Telefon: 0 233-26982
22187
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/23 V
PLAN-HAII/22 P

**(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2199**
**Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19144**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

| | |
|---|---|
| **Anlass** | Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplanes Nr. 2199 |
| **Inhalt** | • Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB) sowie Anhörung des Bezirksausschusses 03 mit Stellungnahmen der Verwaltung<br>• Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahmen der Verwaltung<br>• Entwurf des Satzungstextes zum (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2199 mit Festsetzung des Anteils der Geschossflächen Wohnen (10 %), für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden. |
| **Gesamtkosten / Gesamterlöse** | -/- |
| **Klimaprüfung** | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein |

| | |
|---|---|
| **Entscheidungsvorschlag** | 1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 3 entsprochen werden.<br>2. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 4 entsprochen werden.<br>3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirks Maxvorstadt wird zur Kenntnis genommen.<br>4. Der (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2199 für den Bereich Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. |
| **Gesucht werden kann im RIS auch unter** | (Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2199,<br>Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich) |
| **Ortsangabe** | Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt;<br>Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich) |

Telefon: 0 233-26982
0 233-22187
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/23V
PLAN-HAII/22P

**(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2199**
**Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)**

- Satzungsbeschluss –

Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19144**

Anlagen:

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
Anlage 2: Übersichtsplan M=1 : 2.500
Anlage 3: Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
Anlage 4: Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 2
Anlage 5: Stellungnahme des Bezirksausschusses 03 vom 17.07.2025 – Tabelle 3

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)**
Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**

**I. Vortrag der Referentin ..... 2**
**1. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ..... 2**
**2. Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ..... 2**
**3. Anhörung des Bezirksausschusses ..... 3**
**II. Antrag der Referentin ..... 3**
**III. Beschluss ..... 17**

## I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199 zur Festsetzung des Anteils der Flächen im o. g. Umgriff, für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden gem. dem Beschluss Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) vom 03.12.2025 (VV, 17.12.2025), Vorl.-Nr. Nr. 20-26 / V 18400.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der (sektorale) Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und einer Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Vortrag und der Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 4 ff.)

### 1. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2199 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 02.06.2025 mit 14.07.2025 durchgeführt.

Im Einzelnen wird auf die Tabelle Nr. 1, Anlage 3, verwiesen.

### 2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des (sektoralen) Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 20.06.2025 mit 22.07.2025 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die vorgenannten Unterlagen wurden für diesen Zeitraum im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München" veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt vom 10.06.2025 bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle Nr. 2, Anlage 4 entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass den Einwendungen, die unter der ID 1001 am 22.07.2025 eingereicht wurden, ein Schreiben an die Landeshauptstadt München vom 27.02.2025 als Anlage beigefügt wurde, welches sich gegen den Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199 vom 04.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309) richtet. Die Einwendungen aus den beiden Schreiben werden in der Tabelle Nr. 2, Anlage 4 jeweils mit ihrem Erstellungsdatum zur besseren Verständlichkeit gekennzeichnet.

Aufgrund der Änderung des Satzungsentwurfs ist keine erneute Beteiligung der Behörden oder der Öffentlichkeit vorzunehmen, denn die Reduzierung der Quote auf 10% Anteil für die Einkommensorientierte Förderung stellt keine Änderung hin zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Behörden bzw. Öffentlichkeit dar (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

### 3. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Tabelle Nr. 3, Anlage 5 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der betroffene Bezirksausschuss des 03. Stadtbezirks Maxvorstadt hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 3 entsprochen werden.
2. Den Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 4 entsprochen werden.
3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirks Maxvorstadt wird zur Kenntnis genommen.
4. Der (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2199 für den Bereich Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

**Entwurf Satzungstext**

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2199
der Landeshauptstadt München

Arcisstraße (westlich),
Heßstraße (nördlich),
Luisenstraße (östlich),
Schellingstraße (südlich)

vom …

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

**Anlage:**
Übersichtsplan M 1 : 2.500

**§ 1**
**Sektoraler Bebauungsplan**

(1) Für den Bereich Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 4793, 4794, 4794/2, 4794/3, 4800/3, 4800/2, 4800, 4799, 4792, 4791, 4790, 4789, 4788, 4786, 4785, 4783, 4797/2, 4793/3, 4797 Gemarkung München Sektion 3 (siehe Anlage Übersichtsplan). Der Bebauungsplan besteht aus diesem Satzungstext.

(2) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich der/die Vorhabenträger*in hinsichtlich eines Anteils von 10 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Dabei sind die Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung umzusetzen.

(3) Die in Abs. 2 benannte Geschossfläche (Wohnen) bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

(4) Die in Abs. 2 benannte Geschossfläche (Wohnen) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(5) Der für das Planungsgebiet geltende Baulinienplan Nr. 102 alt vom 11.01.1862 mit Änderung vom 22.03.1884 (übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) mit straßenbegleitenden Baulinien wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gilt unverändert weiter.

**§ 2 In-Kraft-Treten**
Der Bebauungsplan Nr. 2199 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**


**1. Anlass der Planung und Verfahren ..... 6**
**2. Planerische und rechtliche Ausgangslage ..... 7**
**2.1 Lage im Stadtgebiet ..... 7**
**2.2 Städtebauliche Bestandssituation ..... 7**
**2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ..... 8**
**2.4 Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven ..... 8**
**2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung ..... 9**
**3. Planungsziel ..... 9**
**4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße Geschossfläche (Wohnen) ..... 10**
**5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes ..... 10**
**6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München ..... 14**
**7. Klimaschutz und Klimaanpassung ..... 15**
**8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung ..... 15**
**8.1 Geförderter Wohnraum ..... 15**
**8.2 Sozialgerechte Bodennutzung ..... 15**
**9. Maßnahmen ..... 15**
**10. Daten zum (sektoralen) Bebauungsplan ..... 15**


## 1. Anlass der Planung und Verfahren

Am 23. Juni 2021 wurde mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp, der sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt. Mit dem neuen Planungsinstrument sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrats am 22.03.2023 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d BauGB der Landeshauptstadt München gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der eine Bindungsquote von 40 % festlegte. Dieser Beschluss wurde durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert, in der Form, dass dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Verhandlungsmandat zur Festlegung der o. g. Quote für die soziale Wohnraumförderung zwischen 20 % und 40 % gewährte wurde. Eine erneute Änderung der Quotenfestlegung erfolgte mit dem Beschluss „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025, mit welchem in den in Aufstellung befindlichen sektoralen

Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) in der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) festgelegt wurde.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 04.12.2024 die Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplans Nr. 2199 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40% der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt. Mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ als Grundlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025 wurde die Quote auf 10 %, wie zuvor dargestellt, angepasst.

Die Schließung des Diakoniewerks in der Maxvorstadt erfordert eine Planung, um dem bestehenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum in München entgegenzuwirken. Angesichts der hohen Mietpreise in diesem Stadtviertel ist es entscheidend, die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auszuschöpfen, auch im Rahmen von noch nicht realisiertem Baurecht oder bei Nutzungsänderungen hin zu Wohnzwecken. So kann eine ausgewogene Stadtentwicklung gefördert und den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Der sektorale Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans (in einem Gebiet nach § 34 BauGB) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.

## 2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt und wird südlich von der Heßstraße, westlich von der Luisenstraße, nördlich von der Schellingstraße und östlich von der Arcisstraße begrenzt. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 19.560 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 4793, 4794, 4794/2, 4794/3, 4800/3, 4800/2, 4800, 4799, 4792, 4791, 4790, 4789, 4788, 4786, 4785, 4783, 4797/2, 4793/3, 4797 Gemarkung München Sektion 3.

### 2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Im Planungsumgriff überwiegt die Wohnnutzung. Zudem liegen die Nutzungen Studentenwohnheim, Seniorenheim, Krankenhaus, Gastronomie, Einzelhandel, Büros, Handwerksbetrieb, Verwaltung, Großhandel und Sportverein vor.

Im Umgriff ist die Heßstraße 28 als Baudenkmal verzeichnet (Wohnhaus, fünfgeschossiges Laubenganghaus mit Walmdach, Schotten als Teilungselement für die durchgehenden Balkonzonen, davor Stahlsäulen, von Sep Ruf, 1952).

Die prägende Umgebung nördlich, westlich und östlich des Planungsgebietes besteht überwiegend aus Wohnnutzung.
Südlich an das Planungsgebiet grenzt das Stammgelände der Technischen Universität München an.

## 2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Gemeinbedarfsfläche Fürsorge (GB F) dargestellt.

Quelle: © Landeshauptstadt München

## 2.4 Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Das vorhandene Baurecht im Planungsgebiet beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m § 34 BauGB, es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor. Entlang der Schellingstraße und der Luisenstraße befinden sich (übergeleitete) Baulinien. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der vorhandenen Bebauung im Planungsumgriff ab. Maßgebend für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB und damit für die Feststellung der jeweiligen Baurechtsreserven dürften insbesondere die Gebäude Arcisstraße 35-39 inklusive rückwärtigem Gebäude Arcisstr. 37 (auf den Flurstücken Nr. 4797, 4797/2, 4799) sein.
Der (sektorale) Bebauungsplan grenzt im nordwestlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 795 (Tengstraße (westlich) zwischen Ziebland- und Schellingstraße), rechtsverbindlich seit 20.07.1972 und südlich an den Bebauungsplan Nr. 91 (Luisen-, Heß-, Arcis- und Theresienstr.), rechtsverbindlich seit 08.01.1965.

Es wurde festgestellt, dass im festgelegten Umgriff noch mögliche Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sowie mögliche Umnutzungen der bisherigen Klinik- und Seniorenwohnflächen sowie von Büro- oder Gewerbeflächen bestehen. Dadurch würden deutlich mehr als 50 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der Bereich liegt zudem im Umgriff der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt/Josephsplatz“ (gültig seit 21.07.2022). Mit dieser Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich das Ziel formuliert, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu vermeiden. In vorlaufenden Untersuchungen zeichneten sich deutliche Anzeichen für ein erhöhtes Aufwertungspotential und eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik ab. Das Verdrängungspotenzial wurde als entsprechend hoch eingeschätzt.

### 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter.

## 3. Planungsziel

Das Planungsgebiet umfasst 19 Flurstücke. Durch Umnutzungen, Aufstockungen und Dachgeschossaufbauten kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Mit Nutzung dieser Potentiale kann das gesamtstädtische Ziel der anteiligen Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich) verfolgt werden. Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet.

Aus dem Grundgedanken der sog. Münchner Mischung und der mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) festgelegten Quote der sozialen Wohnraumförderung, die bei allen noch in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung anzuwenden ist, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Quote für den geförderten Wohnungsbau von 10 % der Wohnbaugeschossfläche für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Planungsgebiet festgesetzt. Diese ist in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) umzusetzen. Der/die Vorhabenträger*in verpflichtet sich zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ausschließlich eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.

Der für das Planungsgebiet geltende Baulinienplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gilt unverändert weiter.

Das Satzungsziel der am 21.07.2022 in Kraft getretenen Erhaltungssatzung „Maxvorstadt/Josephsplatz“, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und die Zielsetzung dieses sektoralen Bebauungsplanes, einen Anteil geförderten Wohnraums festzusetzen, sind miteinander vereinbar.

**4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße Geschossfläche (Wohnen)**

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Da grundsätzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, macht der Bebauungsplan Nr. 2199 insofern von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Geschossfläche (Wohnen) gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die aktuelle Bayerische Bauordnung (BayBO) enthält keine Definition des Rechtsbegriffs „Vollgeschoss“, vielmehr verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift beinhaltet eine konkrete Definition von Vollgeschossen. Diese ist auf Grund der Festsetzung anzuwenden.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Geschossfläche aller dem Wohnen dienenden Geschosse für die Berechnung des zu erbringenden geförderten Wohnraums heranzuziehen ist.

Die Bezugnahme auf die Vollgeschosse und die zusätzlichen Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschosse als Berechnungsgrundlage für den Anteil des geförderten Wohnens dient als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des (sektoralen) Bebauungsplans und gibt vor, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse inklusive neuer Dachgeschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

**5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes**

Das Planungsziel kann nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglichen soll, erreicht werden. Durch die Regelung in § 246 Abs. 6 BauGB ist der sektorale Bebauungsplan anwendbar auf das Plangebiet als ein Gebiet mit übergeleitetem Bauliniengefüge, das als einfacher Bebauungsplan zu behandeln ist.

Im Falle eines Neubaus (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise), einer Umnutzung oder einer Aufstockung des Bestandes innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für den/die Vorhabenträger*in bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen monetären Ausnutzung

des Baurechts gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, verbunden mit einer anzunehmenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor.

Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von zunächst 40 %, aufgrund der deutlich gesunkenen Fördermittelausstattung nunmehr noch 10 % entschieden. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes Baurecht eingeschränkt. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.

Die nunmehr festgelegte 10 %-Quote lässt weiterhin eine Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt den Eigentümer*innen Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG aus. Die Festsetzung der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u.a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und berücksichtigt entsprechend dem o.g. Beschluss zur Dritten Programmanpassung von WIM VII vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26- / V 18400) nunmehr auch die aktuelle Fördermittelknappheit. Die Festsetzung trägt insofern entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ soweit möglich Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Des Weiteren ist es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt.
Sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung auf EOF-Mittel zu einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung keine oder nicht ausreichend (staatliche) Mittel vorliegen, wird die Wirtschaftlichkeit des betroffenen Vorhabens auch dadurch nicht beeinträchtigt. So wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025 geregelt, dass in diesen Fällen die/der jeweilige Vorhabenträger*in von der Pflicht zur Errichtung der Quote für die soziale Wohnraumförderung im Umfang des eingereichten Förderantrages frei wird. Eine Entscheidung über die Bewilligung der (staatlichen) Fördermittel muss innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen eines bescheidungsreifen Förderantrages durch die Bewilligungsstelle getroffen werden. Nach Ablauf dieser Frist entfällt die o.g. Verpflichtung. Sie entfällt bereits zu einem früheren Zeitpunkt, wenn die Bewilligungsstelle die/den Vorhabenträger*in bereits zuvor über die nicht ausreichenden Fördermittel in Kenntnis setzt.
In dem Falle, in dem staatliche EOF-Mittel zur Förderung des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens zur Verfügung stehen, sind alle Vorgaben zur Auszahlung und Förderhöhe inklusive aller sonstigen zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Voraussetzungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr einzuhalten.

Letztlich unterfallen potenzielle Gewinnchancen oder rein subjektive Renditeerwartungen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV). Auf die Gemeinwohlbindung nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen.

Der dauerhaft hohe Zuzug nach München trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage anhaltend hoch ist, Bauland zunehmend knapper wird und Mieten steigen. Auch in den nächsten Jahren steht die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Es besteht eine große, gemeinsame (Art. 106 Absatz 2 BV) Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum.
In der Landeshauptstadt München liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass München in allen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen des Bundes und des Landes enthalten ist.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München wurde durch den Erlass der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) im September 2022 von der Landesregierung bestätigt. In der Verordnungsermächtigung in § 201a BauGB werden Kriterien benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten. So steigen die Mieten in München deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich und es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

- In der im Dezember 2021 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossenen Mieterschutzverordnung wurde für die Landeshauptstadt München ebenfalls ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Demnach gelten in München die Mietpreisbremse sowie eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/.

- Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Auch in dieser Gebietskulisse ist die Landeshauptstadt München wegen ihrer angespannten Wohnungssituation enthalten (siehe https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/paragraph_250_baugb/index.php).

Die Landeshauptstadt München betreibt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, neutrale Planungsgrundlagen für die

Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen und Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik abzuleiten (vgl. hierzu die Veröffentlichungen unter www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung sowie „Wohnungsmarktbeobachtung München – Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021“, Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 – Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08373). Aus den Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung ist auch ersichtlich, dass München deutschlandweit die Stadt mit den höchsten Mieten ist und die Mieten in München seit vielen Jahren steigen. Das voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum und der Zuzug von Geflüchteten erhöhen die Nachfrage. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt somit kontinuierlich. Zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Trotz der hohen Anstrengungen im Bereich der Wohnungsvergaben in den letzten Jahren konnten nur relativ wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung erhalten, der Bedarf an geförderten Wohnungen übersteigt das Angebot deutlich. Durch den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt unternimmt starke Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“, das heißt den Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat (zum Beispiel geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechtswohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten beziehungsweise zu steigern. Die Versorgung mit bezahlbarem und gefördertem Wohnraum ist somit ein wichtiges Anliegen in allen Bereichen des Stadtgebiets.

Aufgrund der anhaltend äußerst angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungsteile bezahlbarem Wohnraum in ganz München, insbesondere auch im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt, sollen auch im Bestand alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Zudem erschwert er die Gewinnung und Bindung von Fachkräften in Berufsgruppen, die maßgeblich zum Funktionieren der Stadtgesellschaft beitragen, aber nur über ein geringes Einkommen verfügen. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch (mittelbare) Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

Vor diesem Hintergrund ist eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung des/der Vorhabenträger*innen durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf nunmehr 10 % begrenzt wird und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Gewicht bleibt. Gewinnchancen oder Renditeerwartungen müssen nicht berücksichtigt werden. Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtbezirk, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

**6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München**

Entschädigungsansprüche der Eigentümer*innen gegen die Landeshauptstadt München dürften im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 42 BauGB nicht gegeben sein.

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und es dadurch zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks kommt (§ 42 Abs. 1 BauGB).
Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2-9 BauGB

- zwischen einer bereits ausgeübten und einer noch nicht ausgeübten Nutzung
- einem Eingriff in die Nutzung des Grundstücks während oder nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgelegten Frist von 7 Jahren.

Im vorliegenden Fall werden zwar durch die o.g. Festsetzung zur Bindung von 10 % gefördertem Wohnraum die Eigentumsrechte für die Eigentümer*innen eingeschränkt. Allerdings greift der sektorale Bebauungsplan Nr. 2199 nicht in die ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotenzial nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB bezogen auf die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans.

Im Planungsgebiet selbst sowie in der prägenden näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB besteht deshalb für alle Grundstücke bereits seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.

Erfolgt der Eingriff wie hier erst nach Ablauf von 7 Jahren ab Bestehen des Baurechts, so können die Eigentümer*innen nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (§ 42 Abs. 3 BauGB). In die ausgeübte Nutzung wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen.

Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München dürften hier somit nicht gegeben sein.

## 7. Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 9 Abs. 2 d BauGB enthält nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Dieser Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend. Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzept sind im sektoralen Bebauungsplan nicht möglich.
Dementsprechend beinhaltet dieser Bebauungsplan nur eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.

## 8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

### 8.1 Geförderter Wohnraum

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des Bebauungsplans einen Anteil von 10 % gefördertem Wohnraum in einer neu geschaffenen Geschossfläche (Wohnen) in Form der Einkommensorientierten Förderung. Den Wohneinheiten liegen die in den Bebauungsplänen üblichen Kenngrößen zu Grunde.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der absoluten Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum liegen erst mit konkreten Planungen im Genehmigungsverfahren vor. Bei dieser Berechnung ist die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits realisierte Geschossfläche des baulichen Bestands von der seitens der Vorhabenträger*innen beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu realisierenden Geschossfläche (Wohnen) in Abzug zu bringen, sofern es sich um Wohnnutzung gehandelt hat. Das heißt, dass auch Geschossflächenanteile, die durch Nutzungsänderungen Wohnzwecken zugeführt werden, mit zur neugeschaffenen Geschossfläche (Wohnen) zählen.

### 8.2 Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 10 % der neu entstehenden Geschossfläche (Wohnen) im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

## 9. Maßnahmen

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung (ggf. nach Abbruch) ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen. Die Sicherung wird im Regelfall als Sozialer Bindungsvertrag im Rahmen eines Bauantrages erfolgen, in welchem die Festlegungen des o.g. Beschlusses zur Dritten Programmänderung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) umgesetzt werden.

## 10. Daten zum (sektoralen) Bebauungsplan

**Fläche des Planungsgebietes**

ca. 19.560 m²

**Vorhandene Nutzungen**
Im Planungsumgriff überwiegt die Wohnnutzung. Zudem liegen die Nutzungen Studentenwohnheim, Seniorenheim, Krankenhaus, Gastronomie, Einzelhandel, Büros, Handwerksbetrieb, Verwaltung, Großhandel und Sportverein vor.

**Potential für neue Wohnungen**
Die Baurechtsreserven können durch Umnutzungen, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten in dem Umgriff der Planung entwickelt werden. Insgesamt könnten entsprechend den in Bebauungsplänen üblichen Kenngrößen bei der Landeshauptstadt München mindestens 50 neue Wohneinheiten, darunter mindestens 5 geförderte Wohneinheiten, realisiert werden.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Die Referentin

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**
**an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)**
**an das Revisionsamt**
**an die Stadtkämmerei**
z. K.

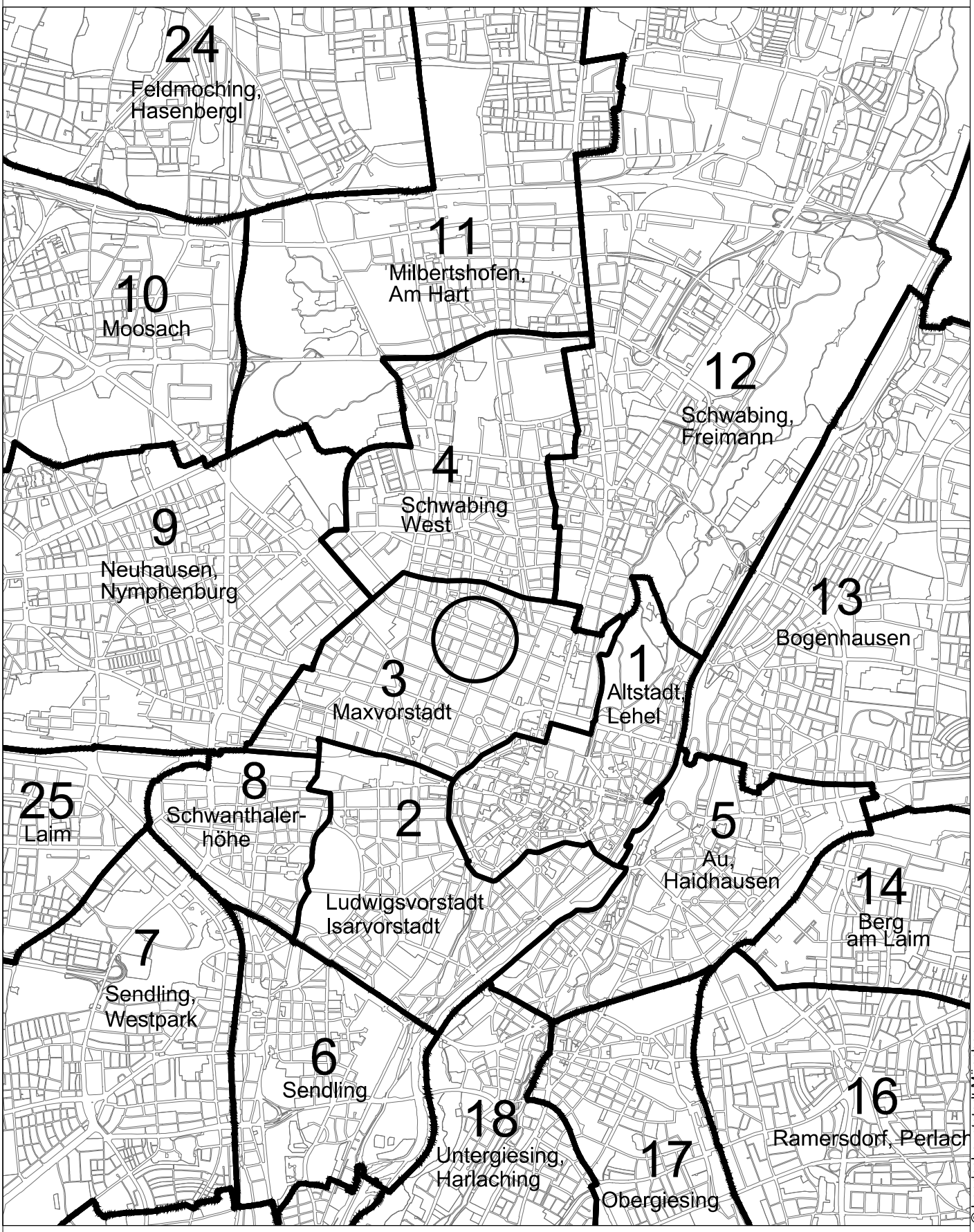
## V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII/23V

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 03 – Maxvorstadt
   An das Kommunalreferat – RV
   An das Kommunalreferat - IS – KD - GV
   An das Mobilitätsreferat
   An das Sozialreferat
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22P
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22

   z. K.

   Am
   Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23V

Anlage 1




© Landeshauptstadt München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

## Bezirksübersicht

M = 1 : 50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

# Anlage 2

© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

Geltungsbereich des sektoralen Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

M = 1 : 2500

0 125

## Übersichtsplan zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199

**Bereich:**
Arcisstraße (westlich),
Heßstraße (nördlich),
Luisenstraße (östlich),
Schellingstraße (südlich)

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

am 13.11.2024

# Stellungnahmen zum Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 2199

*Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich),*
*Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)*

**Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Anlage 3**

| Nr. | Einreichendendaten | Stellungnahme | Begründung |
|---|---|---|---|
| 1. | **Institution: Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse, Keine Abteilung**<br>**ID: 1009** | Fehlanzeige | |
| 2. | **Institution: Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr**<br>**ID: 1010** | Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>Mit Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von neuem gefördertem Wohnraum geschaffen werden. Dazu sollen Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sowie Umnutzungen der bisherigen Klinik- und Seniorenwohnflächen sowie von Büro- oder Gewerbeflächen genutzt werden.<br><br>Von unserer Seite bestehen prinzipiell keine Einwände. Angesichts des zunehmenden Drucks auf dem städtischen Wohnungsmarkt ist auch aus unserer Sicht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu befürworten.<br><br>Vorsorglich möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass sich im Umgriff des Plangebietes handwerkliche Bestandsbetriebe befinden, die von den planerischen Entscheidungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. In diesem Fall verweisen wir auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das häufig im Zuge von Nachverdichtungsprozessen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Es sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich auch künftig im Zuge der Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der sektorale Bebauungsplan Nr. 2199 lediglich den Anteil geförderten Wohnens am bisher nicht realisierten Baurecht regelt, bleibt der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung unberührt. Die Prüfung obliegt der Lokalbaukommission im Rahmen des Bauantragsverfahrens. |

| Nr. | Einreichendendaten | Stellungnahme | Begründung |
|---|---|---|---|
| | | genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben. Wir bitten deshalb darum, ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften. Sofern dies gewährleistet bleibt, steht dem Planvorhaben aus unserer Sicht nichts entgegen. | |
| 3. | **Institution: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Keine Abteilung ID: M1013** | **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**<br><br>Im Rahmen der Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2199 sind keine denkmalfachlichen Belange berührt. Das BLfD hat demnach keine fachlichen Einwände gegen das Vorhaben vorzubringen.<br><br>**Bodendenkmalpflegerische Belange:**<br><br>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.<br><br>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.<br><br>Art. 8 (1) BayDSchG:<br><br>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Bestimmungen des BayDSchG werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Lokalbaukommission beachtet. |

| Nr. | Einreichendendaten | Stellungnahme | Begründung |
|---|---|---|---|
| | | Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.<br><br>Art. 8 (2) BayDSchG:<br><br>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).<br><br>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.<br><br>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder<br><br>Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen<br><br>Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). | |
| 4. | **Institution: IHK für München und Oberbayern, Standort, Mobilität, Handel, Dienstleistungen ID: 1015** | Wir begrüßen, dass die vorliegende Planung die befristete Möglichkeit zur Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen an der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche nutzt und damit anteilig bezahlbaren Wohnraum im Innenbereich gem. § 34 BauGB von München schafft.<br><br>Mit der Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2199 für den Bereich Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich) zur | Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Einreichendendaten | Stellungnahme | Begründung |
|---|---|---|---|
| | | Wohnraumversorgung i. S. d. § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB besteht aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern demnach Einverständnis.<br><br>Anregungen oder Bedenken sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft daher nicht vorzubringen. | |
| 5. | **Institution: Bezirk Oberbayern, Keine Abteilung ID: 1016** | Fehlanzeige | |

# Stellungnahmen zum Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 2199

*Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich),*
*Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)*

**Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 2**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Anlage 4**

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **1001** | Abwägung | **Schreiben vom 27.02.2025:**<br><br>**2. Mangelnde Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB**<br><br>[...]<br><br>c) Schließlich liegen erhebliche Gründe vor, wonach bereits jetzt ein Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 Bau GB zu befürchten ist. Erforderlich ist, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.<br><br>Der Schutz des Grundeigentums nach Art. 14 GG gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen. Es muss in seiner Privatnützigkeit erkannt und auch angemessen bewertet werden (st. Rspr. BVerwG, Beschl. v. 06.10.1992 - 4 NB 36/92, juris, Rn. 4). Aus dem Eigentumsgrundrecht kann ein erhöhtes Interesse an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes folgen (BVerwG, Beschl. v. 20.08.1992-4 NB 3/92, juris LS 1}. Dies gilt umso mehr bei der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung, bei der das bisherige Baurecht nach § 34 BauGB eindeutig einen Bestandteil des Eigentumsrechts bildet (so auch: Gierke in: Brügelmann, 132. EL Oktober 2024, BauGB § 9 Rn. 1479). Darüber hinaus erfordert die grundgesetzliche Eigentumsgarantie die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Verhältnismäßigkeitsprinzips {BVerwG, Beschl. v. 06.10.1992 - 4 NB 36/92, juris Rn. 4).<br><br>Dem Abwägungsgebot unterliegt auch die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans (s. Gierke, in: Brügelmann, a.a.O., BauGB § 1 Rn. 1525). Der Gleichheitssatz gebietet, dass ein Grundstückseigentümer nicht überproportional zu anderen in Anspruch genommen wird. Das BVerfG spricht insoweit von einem „Mindestmaß an Lastengleichheit" (Stattgebender Kammerbeschluss vom 19.12.2002 -1 BvR 1402/01, juris Rn. 20). | Ein Fehler in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht zu erkennen.<br><br>Es wird der Privatnützigkeit des Eigentums bzw. den privaten Interessen der Eigentümer*innen hinreichend Rechnung getragen.<br><br>Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von zunächst 40 %, aufgrund der deutlich gesunkenen Fördermittelausstattung nunmehr noch 10 % entschieden. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes Baurecht eingeschränkt. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.<br><br>Die nunmehr festgelegte 10 %-Quote lässt weiterhin eine Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt den Eigentümer*innen Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG aus. Die Festsetzung der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u.a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und berücksichtigt entsprechend dem o.g. Beschluss zur Dritten Programmanpassung von WIM VII vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26- / V 18400) nunmehr auch die |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Hier umfasst die Planung nur ein bestimmtes Karree, ohne dass dem ein erkennbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt (s.o.) und die wirtschaftlichen Folgen treffen weitestgehend unsere Mandantin. Dies verletzt u.E. in der hiesigen Konstellation den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Es soll gezielt ein befürchtetes Bauvorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin verhindert werden. Wie oben bereits erwähnt, drängt sich in der Umgebung auch in anderen benachbarten unbeplanten Straßengevierten ein Nachverdichtungspotenzial auf. Es ist nicht ersichtlich, weshalb nur die Grundstücke in einem bestimmten begrenzten Karree, nicht aber andere Grundstücke in der Umgebung von der Überplanung erfasst werden. Die einseitige Überplanung eines nur sehr begrenzten Gebietes - zumal mit dem erklärten Ziel, ein bestimmtes Bauvorhaben zu verhindern - verletzt u.E, den Grundsatz der Lastengleichheit und Verhältnismäßigkeit.<br><br>Zum anderen fehlt es an einer angemessenen Bewertung und Berücksichtigung der privaten Interessen der Grundstückseigentümerin. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss {BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01, juris Rn. 18). Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann {BVerfG, a.a.O., Rn. 18).<br><br>Im Rahmen der Abwägung sind des Weiteren die selbst aufgestellten Sondierungs- und Auswahlkriterien zu berücksichtigen. Bereits jetzt sind enorme Entschädigungsansprüche absehbar, denen sich die LHM bei Erlass des sektoralen Bebauungsplans aussetzen würde. Unter Kosten-/Nutzenaspekten eignet sich der gewählte Bebauungsplanumgriff nicht für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans. Ebenso ist die beschränkte Anzahl an | aktuelle Fördermittelknappheit. Die Festsetzung trägt insofern entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ soweit möglich Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Herabsetzung der Förderquote von 40 % auf 10 % eine deutliche Minderung der Eingriffsintensität in das Eigentum darstellt.<br><br>Die Lasten, die den Grundstückseigentümer*innen auferlegt werden, sind notwendig, um dem städtischen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die soziale Durchmischung in der Stadt zu fördern. nachzukommen. Die Verwaltung der Landeshauptstadt München ist sich bewusst, dass die Umsetzung der Planungen wirtschaftliche Herausforderungen mit sich bringt. Die Wirtschaftlichkeit liegt nicht in der Verantwortung der Landeshauptstadt München, sondern beim jeweiligen Bauherrn. Die Landeshauptstadt München wird im Rahmen Ihrer Möglichkeiten alles unternehmen, um eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung zu gewährleisten. Dabei werden die Vorhabenträger*innen auch durch die bestehenden Förderprogramme unterstützt. Die Hauptabteilung III (Stadtsanierung und Wohnungsbau) des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bietet Bauherr*innen und Architekt*innen auch Beratungen rund um den kostengünstigen und qualitätsvollen Wohnungsbau an.<br><br>Dabei wurde der Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG nicht verletzt, zumal die Auswahl des Umgriffes sowie die geplanten Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen erfolgten und somit gerechtfertigt sind. Es wird diesbezüglich |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | potenziell umfassten Wohnungen, die dem § 9 Abs. 2d BauGB unterfallen würden. Die Kapazitäten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden für einen nur minimalen ,,Ertrag" eingespannt, obwohl so die Ziele der LHM -die Schaffung von 2.000 sozial geförderte Wohneinheiten im Jahr- nicht erreicht werden können. | auch auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 6 und 8 verwiesen.<br><br>Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtbezirk 3 Maxvorstadt, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.<br><br>Bezüglich der Sondierungs- und Auswahlkriterien, die gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2022 „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) den sektoralen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt München zugrunde liegen, wird auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 17 verwiesen, bezüglich der Thematik von Entschädigungsansprüchen auf die die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 4 und 5. |
| 2 | **1001** | Abwägung | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**2. Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB**<br><br>**[...]**<br><br>**b) Fehlerhafte Abwägung** | Es wird auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1, 6 und 7 verwiesen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Bereits die fehlerhafte Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange führt zu einem Abwägungsfehler, da die betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht in sachgemäßer Weise gegeneinander abgewogen werden können. Das Defizit in der Ermittlung wirkt sich auch unmittelbar auf einen künftigen Abwägungsvorgang aus (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 1 Rn. 187).<br><br>**i) Eingriff in die Eigentumsfreiheit des Art. 14 Abs. 1 GG**<br><br>Selbst bei einer korrekten Ermittlung der Belange, ist ein sachgemäßer Ausgleich der abwägungserheblichen Belange im vorliegenden Fall ausgeschlossen. Insbesondere der Eingriff in das Grundrecht des Schutzes des Eigentums Art. 14 Abs. 1 GG wäre im vorliegenden Fall unverhältnismäßig.<br><br>Der Schutz des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 GG gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen. Es muss in seiner Privatnützigkeit erkannt und auch angemessen bewertet werden (st. Rspr. BVerwG, Beschl. v. 06.10.1992 – 4 NB 36/92, juris, Rn. 4). Aus dem Eigentumsgrundrecht ergibt sich ein erhöhtes Interesse an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes (BVerwG, Beschl. v. 20.08.1992 – 4 NB 3/92, juris LS 1). Dies gilt umso mehr bei der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung, bei der das bisherige Baurecht nach § 34 BauGB eindeutig einen Bestand-teil des Eigentumsrechts bildet (so auch: Gierke in: Brügelmann, 132. EL Oktober 2024, BauGB § 9 Rn. 1479). Darüber hinaus erfordert die grundgesetzliche Eigentumsgarantie die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Verhältnismäßigkeitsprinzips (BVerwG, Beschl. v. 06.10.1992 – 4 NB 36/92, juris Rn. 4).<br><br>Dem Abwägungsgebot unterliegt auch die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans (s. Gierke, in: Brügelmann, BauGB § 1 Rn. 1525). Der Gleichheitssatz gebietet, dass ein | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Grundstückseigentümer nicht überproportional zu anderen in Anspruch genommen wird. Das BVerfG spricht insoweit von einem „Mindestmaß an Lastengleichheit“ (Stattgebender Kammerbeschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, juris Rn. 20).<br><br>Hier umfasst die Planung nur ein bestimmtes Karree, ohne dass dem ein erkennbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt (s.o.) und die wirtschaftlichen Folgen treffen weitest-gehend die Eigentümerin. Dies verletzt u.E. in der hiesigen Konstellation den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Es soll gezielt ein befürchtetes Bauvorhaben auf dem Grundstück der Eigentümerin verhindert werden. Wie oben bereits erwähnt, drängt sich in der Umgebung auch in anderen benachbarten unbeplanten Straßengevierten ein Nachverdichtungspotenzial auf. Es ist nicht ersichtlich, weshalb nur die Grundstücke in einem bestimmten begrenzten Karree, nicht aber andere Grundstücke in der Umgebung von der Überplanung erfasst werden. Die einseitige Überplanung eines nur sehr begrenzten Gebietes – zumal mit dem erklärten Ziel, ein bestimmtes Bauvorhaben zu verhindern – verletzt u.E. den Grundsatz der Lastengleichheit und Verhältnismäßigkeit.<br><br>Zum anderen fehlt es an einer angemessenen Bewertung und Berücksichtigung der privaten Interessen der Grundstückseigentümerin. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, juris Rn. 18). Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann (BVerfG, a.a.O., Rn. 18). | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| 3 | **1001** | Abwägung | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**2. Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB**<br><br>**[...]**<br><br>**b) Fehlerhafte Abwägung**<br><br>**[...]**<br><br>**ii) Fehlende Verhältnismäßigkeit der Erreichung des Planungsziels**<br><br>Zudem fehlt die Geeignetheit des Bebauungsplans, um dessen Ziel zu erreichen. Das Ziel, durch den Bebauungsplan kostengünstig und eine nicht unerhebliche Anzahl an sozial geförderten Wohnungen zu schaffen, kann nicht erreicht werden. Die von der LHM selbst vorausgesetzten Sondierungs- und Auswahlkriterien liegen nicht vor.<br><br>Bereits jetzt sind enorme Entschädigungsansprüche absehbar, denen sich die LHM bei Erlass des sektoralen Bebauungsplans aussetzen würde. Unter Kosten-/Nutzenaspekten eignet sich der gewählte Bebauungsplanumgriff nicht für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans. Ebenso ist die beschränkte Anzahl an potenziell umfassten Wohnungen, die dem § 9 Abs. 2d BauGB unterfallen würden, im Vergleich zu dem massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Eigentümerin nicht angemessen. Die Kapazitäten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden für einen nur unzulänglichen „Ertrag“ eingespannt, obwohl so die Ziele der LHM -die Schaffung von 2.000 sozial geförderte Wohneinheiten im Jahr- nicht erreicht werden können.<br><br>Zudem besteht bereits nach der geltenden Erhaltungssatzung (s.o.) eine Genehmigungspflicht hinsichtlich des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. | Die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2199 ist zu dem Erreichen des Planungsziels sowohl geeignet als auch erforderlich.<br><br>Planungsziel ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich) verfolgt werden. Dieses liegt der Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet zugrunde.<br><br>Das Planungsziel kann nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglichen soll, erreicht werden.<br><br>Zur Erreichung des Planungsziels reicht die sich bereits in Kraft befindende Erhaltungssatzung „Maxvorstadt/Josephsplatz“ nicht aus, da diese lediglich der Sicherung des aktuellen Wohnungsbestandes und dem Schutz vor Verdrängung der aktuellen Bewohner*innen dient.<br>Um jedoch für noch nicht realisierte Wohnungsbaupotentiale ebenfalls anteilig geförderten Wohnraum zu sichern, wird der sektorale Bebauungsplan Nr. 2199 benötigt.<br><br>Es wird bezüglich der Thematik eines Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1, bezüglich der Entschädigungsthematik auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 4 und 5 verwiesen sowie bezüglich der Auswahl- und Sondierungskriterien der Landeshauptstadt München auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 17. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Insbesondere soll durch die Erhaltungssatzung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden. Der LHM geht es dabei darum der Verdrängung von Bevölkerungsschichten mit mittleren Einkommen zu schützen, weshalb Maßnahmen, die zu einer massiven Aufwertung der Bestandswohnungen führen, grundsätzlich unterbunden werden sollen. Ziel ist es, für die gefährdeten Bevölkerungsgruppen moderate Mieten beizubehalten, damit sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht verändert. Durch die Erhaltungssatzung werden somit dieselben Ziele verfolgt, welche die LHM über den sektoralen Bebauungsplan gesichert werden sollen. Eine Kombination, insbesondere da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Karree handelt und Neuerrichtungen von Wohnungen ausgeschlossen sind, wird das Planungsziel bereits durch die Erhaltungssatzung gesichert. Der sektorale Bebauungsplan ist auch deshalb nicht erforderlich, in jedem Fall weniger geeignet und unverhältnismäßig.<br><br>Aufgrund dieser Vielzahl von nicht heilbaren Mängeln ist der Bebauungsplanentwurf offensichtlich rechtswidrig. Das Bebauungsplanverfahren ist ersatzlos einzustellen. | |
| 4 | **1001** | Entschädigungsansprüche | **Schreiben vom 27.02.2025:**<br><br>**1. Keine Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2d BauGB**<br><br>Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München **(„LHM")** vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), wurde ein Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis des § 9 Abs. 2d BauGB gefasst. Die dort aufgestellten Kriterien zur Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans liegen nicht vor. Insbesondere die Sondierungskriterien und die | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Auswahlkriterien schließen nach der von der LHM selbst aufgestellten Anwendungspraxis die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans im vorliegenden Fall aus. Es liegen Sondierungskriterien vor, die aus fachlicher Sicht dazu führen, dass von der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans abzusehen ist (s. Beschlussentwurf zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080, S. 9 ff.).<br><br>**a) Entschädigungsansprüche**<br><br>Die Planung verursacht erhebliche Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB. In einem solchen Fall ist auch nach Auffassung des Referats für Stadtplanung von einem sektoralen Bebauungsplan abzusehen. Maßgeblich bestehen vorliegend Entschädigungspflichten der LHM gegenüber den Eigentümern des Bebauungsplanumgriffs nach § 42 Abs. 1 BauGB, sollte der sektorale Bebauungsplan erlassen werden. Demnach kann der Eigentümer eines Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, da die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.<br><br>Umfasst ist grundsätzlich jede zulässige Nutzung eines Grundstücks, bei welcher ein Rechtsanspruch auf entsprechende Bebauung besteht (BGH, Urt. v. 02.06.1980 - III ZR 148/78, juris Rn. 10; Urt. v. 14.01.1982 - III ZR 134/80, juris Rn. 39). Derzeit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB aufgrund übergeleiteter Baulinien).<br><br>Nach Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2d BauGB wären nur noch Neuvorhaben zulässig, bei denen sich der Vorhabenträger verpflichtet, einen Anteil von 40% geförderten Wohnungsbau für das bisher nicht realisierte Baurecht zu errichten. Dadurch wird die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzung, wie sie derzeit besteht, aufgehoben und in | Entschädigungsansprüche der Eigentümer*innen gegen die Landeshauptstadt München sind im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 42 BauGB nicht gegeben.<br><br>Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und es dadurch zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks kommt (§ 42 Abs. 1 BauGB).<br><br>Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2-9 BauGB<br><br>• zwischen einer bereits ausgeübten und einer noch nicht ausgeübten Nutzung<br><br>• einem Eingriff in die Nutzung des Grundstücks während oder nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgelegten Frist von 7 Jahren.<br><br>Im vorliegenden Fall werden zwar durch die Festsetzung zur Bindung von 10 % gefördertem Wohnraum die Eigentumsrechte für die Eigentümer*innen eingeschränkt. Allerdings greift der sektorale Bebauungsplan Nr. 2199 nicht in |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | eine nur als Ausnahme zulässige Wohnnutzung -nämlich dann, wenn sich der Vorhabenträger entsprechend verpflichtet- umgewandelt. Darüber hinaus werden auch andere als Wohnnutzungen, die derzeit nach § 34 BauGB möglich sind, unzulässig. Durch die Überplanung tritt eine nicht nur unwesentliche Wertminderung iSd § 42 Abs. 1 BauGB ein.<br><br>Die Entschädigung bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt(§ 42 Abs. 2 BauGB). In einem Gebiet nach§ 34 BauGB ist demnach zu beurteilen, welche konkrete Nutzung zu welchem Zeitpunkt zulässig war. Da sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB die zulässige Nutzung „gleitend aktualisiert", ist auch die sieben- Jahres-Frist insoweit gleitend (s. Schmidt-Eichstaedt, in: Brügelmann, a.a.O., BauGB § 42 Rn. 67). Das heißt, dass jede in der Vergangenheit erfolgte bauliche oder Nutzungsänderung in der näheren Umgebung, welche die zulässige Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin beeinflusst, die sieben-Jahres-Frist neu ausgelöst hat. Augenscheinlich hat es solche Veränderungen in den letzten sieben Jahren zumindest in der Schellingstraße 91 (Dachgeschossausbau) gegeben.<br><br>Um das Vorliegen von Entschädigungsansprüchen abschließend beurteilen zu können, kündigen wir bereits jetzt an, zum gegebenen Zeitpunkt den Auskunftsanspruch nach § 42 Abs. 10 BauGB geltend zu machen. | die ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotenzial nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB bezogen auf die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans.<br><br>Im Planungsgebiet selbst sowie in der prägenden näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB besteht deshalb für alle Grundstücke bereits seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.<br><br>Dies gilt auch für die Schellingstraße 91. Der genannte Dachgeschossausbau stellt keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernde bauliche Maßnahme dar. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegt hierzu aus den letzten sieben Jahren weder ein Bauantrag noch sonstige nähere Informationen vor. Sollten bauliche Maßnahmen an der Dachkonstruktion stattgefunden haben, so blieben zumindest sowohl die Dachkonstruktion als auch die äußere Gestalt des Gebäudes in ihrer Maßstäblichkeit unverändert, womit das Vorliegen eines maßstabsverändernden Vorhabens ausgeschlossen werden kann.<br><br>Erfolgt der Eingriff wie hier durch die Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2199 erst nach Ablauf von 7 Jahren ab Bestehen des Baurechts, so können die Eigentümer*innen nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (§ 42 Abs. 3 BauGB). In die ausgeübte Nutzung wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| 5 | **1001** | Entschädigungsansprüche | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**2. Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB**<br><br>Schließlich liegen erhebliche Gründe vor, wonach bereits jetzt ein Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB anzunehmen ist. Nach diesem ist erforderlich, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Dies bedeutet, dass eine Abwägung stattgefunden haben muss, alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen worden sind und der Ausgleich der Belange sachangemessen erfolgt ist.<br><br>**a) Fehlerhafte Ermittlung der abwägungserheblichen Belange**<br><br>Das Abwägungsgebot verlangt nach § 2 Abs. 3 BauGB die Ermittlung und Feststellung des abwägungserheblichen Materials. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist bereits ein Vorgang des planerischen Abwägens: Die LHM muss darüber entscheiden, welche Belange für die Abwägung überhaupt in Betracht kommen können, und sie muss weiterhin entscheiden, inwieweit das Abwägungsmaterial auf Grund der konkreten Umstände von Bedeutung, also abwägungserheblich ist. Der Begriff „Belange“ ist weit auszulegen. Er ist im Allgemeinen mit dem Begriff des Interesses gleichzusetzen.<br><br>Insbesondere liegt eine fehlerhafte Ermittlung der Sondierungs- und Auswahlkriterien zur Anwendung des Instruments des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB vor. Unter richtiger Annahme liegen die von der LHM selbst aufgestellten Kriterien (s. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080 und Beschlussentwurf zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080, S. 9 ff.) nicht vor.<br><br>Zu den abwägungserheblichen Belangen zählt demnach die | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | korrekte Ermittlung der Folgen der Bauleitplanung, insbesondere in Form von Entschädigungsansprüchen, die ein Bebauungsplan auslösen kann, die Ermittlung des Wohnbaupotentials und der Anzahl an sozial geförderten Wohnungen die entstehen können.<br><br>**i) Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB**<br><br>Die Ermittlung von Entschädigungsansprüchen der Eigentümerin durch die LHM wurde fehlerhaft durchgeführt.<br><br>Insbesondere im Rahmen der §§ 39 ff. BauGB ist zu beachten, dass diese Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sind und somit auch zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehören (anschaulich BVerfG, Beschl. v. 22.02.1999 – 1 BvR 565-91, NVwZ 1999, 979). Auch beim Erlass eines Bebauungsplans muss daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen einer städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen. wie eine Teilenteignung auswirken kann und dass der Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommt. Unzutreffend ist somit die Aussage, dass die Frage ob Entschädigungsansprüche bestehen, im Rahmen der Abwägung unbeachtlich sei. Nach der Rechtsprechung muss der Plangeber bei einer nutzungseinschränkenden Planung im Rahmen der Abwägung die dadurch herbeigeführten Nachteile für den Bestandseigentümer bzw. -nutzer und auch den Umfang etwaiger zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen (so schon BVerwG, Beschl. v. 21.02.1991 – 4 NB 16/90; VGH München, Urt. v. 04.11.2004 – 20 N 03.2876, BeckRS 2004, 33970). Daraus folgt, dass diesbezüglich eine Prüfung und Ermittlung der relevanten | Abzuwägen sind nach § 1 Abs. 7 BauGB die eigentumsrechtlich geschützten Nutzungspositionen (bestehende baurechtliche Nutzungsmöglichkeiten, gefestigte Nutzungserwartungen, wirtschaftliche Auswirkungen), nicht der Entschädigungsanspruch als Geldforderung. Die Planung darf also die Schwere des Eingriffs (bis hin zu enteignungsgleichen Effekten) nicht verkennen; dies geschieht durch Ermittlung der bestehenden und planbedingt entfallenden Nutzungsmöglichkeiten, nicht durch eine förmliche Anspruchsberechnung nach § 42 BauGB.<br><br>Zwar wäre das Vorliegen eines Entschädigungsanspruches ein Indikator für einen besonders intensiven Eingriff, der das Gewicht der Eigentümerbelange in der Abwägung erhöht. Daraus folgt aber nur, dass die Landeshauptstadt München die planbedingten Nachteile und die Möglichkeit entschädigungspflichtiger Eingriffe erkennt und in die Gewichtung einbezieht, nicht dass sie bereits im Planaufstellungsverfahren jeden möglichen Anspruchstatbestand des § 42 BauGB prüfend „durchrechnen“ muss.<br><br>Tatsächlich ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sämtliche abwägungsrelevanten Belange (also u.a. Art und Umfang bestehenden Baurechts und der tatsächlichen Nutzung) vollständig und zutreffend zu ermitteln und bewerten; insoweit kann im unbeplanten Innenbereich eine sorgfältige Klärung der planungsrechtlichen Ausgangslage besonders wichtig sein. Fehlerhaft wäre die Planung, wenn diese Nutzungspositionen überhaupt nicht oder offensichtlich unzutreffend ermittelt und deshalb die Intensität des Eingriffs verkannt wird – nicht schon |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Tatsachen stattfinden muss, also auch inwiefern potenzielles Baurecht besteht und wie in dieses eingegriffen wird (dazu später mehr).<br><br>Somit ist eine genaue Ermittlung des Bestehens oder Nichtbestehens von Entschädigungsansprüchen wesentlich für die korrekte Abwägung. Diese Ermittlung wurde ersichtlich nicht vorgenommen. Dies ist im vorliegenden Fall besonders problematisch für die betroffenen Grundstückseigentümer, da im unbeplanten Innenbereich die Bestimmung der Voraussetzungen des § 42 Abs. 2 BauGB für die privaten Grundstückseigentümer nur unter besonders schwierigen Umständen möglich ist.<br><br>Da sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB die zulässige Nutzung „gleitend aktualisiert“, ist auch die sieben-Jahres-Frist insoweit gleitend (s. Schmidt-Eichstaedt, in: Brügelmann, BauGB § 42 Rn. 67). Das heißt, dass jede in der Vergangenheit erfolgte bauliche oder Nutzungsänderung in der näheren Umgebung, welche die zulässige Nutzbarkeit des Grundstücks der Eigentümerin beeinflusst, die sieben-Jahres-Frist neu ausgelöst hat.<br><br>Der bereits angesprochene Dachgeschossausbau in der Schellingstraße 91 wurde dazu in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf überhaupt nicht thematisiert. Die Tatsache, dass es sich dabei um ein genehmigungsfreies Vorhaben handele, lässt es nicht zu, es als keine Zulässigkeitsmaßstab verändernde bauliche Maßnahme zu bewerten. Selbstverständlich können bauliche Anlagen nach Art. 57 BayBO maßstabsprägend sein. Nach den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern wurde das Dachgeschoss der Schellingstraße 91 zudem im Jahr 2023 erneuert (Google Earth Luftbild v. 22.03.2023).<br><br>Ebenfalls wurde in der Schellingstraße 93 der Umbau zweier bestehenden Wohnungen im Dachgeschoss, die Erneuerung | deshalb, weil keine detaillierte Entschädigungskalkulation nach §§ 39 ff., 42 BauGB vorgenommen wurde.<br><br>Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden die Belange des Eigentums hinreichend gewürdigt. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter Nr. 5 in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs sowie in der Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1 in dieser Tabelle verwiesen.<br><br>Es ist somit unzutreffend, im Rahmen der Abwägung eine Pflicht zur abschließenden tatbestandlichen Prüfung jedes denkbaren Entschädigungsanspruchs vorauszusetzen.<br><br>Bezüglich des erneut angeführten Dachgeschossausbaus in der Schellingstraße 91 wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 4 verwiesen. In diesem Zusammenhang wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass allein die Tatsache, dass eine Dachgeschosserneuerung stattfand, keinerlei Aufschluss darüber gibt, ob der Zulässigkeitsmaßstab verändert wurde.<br><br>Für die Schellingstraße 93 wurde, wie beschrieben, eine Baugenehmigung erteilt. Die genehmigte bauliche Maßnahme wurde aber nach dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorliegenden Informationen noch nicht umgesetzt. Diese Baugenehmigung stellt jedoch keinen neuen Maßstab für die Beurteilung nach § 34 BauGB dar. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | des Dachstuhls und der Anbau eines Personenaufzugs am 11.03.2024 genehmigt (Baugenehmigung Az.: 6024-2.-2023-17178-22 \[AMBl. LHM 2024 – B1207B S. 23: link: „https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:d72513d6-1f7b-40d0-a6cd-f41975703dc2/Amtsblatt_Inhalt_2024_online.pdf“\]). Außenaufzüge stellen in der Regel Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dar, die die Grundfläche nach § 23 Abs. 5 BauGB vergrößern (s. VG Karlsruhe, Urt. v. 11.09.2014 – 2 K 1499/14, juris Rn. 19) und somit geeignet sind den Maßstab der näheren Umgebung zu ändern.<br><br>Zudem wurden in der Schellingstraße 80 augenscheinlich umfassende Änderungen am Bestandsgebäude durchgeführt. Wie aus Luftbildern erkennbar (Google Earth Luftbilder v. 22.03.2023, v. 14.05.2024 und v. 21.09.2024) wurde mindestens im obersten Stockwerk eine rund um das Gebäude verlaufende Dachterrasse errichtet. Zuvor waren dort nur kleine Balkone erkennbar. Hier wurde erkennbar die Grundfläche des Gebäudes erweitert und ganz eindeutig der Maßstab der Bebauung der näheren Umgebung wesentlich verändert. Wie die LHM in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf selbst erklärt (s.o.), prägt diese Bebauung auch das Plangebiet. | Tatsächlich ist in der Schellingstraße 80 der Ausbau einer Dachterrasse erfolgt. Durch diesen erfolgt jedoch keine Überschreitung der bisher üblichen Gebäudehöhen oder -kubaturen, sodass der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht berührt wird. |
| 6 | **1001** | Erforderlichkeit | **Schreiben vom 27.02.2025:**<br><br>**2. Mangelnde Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB**<br><br>Der Erlass des sektoralen Bebauungsplans wäre mangels Erforderlichkeit iSd § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nichtig (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 155. EL August 2024, BauGB § 1 Rn. 30 mit Verweis auf die st. Rspr. des BVerwG). Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Vorliegend liegen keine städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der LHM vor, die eine Planrechtfertigung begründen können. | Das Argument, bei der Planung handele es sich um eine unzulässige Negativplanung, ist ebenfalls zurückzuweisen.<br><br>Eine Negativplanung würde vorliegen, wenn durch die geplanten Festsetzungen ein Bauverbot durchgesetzt würde. Die Festsetzung eines Anteils der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen für das vorhandene, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung und |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | a) Bei der gegenwärtigen Planung handelt es sich um eine nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unzulässige Negativplanung, da der objektive Planinhalt nicht dem wahren Planungswillen der LHM entspricht (vgl. Gierke, in: Brügelmann, 132. EL Oktober 2024, BauGB § 1 Rn. 175 ff. m.w.N). Planungswille und Planinhalt stimmen nicht überein, da die beabsichtigte Darstellung oder Festsetzung nur vorgeschobenes Mittel ist, um einen antizipierten Bauwunsch zu durchkreuzen (vgl. BVerfG, Beschl. 24.7.2000 -1 BvR 151/99, NVwZ 2001, 424).<br><br>Der Aufstellungsbeschluss schiebt städtebauliche Gründe für das gesamte Plangebiet vor, soll jedoch offensichtlich nur unsere Mandantin treffen. Anlass der Planung war ausdrücklich die geplante Schließung der DMM aufgrund Insolvenz und der Umstand, dass die Vorkaufsrechtsstelle der LHM das Vorliegen eines Vorkaufsrechts verneinte. Auch das zeitige Auslaufen der Gesetzesgrundlage für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans war der Grund der Fassung des überstürzten Aufstellungsbeschlusses, ohne sich der städtebaulichen Voraussetzungen bewusst gewesen zu sein.<br><br>Jedenfalls hätte die LHM auch diejenigen benachbarten Straßengevierte mit in ein städtebauliches Konzept und in den Bebauungsplanumgriff miteinbeziehen müssen, um keine unzulässige Negativplanung zu verfolgen. Nachverdichtungspotenziale bestehen nämlich ebenfalls in mehreren angrenzenden Gevierten, wenn nicht sogar in größerem Umfang. Dort besteht durch potentielle Aufstockungen/Dachgeschossausbauten, Nachverdichtungen in den geringfügig bebauten Innenhöfen sowie aufgrund einer offenen Bauweise entlang der Schellingstraße und Zieblandstraße die Möglichkeit zur Schaffung neuer Wohnbauflächen.<br><br>Ohnehin bestehen erheblich Zweifel, ob die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans ohne zugrundeliegendem städtebaulichem Konzept zur Wohnraumversorgung überhaupt | Sicherstellung dieser Einhaltung verhindert jedoch keine Bauvorhaben. So bleibt das bisherige Baurecht im Sinne des § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB bestehen und wird lediglich um eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Sicherung von gefördertem Wohnraum eingeschränkt.<br><br>Zwar wurde die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2199 im Zuge der Schließung des Diakoniewerks Maxvorstadt geprüft und durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309). Dennoch trifft der Vorwurf nicht zu, dass die Planungen lediglich das Ziel hätten, die Eigentümer*innen der Grundstücke im Planungsgebiet zu treffen.<br><br>Ziel der Planung ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich). Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet. Das Planungsziel kann nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglichen soll, erreicht werden.<br><br>Dass die gesetzliche Grundlage für die Einleitung des förmlichen Verfahrens zur Aufstellung sektoraler Bebauungspläne mit dem 31.12.2024 auslief, war lediglich Grund für den Zeitpunkt der Beschlussfassung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309). Da, wie in den |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | statthaft ist (so ausdrücklich Reiling ZfBR 2021, 228 {232); zustimmend: Reidt BauR 2021, 1227 {1235)). Auch die bisherigen „sektoralen" Planungsbefugnisse in§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Einzelhandelsversorgung; Steuerung von Vergnügungsstätten) erfordern üblicherweise entsprechende gesamtstädtische konzeptionelle Grundlagen (vgl. auch: Spannowsky, in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechteritz, Stand 11/2024, BauGB § 9 Rn. 154k, der eine besondere städtebauliche Rechtfertigung bei allen sektoralen Planungen des BauGB fordert). Es ist nicht ersichtlich, warum dies bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung anders sein soll, zumal klar sein dürfte, dass die Planrechtfertigung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung schon aufgrund der hohen Eingriffsqualität konkret-individuell erfolgen muss und daher über allgemeine Erwägungen zur Wohnraumknappheit bzw. sozialpolitische Erwägungen hinaus gehen muss (zur Unzulässigkeit der Planrechtfertigung durch allgemeine sozialpolitische Erwägungen bzw. die Wohnraumknappheit insgesamt, vgl. auch: Reiling ZfBR 2021, 228 {232)). Ein solches liegt ersichtlich nicht vor. | vorstehenden Ausführungen erwähnt, das Planungsziel nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes verwirklicht werden kann, war die Beschlussfassung noch vor Ende des Jahres 2024 geboten.<br><br>Die Auswahl des Umgriffs des Planungsgebiets erfolgte auf Grund planerischer Gesichtspunkte. Da die ihn umgebenden Straßen eine trennende Wirkung haben, wurde das Gebiet auf den Straßenblock begrenzt. Zusätzlich wurden jedoch auch Wohnungsbaupotenziale im angrenzenden Umfeld des Planungsumgriffs untersucht. Die Überprüfung der Bauakten hat ergeben, dass auch hier keine nennenswerte Baurechtsveränderung innerhalb der letzten sieben Jahre zu verzeichnen ist. Da die Schließung des Diakoniewerks in einem ansonsten überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet erfolgt, ergeben sich insbesondere durch Umnutzung der bisher als Klinik genutzten Flächen des Diakoniewerks, aber auch unter Heranziehung der Wohnungsbaupotentiale, die in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 17 genannt werden, erhebliche Potentiale für neue Wohnungen innerhalb des Umgriffes der Planung. Diese übersteigen deutlich die Potentiale des angrenzenden Umfeldes.<br><br>Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“, das auch Grundlage für diesen sektoralen Bebauungsplan ist.<br><br>Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum.<br><br>Die Landeshauptstadt München betreibt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist, neutrale Planungsgrundlagen für die Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen und Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik abzuleiten (vgl. hierzu die Veröffentlichungen unter www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung sowie „Wohnungsmarktbeobachtung München – Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021“, Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023). Aus den Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung ist auch ersichtlich, dass München deutschlandweit die Stadt mit den höchsten Mieten ist und die Mieten in München seit vielen Jahren steigen.<br><br>Aufgrund der anhaltend extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungsteile bezahlbarem Wohnraum in ganz München, insbesondere auch im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt, sollen auch im Bestand alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Zudem erschwert er die Gewinnung und Bindung von Fachkräften in Berufsgruppen, die maßgeblich zum Funktionieren der Stadtgesellschaft beitragen, aber nur über ein geringes Einkommen verfügen. Um das Nebeneinander |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | | verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch (mittelbare) Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet. |
| 7 | **1001** | Erforderlichkeit | **Schreiben vom 27.02.2025:**<br><br>**2. Mangelnde Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB**<br><br>**[...]**<br><br>b) Die Bauleitplanung ist zudem nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit unzulässig, da sie auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 24.10.1990- 4 NB 29.90, juris, Rn. 11; B. v. 11.05.1999 - 4 BN 15/99, juris, Rn. 5).<br><br>Bei Anwendung der beabsichtigten Festsetzungsoption gern. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB muss zu erwarten sein, dass ein Vorhabenträger sich bereitfindet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Prognostisch ist dies mangels hinreichenden Interesses eines Vorhabenträger nicht zu erwarten, da die wirtschaftliche Rentabilität nach den Marktgegebenheiten dazu führt, dass entsprechende Vorhaben mit einer Verpflichtung 40 % geförderten Wohnraum bei Nachverdichtungen auf der Vorhabenträgerseite in dem Ortsteil nicht nachgefragt werden (s. Spannowsky, in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechteritz, Stand 11/2024, BauGB § 9 Rn. 154n}. | Eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung der Vorhabenträger*innen durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes, die womöglich dazu führt, dass das Grundstück des insolventen Diakoniewerks keine Käufer*innen findet, ist nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum nunmehr auf 10 % begrenzt wird und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Gewicht bleibt. Diese Quote wurde von zuvor 40 % abgesenkt, womit eine Belastung der Eigentümer*innen nochmals deutlich geringer ausfällt.<br><br>Rein potenzielle Gewinnchancen oder subjektive Renditeerwartungen müssen als Belange nicht berücksichtigt werden.<br><br>Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung ist, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. Sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung auf EOF-Mittel zu einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung keine oder nicht ausreichend (staatliche) Mittel vorliegen, wird die |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Aufgrund der gegenwärtigen Marktlage mit gestiegenen Baukosten und Zinsen würden für die von der LHM befürchteten Vorhaben sowieso keine Vorhabenträger gefunden werden, die eine Verpflichtungserklärung zur Schaffung von entsprechend gefördertem Wohnraum nach den Kriterien der LHM eingehen würden. Dies würde faktisch dazu führen, dass die insolvente DMM die Gebäude auf seinen Grundstücken weiterhin leer stehen lassen müsste, da jeder potenzielle Käufer durch den sektoralen Bebauungsplan abgeschreckt werden würde. Ein Weiterbetrieb des Betriebs der DMM ist ausgeschlossen und wurde nach abschließender Prüfung der Sanierungsaussichten festgestellt. Maßgeblicher Grund für die Insolvenz der DMM war die geringe Auslastung und der angestaute Investitionsbedarf, der nicht mehr getragen werden konnte. Es bedarf eines umfassenden Renovierungskonzepts, um die Gebäude wieder nutzbar zu machen. Insbesondere das „Alte Altenheim" und das „Neue Altenheim" wurden seit mehr als 40 Jahren nicht mehr grundlegend modernisiert. Das „Neue Altenheim" (Hesstraße 22 Hofgebäude) wurde im Jahr 1969-1970 abgerissen und dann im Jahr 1975 in der heutigen Substanz fertiggestellt. Das „Alte Altenheim" wurde bereits im Jahr 1955abgerissen und neu errichtet. Selbst das Klinikgebäude im Innenhof wurde letztmalig 1987 neugebaut. Lediglich die Erweiterung der Klinik für den Teil des Gebäudes mit der Anschrift Arcisstraße 37 wurde im Jahr 2008 neugebaut.<br><br>Jede bauliche Veränderung, auch hinsichtlich der Wohnungen des Alten(pflege)wohnheims und des Betreuten Wohnens, würden bei Erlass des sektoralen Bebauungsplans das Risiko tragen, dass die LHM eine entsprechende, aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfüllbare, Verpflichtung nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB verlangt. Dies würde zweifelsfrei zu einem jahrzehntelangen Leerstand allein aufgrund des sektoralen Bebauungsplans führen. Dieses Ergebnis kann von keinem gewünscht sein und würde dem Ziel des § 9 Abs. 2d BauGB | Wirtschaftlichkeit des betroffenen Vorhabens auch dadurch nicht beeinträchtigt. So wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025 geregelt, dass in diesen Fällen die/der jeweilige Vorhabenträger*in von der Pflicht zur Errichtung der Quote für die soziale Wohnraumförderung im Umfang des eingereichten Förderantrages frei wird. Eine Entscheidung über die Bewilligung der (staatlichen) Fördermittel muss innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen eines bescheidungsreifen Förderantrages durch die Bewilligungsstelle getroffen werden. Nach Ablauf dieser Frist entfällt die o.g. Verpflichtung. Sie entfällt bereits zu einem früheren Zeitpunkt, wenn die Bewilligungsstelle die/den Vorhabenträger*in bereits zuvor über die nicht ausreichenden Fördermittel in Kenntnis setzt. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | zuwiderlaufen. Dringend benötigter Wohnraum wird dadurch nicht geschaffen werden. | |
| 8 | **1001** | Erforderlichkeit | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**1. Fehlende Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB**<br><br>**[...]**<br><br>**b) Unzulässige Negativplanung**<br><br>Bei der gegenwärtigen Planung handelt es sich zudem um eine nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unzulässige Negativplanung, da der objektive Planinhalt nicht dem wahren Planungswillen der LHM entspricht (vgl. Gierke, in: Brügelmann, 132. EL Oktober 2024, BauGB § 1 Rn. 175 ff. m.w.N). Planungswille und Planinhalt stimmen nicht überein, da die beabsichtigte Darstellung oder Festsetzung nur vorgeschobenes Mittel ist, um einen antizipierten Bauwunsch zu durchkreuzen (vgl. BVerfG, Beschl. 24.7.2000 – 1 BvR 151/99, NVwZ 2001, 424).<br><br>Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs schiebt städtebauliche Gründe für das gesamte Plangebiet vor. Die Bauleitplanung soll jedoch offensichtlich nur die Eigentümerin treffen. Anlass der Planung war ausdrücklich die geplante Schließung der DMM aufgrund Insolvenz.<br><br>Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die Auswahl des Planumgriffs auf Grund planerischer Gesichtspunkte erfolgte und eine Begrenzung auf den Straßenblock aufgrund der trennenden Wirkung der diesen umgebenden Straßen erfolge. Denn dies deckt sich weder mit den tatsächlichen Umständen noch mit der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Dort wird im Rahmen der städtebaulichen Bestandssituation ausgeführt, dass die **„prägende Umgebung nördlich, westlich und östlich des Plangebiets“** überwiegend aus Wohnnutzung besteht. Dass diese prägende | Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, alle durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche der unmittelbaren Umgebung in den Umgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2199 einzubeziehen. Die Landeshauptstadt München kann etappenweise oder differenziert planen, solange die Auswahl nachvollziehbar und städtebaulich begründbar ist.<br><br>Es wird im Übrigen wird auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 6 verwiesen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Umgebung nicht einbezogen wird, ist völlig unverständlich und kann allein darauf zurückgeführt werden, dass es der LHM maßgeblich auf eine Beschränkung der Verwertbarkeit der Grundstücke der DMM ankommt.<br><br>Jedenfalls hätte die LHM auch diejenigen benachbarten Straßengevierte mit in ein städtebauliches Konzept und in den Bebauungsplanumgriff miteinbeziehen müssen, um keine unzulässige Negativplanung zu verfolgen. Nachverdichtungspotenziale bestehen nämlich ebenfalls in mehreren angrenzenden Gevierten, wenn nicht sogar in größerem Umfang. Dort besteht durch die Nachverdichtungen in geringfügig bebauten Innenhöfen die Möglichkeit zur Schaffung neuer Wohnbauflächen.<br><br>Ohnehin bestehen erhebliche Zweifel, ob die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans ohne zugrundeliegendes städtebauliches Konzept zur Wohnraumversorgung überhaupt statthaft ist (so ausdrücklich Reiling ZfBR 2021, 228 (232); zustimmend: Reidt BauR 2021, 1227 (1235)). Auch die bisherigen „sektoralen“ Planungsbefugnisse in § 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Einzelhandelsversorgung; Steuerung von Vergnügungsstätten) erfordern üblicherweise entsprechende gesamtstädtische konzeptionelle Grundlagen (vgl. auch: Spannowsky, in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechteritz, Stand 11/2024, BauGB § 9 Rn. 154k, der eine besondere städtebauliche Rechtfertigung bei allen sektoralen Planungen des BauGB fordert). Es ist nicht ersichtlich, warum dies bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung anders sein soll, zumal klar sein dürfte, dass die Planrechtfertigung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung schon aufgrund der hohen Eingriffs-qualität konkret-individuell erfolgen muss und daher über allgemeine Erwägungen zur Wohnraumknappheit bzw. sozialpolitische Erwägungen hinaus gehen muss (zur Unzulässigkeit der Planrechtfertigung durch allgemeine sozialpolitische Erwägungen bzw. die | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Wohnraumknappheit insgesamt, vgl. auch: Reiling ZfBR 2021, 228 (232)). Ein solches liegt ersichtlich nicht vor. | |
| 9 | **1001** | Erforderlichkeit | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**1. Fehlende Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB**<br><br>Der Erlass des sektoralen Bebauungsplans wäre mangels Erforderlichkeit iSd § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nichtig (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 155. EL August 2024, BauGB § 1 Rn. 30 mit Verweis auf die st. Rspr. des BVerwG). Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Es liegen keine städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der LHM vor, die eine Planrechtfertigung begründen können.<br><br>**a) Fehlende notwendige städtebauliche Rechtfertigung**<br><br>Die Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit unzulässig, da sie auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 24.10.1990 – 4 NB 29.90, juris Rn. 11; Beschl. v. 11.05.1999 - 4 BN 15/99, juris Rn. 5).<br><br>Nach der jüngst bestätigten Rechtsprechung fehlt es offensichtlich an der Erforderlichkeit einer Planung, wenn deren Planungsziele nicht umgesetzt werden können (vgl. VGH München, Beschl. v. 07.01.2025 – 2 N 20.1514, juris Rn. 20 f.). Dies ist hier der Fall. Die Ziele der Planung sind weder konkret umsetzbar, noch besteht eine hinreichende Wahrscheinlichkeit hierfür.<br><br>Die LHM möchte ausweislich der Begründung des Bebauungsplanentwurfs zum streitgegenständlichen Bebauungsplan, dass 40 % der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche im Plangebiet aus dem noch nicht | Sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung auf EOF-Mittel zu einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung keine oder nicht ausreichend (staatliche) Mittel vorliegen, wird auch dadurch die Wirtschaftlichkeit des betroffenen Vorhabens nicht beeinträchtigt. So wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025 geregelt, dass in diesen Fällen die/der jeweilige Vorhabenträger*in von der Pflicht zur Errichtung der Quote für die soziale Wohnraumförderung im Umfang des eingereichten Förderantrages frei wird. Eine Entscheidung über die Bewilligung der (staatlichen) Fördermittel muss innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen eines bescheidungsreifen Förderantrages durch die Bewilligungsstelle getroffen werden. Nach Ablauf dieser Frist entfällt die o.g. Verpflichtung. Sie entfällt bereits zu einem früheren Zeitpunkt, wenn die Bewilligungsstelle die/den Vorhabenträger*in bereits zuvor über die nicht ausreichenden Fördermittel in Kenntnis setzt.<br><br>Es wird im Übrigen auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 7 verwiesen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB als geförderte Wohnungen errichtet werden. Es soll dem bestehenden Mangel an bezahlbaren Wohnraum entgegengewirkt werden. Für die LHM ist es deshalb nach eigener Aussage entscheidend, die rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um auch im Rahmen von noch nicht realisiertem Baurecht oder bei Nutzungsänderungen hin zu Wohnzwecken geförderten Wohnraum zu schaffen (Begründung des Bebauungsplanentwurfs der LHM, Seite 1, Kap. 1 und Kap. 3). Hierzu ist bereits fest vorgesehen, dass die sozial geförderten Wohnungen in Form von 20 % in der Einkommensorientierten Förderung (nachfolgend: „EOF-Förderung“) und 20 % im München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften aufgeteilt werden müssen (Begründung des Bebauungsplanentwurfs der LHM, Seite 9, Kap. 8.1; § 1 Abs. 3 Satz 2 des Entwurf Satzungstextes). Die Besonderheit bei Wohnungen, die nach der EOF-Förderung gefördert werden, ist, dass nach den aktuell gültigen WFB 2023 für eine Bindungsdauer von 25, 40 oder 55 Jahren für die Mieter eine zumutbare Miete festgelegt wird, der Vermieter jedoch eine darüber liegende, sog. höchstzulässige Miete, erhält. Die Differenz zwischen zumutbarer Miete und höchstzulässige Miete wird dabei aus Fördermitteln zur Verfügung gestellt. Gibt es keine Fördermittel, so muss der Vermieter mit der deutlich niedrigeren zumutbaren Miete auskommen, was nicht wirtschaftlich, noch nicht einmal kostendeckend sein kann.<br><br>Bei Anwendung der beabsichtigten Festsetzungsoption gem. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB muss zu erwarten sein, dass ein Vorhabenträger sich bereitfindet, der die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einhalten wird. Ansonsten fehlt, wie vorliegend, die städtebauliche Rechtfertigung (s. BeckOK BauGB/Spannowsky, 66. Ed. 1.11.2024, BauGB § 9 Rn. 154n). Für die absehbare Zukunft ist dies mangels hinreichenden | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Interesses eines Vorhabenträger nicht zu erwarten, da die wirtschaftliche Rentabilität nach den Marktgegebenheiten dazu führt, dass entsprechende Vorhaben mit einer Verpflichtung 40 % geförderten Wohnraum bei Nachverdichtungen auf der Vorhabenträgerseite, ohne Aussicht auf Fördermittel, nicht nachgefragt werden.<br><br>Jede bauliche Veränderung, auch hinsichtlich der Wohnungen des Alten(pflege)wohnheims und des Betreuten Wohnens, würde bei Erlass des sektoralen Bebauungsplans das Risiko tragen, dass die LHM eine entsprechende, aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfüllbare, Verpflichtung nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB verlangt. Dies würde zweifelsfrei zu einem jahrzehntelangen Leerstand allein aufgrund des sektoralen Bebauungsplans führen. Dieses Ergebnis kann von keinem gewünscht sein und würde dem Ziel des § 9 Abs. 2d BauGB zuwiderlaufen. Dringend benötigter Wohnraum wird dadurch nicht nur nicht geschaffen, sondern aktiv durch den Bebauungsplan verhindert werden.<br><br>Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die Bindung von gefördertem Wohnraum auf 40 % begrenzt werde und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Übergewicht verbleibe. Auch reicht es nicht, wenn in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf – zudem unzutreffend - (S. 6 zu 5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans) dargestellt wird, dass es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung ist, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit werde durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. In diesem Zusammenhang wird auf das wohnungspolitische Handlungsprogramm der LHM „Wohnen in München VII“ 2023-2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022) verwiesen. Ebenfalls wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf lediglich auf dieses Programm der LHM | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | und den Beschluss vom 21.12.2022 verwiesen und nicht auf die gegenwärtigen Umstände bezüglich Fördermittelausstattung Bezug genommen. Dieser Abschnitt in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zeigt deutlich, dass die Begründung aus vorgefertigten Bausteinen besteht und ein Eingehen auf den konkreten Sachverhalt nicht erfolgte. Allgemeine Aussagen, dass Wohnraum knapp sei, reichen für eine Planrechtfertigung nicht aus. Völlig unverständlich ist daher, dass dabei nicht darauf eingegangen wird, dass es zu einer faktischen Einstellung der Bewilligung von Förderanträgen im Rahmen der EOF-Förderung gekommen ist. Insbesondere da vor Veröffentlichung der Bebauungsplanunterlagen am 20.06.2025 bereits in der Vollversammlung des Stadtrats der LHM am 28.05.2025 die zweite Programmanpassung von „Wohnen in München VII“ beschlossen wurde (s. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626). Dort wurde eine Anpassung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms in Reaktion auf den Ausfall der staatlichen Mittelzuweisung für die EOF-Förderung vorgenommen. Zwar soll der Ausfall der EOF-Förderung des Freistaats Bayerns durch die LHM kompensiert werden, jedoch soll aufgrund der Mittelknappheit in der staatlichen EOF die Bindungsquote bei noch nicht abgeschlossenen Sozialen Bindungsverträgen zu 30% im München Modell-Miete nachgewiesen werden. Zudem soll die LHM bei sektoralen Bebauungsplänen verringerte Förderquoten vereinbaren. Diese Änderung der Sachlage wird vom Bebauungsplanentwurf weder erkannt noch wird darauf angemessen reagiert.<br><br>Darüber hinaus ist bereits unklar, ob die von der LHM für die Bewilligungsjahre 2025 und 2026 bereitgestellten Mittel überhaupt ausreichen werden und Vorhaben im Bebauungsplanumgriff des streitgegenständlichen Bauleitplanverfahrens gefördert werden können. Die Beantragung von Fördermitteln bedarf einer fortgeschrittenen Planung, die aufgrund des laufenden Bauleitplanverfahrens nicht vorangetrieben werden kann. Zudem wäre bereits heute | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | die Beantragung von Fördermitteln nicht mehr ausreichend, um eine Förderung in den kommenden Jahren zu erhalten. Die von der LHM bereitgestellten Mittel sind bereits durch laufende Projekte „aufgebraucht“. Ähnliches gilt für die EOF-Förderung. Was ab dem Jahr 2027 für Fördermodalitäten für EOF-Wohnungen bestehen und ob es jemals wieder in einer solchen Form Förderungen geben wird, ist völlig ungewiss.<br><br>Es ist nicht absehbar, dass das Planungskonzept der LHM je erreicht werden kann. Damit ist die Planung aber nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB | |
| 10 | **1001** | Rechtsfolgen | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**2. Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB**<br><br>**[...]**<br><br>**a) Fehlerhafte Ermittlung der abwägungserheblichen Belange**<br><br>**[...]**<br><br>**iii) Fehlerhafte Ermittlung der Rechtsfolgen der Festsetzung des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB**<br><br>Darüber hinaus führt die geplante Festsetzung des § 1 Abs. 2 des Entwurfs des Satzungstextes dazu, dass nur noch die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen zulässig wäre. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 verlangt die Festsetzung von Flächen auf denen **nur** Gebäude errichtet werden dürfen, die eine Bindung für soziale Wohnraumförderung eingehen. Sprich: Vorhaben ohne Wohnraumbindung sind generell unzulässig. Selbst die Erweiterung der Bestandsnutzungen durch Neubau in ähnliche oder andere gewerbliche Nutzungen wäre ohne Wohnraumbindung unzulässig. Zwar ließe der Wortlaut des § 1 Abs. 2 des Entwurfs des Satzungstextes auch eine andere | Die Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr.3 BauGB beschränkt die nach § 34 BauGB bestehenden Nutzungsarten nicht generell, sondern wirkt ausschließlich auf die Errichtung von Wohngebäuden und bindet diese an die Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung. Die Regelung ist sektoral und ergänzt die bestehende Nutzungszulässigkeit, ohne andere Nutzungen – wie gewerbliche, soziale oder kulturelle Einrichtungen – auszuschließen. Die Festsetzung greift nur, wenn tatsächlich Wohnraum geschaffen wird; bei fehlendem Wohnraumbezug im Rahmen von Erweiterungen oder Nutzungsänderungen, beispielsweise bei der Umwandlung einer Altenpflegeeinrichtung in eine Klinik oder in eine gewerbliche Einrichtung, findet die Bindung nach § 9 Abs. 2d BauGB keine Anwendung. Die Regelung ist daher keine abschließende Nutzungsbestimmung, sondern eine spezielle Ergänzung, die auf die bereits nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen aufbaut.<br><br>Eine Einschränkung der Eigentümerrechte oder eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung anderer Nutzungsmöglichkeiten liegt folglich nicht vor, da die Festsetzung lediglich im Bereich der Wohnnutzung wirkt und andere Nutzungen unberührt bleiben. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Auslegung zu, nämlich dass die Bindung nur im Fall der Schaffung von Wohnungen, bei Nichtwohnbauvorhaben hingegen keine Bindung greift. Dies war wohl auch beabsichtigt. Angesichts des klaren Wortlauts des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB wäre eine solche Auslegung, da der Rechtsgrundlage widersprechend, aber nicht möglich. Diese Rechtsfolge wurde offensichtlich verkannt und auch nicht als abwägungserheblichen Grund im Rahmen der Bauleitplanung angeführt. Faktisch führt dies zu einer Einschränkung der zulässigen Nutzungen der Grundstücke nach § 34 BauGB. Diese gravierende Folge für die Eigentümer ist bislang ohne Berücksichtigung geblieben.<br><br>Die LHM hat in diesem Zusammenhang nicht ermittelt, welche Folgen die geplanten Festsetzungen für das Plangebiet haben, wenn konkret keine Neuerrichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist. Denkbar ist nämlich, dass im Plangebiet Gebäude neu errichtet werden sollen, die gewerblichen oder sozialen Zwecken dienen. Unberücksichtigt bleibt, wie die geplante Festsetzung sich auf Nutzungen wie eine Klinik oder den Weiterbetrieb der Altenpflegeeinrichtungen auswirken könnte. Diesbezüglich kommt es auch auf die -wie ausgeführt, zu weitgehende- Auslegung der Rechtsfolgen des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB durch die LHM an. Wenn nach dieser auch Nutzungsänderungen umfasst sein sollen, so könnte z.B. die bestehende Altenpflegeeinrichtung nicht in eine Klinik umgenutzt werden.<br><br>Bei der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2d BauGB ist nämlich davon auszugehen, dass es sich um eine geschlossene Regelung handelt. Das heißt, dass die gegenwärtig nach § 34 BauGB möglichen Nutzungen dahingehend eingeschränkt werden, dass nur die in § 9 Abs. 2d BauGB festgesetzten Nutzungsarten für das Plangebiet abschließend sind. Diese Auslegung ergibt sich daraus, dass die Intention des Gesetzbegebers zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus konterkariert werden würde, wenn | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Grundstückseigentümer im Plangebiet alternative Nutzungsarten wie Anlagen für soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke errichten, weil eine Wohnnutzung im Hinblick auf die Festsetzung nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB als unattraktiv anzusehen ist (vgl. Uechtritz BauR 2021, 1227 (1232)). Eine abweichende Auslegung ergibt sich nicht aus dem Wortlaut der Norm. Auch die Gesetzesbegründung erklärt sich diesbezüglich nicht.<br><br>Vorliegend bedeutet dies, dass eine Neuerrichtung von z.B. karitativen Einrichtungen oder einem weiteren Klinikbetrieb ausgeschlossen wären. Die LHM erkannte diese Rechtsfolge nicht. Die LHM hat nicht gesehen, inwiefern andere Nutzungen als Wohnnutzungen durch die geplanten Festsetzungen eingeschränkt werden könnten. Dies birgt die maßgebliche Gefahr für jeden Grundstückseigentümer, dass seine Handlungsmöglichkeiten begrenzt werden, insbesondere wenn jener aufgrund dieser Auslegung keine anderen Gebäude außer Wohngebäude errichten dürfte. Völlig belastend und unverhältnismäßig würde es, wenn auch die nach der Bebauungsplanbegründung als erfasst angesehenen (Nutzungs-) Änderungen, Dachausbauten und Aufstockungen erfasst werden sollten. Denn dann müsste nach § 9 Abs. 2s Nr. 3 BauGB jede (Nutzungs-)Änderung, jeder Dachausbau und jede Aufstockung zwingend Wohnungen beinhalten. | |
| 11 | **1001** | sonstiges | **Schreiben vom 27.02.2025:**<br><br>**II. Folgen für das Bebauungsplanverfahren**<br><br>Sollte der Bebauungsplan Nr. 2199 trotz der soeben ausgeführten Sach- und Rechtslage erlassen werden, wäre er aufgrund eines Normkontrollantrags für ungültig zu erklären. Unsere Mandantschaft wird angesichts der insolvenzrechtlich bestehenden Verwertungspflicht diesen Antrag stellen müssen.<br><br>Jedenfalls bestehen Entschädigungsansprüche in erheblicher | Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass keine Sach- oder Rechtsmängel in den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 2199 erkennbar sind. Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2199 wird daher entsprechend Ziffer 4 des Antrags der Referentin als Satzung beschlossen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Höhe, die gegen die LHM nach Erlass des streitgegenständlichen sektoralen Bebauungsplans geltend gemacht werden. Zuletzt könnte der sektorale Bebauungsplan einen Leerstand nicht verhindern, sondern vielmehr nur den am Ende gegenüber der LHM geltend zu machenden Schaden für die Grundstückseigentümerin ebenso wie den Schaden für den eigentlich zu fördernden Wohnungsmarkt nur erhöhen. Das Ziel des§ 9 Abs. 2d BauGB kann vorliegend nicht erreicht werden.<br><br>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2199 ist umgehend einzustellen.<br><br>Selbstverständlich stehen wir sowie unser Mandant zur Erläuterung des Sach- und Rechtsstands sowie der Zwänge des Insolvenzverfahrens zur Verfügung. Unsere Mandantschaft möchte - schon zur Schadensminderung - eine gemeinsame sachgerechte Lösung finden, die die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt. Für ein gemeinsames Gespräch stehen wir jederzeit bereit. Insoweit erwarten wir gerne Ihre Vorschläge. | |
| 12 | **1000** | sonstiges | Da das Grundstück, soweit ich weiß, mit einer sozialen Nutzungsauflage versehen ist, ist dies noch ein Grund mehr auf 40% Prozent geförderten Wohnraum zu bestehen. | Mit welchen Auflagen die einzelnen Grundstücke im Planungsgebiet versehen sind, kann die Landeshauptstadt München im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abschließend prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Landeshauptstadt München mit dem Beschluss zur Dritten Programmanpassung von WIM VII vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ bei diesem neuen Instrument für eine Quote von zunächst 40 %, aufgrund der deutlich gesunkenen Fördermittelausstattung nunmehr noch 10 % entschieden hat.<br><br>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| 13 | **1001** | sonstiges | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>Die Grundstücke der Eigentümerin befinden sich innerhalb des Bebauungsplanumgriffs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2199 der Landeshauptstadt München (nachfolgend: „LHM“). Der sektorale Bebauungsplan leidet unter beachtlichen, nicht heilbaren Abwägungsfehlern. Er schränkt die Verfügungsfreiheit über das Eigentum der betroffenen Grundstücke unangemessen ein.<br><br>Nach den geplanten Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2199 soll nach § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen folgendes festgesetzt werden:<br><br>*„Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich der/die Vorhabenträger*in hinsichtlich eines Anteils von 40 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Wese sicherzustellen. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen im München Modell-Miete oder im München-Modell Genossenschaften umzusetzen.“*<br><br>Bereits mit Schreiben vom 27.02.2025 haben wir uns nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum gegenständlichen Bebauungsplan umfassend zum Bauleitplanverfahren geäußert und die Fehler der Planung aufgezeigt. Dieses Schreiben fügen wir hier bei und machen es zum Gegenstand unserer Einwendungen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Satzungsbestimmung nicht mehr der in der Stellungnahme Genannten entspricht, die zu sichernde Quote liegt nunmehr bei 10%. Es wird bezüglich dieser Änderung auch auf Punkt 1. in der Begründung des Bebauungsplanentwurfsverwiesen.<br><br>Bezüglich der Themenbereiche Abwägung, Entschädigungspflichtigkeit und Verfassungsmäßigkeit wird auf die die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15 verwiesen. |
| 14 | **1001** | sonstiges | **Schreiben vom 27.02.2025:** | Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Teil der Stellungnahme bereits vor dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Der in Aufstellung befindliche sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199, dessen Aufstellungsbeschluss am 04.12.2024 gefasst wurde, unterliegt erheblichen Rechtsfehlern, die einem Satzungserlass zwingend entgegenstehen. Bei korrekter Sachverhaltsaufklärung hätte schon gar kein Aufstellungsbeschluss gefasst werden dürfen. Das Verfahren ist ersatzlos einzustellen, wozu wir Sie hiermit namens unserer Mandantschaft ausdrücklich auffordern. Neben der offensichtlichen fehlerhaften Ermittlung der Bestandsnutzungen, liegen erhebliche materielle Fehler vor, die auch im Aufstellungsverfahren nicht behoben werden können. Zudem würde sich die Landeshauptstadt München durch den Erlass des Bebauungsplans erheblicher Entschädigungsansprüche aussetzen.<br><br>Es ist völlig unverständlich, warum man im Vorfeld solcher drakonischer Maßnahmen wie dem Erlass eines sektorale Bebauungsplans und auch bis heute keinerlei Interesse und Bereitschaft hatte, mit dem Insolvenzverwalter überhaupt Kontakt aufzunehmen. Denn dieser war und ist vollumfänglich kooperationsbereit, soweit es mit seinen Pflichten als Insolvenzverwalter in Einklang zu bringen ist. Das gesamte Vorgehen erweckt den Eindruck, dass man ohne Berücksichtigung der enormen Folgen aus vor allem politischen Gründen jede Art der Verwertung durch den Insolvenzverwalter verhindern und damit letztlich eine faktische absolute Veränderungssperre verhängen wollte. Demgemäß wurde dies auch sofort umfangreich in die Presse gestellt, um jegliche Interessenten vollständig abzuschrecken. Die Maßnahmen der Stadt führen zu hohen monatlichen Schäden, da enorme Unterhaltskosten laufen und jegliche sinnvolle Verwertung aktuell unmöglich gemacht wurde.<br><br>Es wäre Aufgabe und Pflicht der LHM gewesen, dies sowie die Tauglichkeit des Aufstellungsbeschlusses zur Erreichbarkeit der planerischen Zielsetzung zu prüfen. Dies wäre durch einfache Kontaktaufnahme mit dem Insolvenzverwalter | Abs. 2 BauGB eingegangen ist und sich in erster Linie mit dem Aufstellungsbeschluss (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309) befasst.<br><br>Die vor dessen Fassung unterbliebene Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundstückseigentümer*innen ist darauf zurückzuführen, dass der Aufstellungsbeschluss in diesem Fall der grundsätzlichen Entscheidung über das planerische Ziel dient, im Planungsgebiet eine sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung zu sichern. Mit dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199 soll die Grundlage geschaffen werden, eine angemessene Quote für den geförderten Wohnungsbau festzusetzen und so eine ausgewogene Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen zu fördern. Eine Beteiligung der Eigentümer*innen ist zu einem späteren Zeitpunkt vom 20.06.2025 mit 22.07.2025 mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.<br><br>Bezüglich der Thematik der Ermittlung der Bestandsnutzungen wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 17verwiesen, bezüglich der Thematik Entschädigungsansprüche auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 4 und 5, bezüglich der materiellen Rechtmäßigkeit im Übrigen auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 15 und 16. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | unproblematisch möglich gewesen. Der Umstand, dass die LHM noch nicht einmal zur Sachverhaltsaufklärung über mögliche Verwertungsszenarien, geschweige denn für eine einvernehmliche Lösung auf den Insolvenzverwalter der DMM zugegangen ist, übergeht die Interessen aller Beteiligten im Insolvenzverfahren in nicht vertretbarer Weise.<br><br>Sollte das Verfahren zur Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans ohne Beachtung der Interessen der DMM fortgeführt werden, kündigen wir bereits jetzt an, etwaige Entschädigungsansprüche gegen die LHM geltend machen zu müssen. | |
| 15 | **1001** | Verfassungsmäßigkeit | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**1. Fehlende Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB**<br><br>**[...]**<br><br>**c) Keine ausreichende Rechtsgrundlage für Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB**<br><br>Es bestehen erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des § 9 Abs. 2d BauGB. Es spricht viel dafür, dass der Bundesgesetzgeber nicht die verfassungsmäßige Kompetenz zum Erlass einer Regelung wie des im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes neu eingefügten § 9 Abs. 2d BauGB hatte.<br><br>Dem Bundesgesetzgeber steht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG nämlich nur die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht zu. Das Wohnungswesen war bis zum Jahr 2006 ausdrücklich in dieser Norm enthalten, wurde dann aber in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder nach Art. 70 Abs. 1 GG überführt. Insbesondere ist das Recht der sozialen Wohnraumförderung aus der Bundeskompetenz herausgefallen (siehe Gesetzesbegründung zur | Die Landeshauptstadt München verfügt im Rahmen ihrer Planungshoheit über die Möglichkeit, das Bauleitplanverfahren sowohl, wie gefordert, einzustellen, aber auch, dieses fortzuführen. Die Entscheidung, das Verfahren fortzuführen beruht auf dem Planungsziel der anteiligen Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise (siehe Nr. 3 in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs) sowie der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (siehe Nr. 5 in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs).<br><br>§ 9 Abs. 2d BauGB bietet für die Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens eine legitime Rechtsgrundlage. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 16 verwiesen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Föderalismusreform; BT-Drs. 16/813 S. 13; BeckOK Grundgesetz, Epping/Hillgruber, 48. Edition, Stand: 15.08.2021, Art. 74 Rn. 67).<br><br>Das Bodenrecht als Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs beschränkt sich auf die Bewältigung bodenrechtlicher Spannungslagen. Dies ist neben dem Maß der Nutzung, der Bauweise etc. vor allem die Zuordnung verschiedener Nutzungsarten zueinander. § 9 Abs. 2d BauGB regelt indes nicht das Verhältnis verschiedener Nutzungsarten, sondern von (frei finanziertem) Wohnraum zu gefördertem Wohnraum. Eine bodenrechtliche Spannungslage zwischen diesen Nutzungen ist indes nicht erkennbar, vielmehr geht es dabei um die Schaffung von Wohnraum, der zu Preisen unterhalb des Marktniveaus für bestimmte Bevölkerungsgruppen angeboten wird. Es handelt sich dabei um eine gezielt den Bereich des Wohnungswesens betreffende, Maßnahme (vgl. auch den Gesetzesentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 19/24838 S. 25: *„Der vorgeschlagene § 9 Abs. 2d BauGB soll der Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau, dienen.“).*<br><br>Maßnahmen des Wohnungswesens können jedoch nicht auf die bodenrechtliche Bundeskompetenz gestützt werden, sondern fallen in die alleinige Gesetzgebungskompetenz der Länder (siehe dazu z.B. Kment ZRP 2020, 179, 180; Heinemann NVwZ 2020, 1398 (1399); vgl. Degenhart in Sachs, Grundgesetz, 10. Aufl. 2024, GG Art. 74 Rn. 73 f., 81.).<br><br>Folge der fehlenden Kompetenz des Bundes für die Einführung der streitgegenständlichen Regelung ist, dass das Gesetz von Anfang an für nichtig zu erklären wäre (vgl. BVerfGE 84, 9 (20)).<br><br>Zwar steht der LHM keine Normverwerfungskompetenz für Gesetze zu. Um keine erkannten verfassungswidrigen Gesetze anzuwenden, hat die LHM jedoch von der weiteren Fort- | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | führung des Verfahrens auf Grundlage des § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB abzusehen. Die LHM ist nämlich nicht verpflichtet einen Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 2d BauGB zu erlassen und kann das Bauleitplanverfahren stets und ohne Begründung einstellen. Es ist in jedem Fall abwägungsfehlerhaft, sich auf eine erkannt verfassungswidrige Regelung zu berufen oder auch nur die Möglichkeit bewusst in Kauf zu nehmen.<br><br>Der Erlass des sektoralen Bebauungsplans, der auf ein verfassungswidriges Gesetz gestützt wird, verletzt die Eigentümerin in ihren Grundrechten. Insbesondere, da die Ausführung der verfassungswidrigen Gesetzesgrundlage dazu dient, das Eigentumsrecht in unzulässiger Weise einzuschränken. Allein durch den Erlass eines Bebauungsplans auf Grundlage des § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB wird die Freiheit der Eigentümerin nach Art. 14 Abs. 1 GG mit ihrem Eigentum im Rahmen des Gesetzes zu verfahren und keine Einschränkungen hinnehmen zu müssen, verletzt. Sollte der sektorale Bebauungsplan gesatzt und bekanntgemacht werden, würde die Eigentümerin keinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung haben, ohne dass sie zur Errichtung von 40 % der neu zu schaffenden Wohnbaufläche in Form von gefördertem Wohnungsbau verpflichtet werden würde. In der Rechtsprechung des BVerfG ist anerkannt, dass nur durch eine oder aufgrund einer Norm, die allen Anforderungen der Verfassung entspricht, ein Grundrecht mit Gesetzesvorbehalt wirksam beschränkt werden kann. Die Grundrechte „*verbieten Eingriffe der Staatsgewalt, die nicht rechtsstaatlich sind. Insbesondere darf ein Bürger nur aufgrund solcher Vorschriften mit einem Nachteil belastet werden, die formell und materiell der Verfassung gemäß sind und deshalb zur verfassungsmäßigen Ordnung gehören*.“ (stRspr seit BVerfGE 9, 83 (88); BVer-fGE 19, 206 (215f.)). Rechtsstreitigkeiten aufgrund der erheblichen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Norm würden zum faktischen Stopp aller Vorhaben im Plangebiet führen. Schon deshalb kann das Ziel des | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Bebauungsplans, sozial geförderten Wohnraum zu schaffen, nicht in absehbarer Zeit erreicht werden. | |
| 16 | **1001** | Verfassungsmäßigkeit | **Schreiben vom 27.02.2025:**<br><br>**3. Verfassungswidrigkeit des § 9 Abs. 2d BauGB**<br><br>Es bestehen zuletzt erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des § 9 Abs. 2d BauGB. Es spricht nämlich viel dafür, dass der Bundesgesetzgeber nicht die verfassungsmäßige Kompetenz zum Erlass einer Regelung wie des im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes neu eingefügten § 9 Abs. 2d BauGB besitzt.<br><br>Dem Bundesgesetzgeber steht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht zu. Das Wohnungswesen war bis zum Jahr 2006 ausdrücklich in dieser Norm enthalten, wurde dann aber in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder nach Art. 70 Abs. 1 GG überführt. Insbesondere ist das Recht der sozialen Wohnraumförderung aus der Bundeskompetenz herausgefallen (siehe Gesetzesbegründung zur Föderalismusreform; BT-Drs. 16/813 S. 13; BeckOK Grundgesetz, Epping/Hillgruber, 48. Edition, Stand: 15.08.2021, Art. 74 Rn. 67).<br><br>Das Bodenrecht als Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs beschränkt sich auf die Bewältigung bodenrechtlicher Spannungslagen. Dies ist neben dem Maß der Nutzung, der Bauweise etc. vor allem die Zuordnung verschiedener Nutzungsarten zueinander. § 9 Abs. 2d BauGB regelt indes nicht das Verhältnis verschiedener Nutzungsarten, sondern von (frei finanziertem) Wohnraum zu gefördertem Wohnraum. Eine bodenrechtliche Spannungslage zwischen diesen Nutzungen ist indes nicht erkennbar, vielmehr geht es dabei um die Schaffung von Wohnraum, der zu Preisen unterhalb des Marktniveaus für bestimmte Bevölkerungsgruppen angeboten | Da die Landeshauptstadt München keine Normenverwerfungskompetenz hat, obliegt es ihr nicht, die Rechtmäßigkeit des § 9 Abs. 2d BauGB zu beurteilen. Die Norm ist durch ein ordnungsgemäßes Gesetzgebungsverfahren zustande gekommen und wurde seitdem auch nicht für ungültig erklärt. Damit stellt sie für die Landeshauptstadt München geltendes Recht dar und dient als legitime Grundlage für die Planungen zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | wird. Es handelt dabei sich um eine gezielt den Bereich des Wohnungswesens betreffende Maßnahme (vgl. auch den Gesetzesentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 19/24838 S. 25:.*Der vorgeschlagene§ 9 Abs. 2d BauGB soll der Ausgestaltung des Bedürfnisses nach ·wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau, dienen. 11 ).* Maßnahmen des Wohnungswesens können aber nicht auf die bodenrechtliche Bundeskompetenz gestützt werden kann, sondern fallen in die alleinige Gesetzgebungskompetenz der Länder (siehe dazu z.B. Kment, ZRP 2020, 179, 180; Heinemann NVwZ 2020, 1398 {1399)). | |
| 17 | **1001** | Wohnbaupotential / Gebietsprägung | **Schreiben vom 22.07.2025:**<br><br>**2. Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB**<br><br>**[...]**<br><br>**a) Fehlerhafte Ermittlung der abwägungserheblichen Belange**<br><br>**[...]**<br><br>**ii) Fehlerhafte Ermittlung des Wohnbaupotentials / Gebietsprägung**<br><br>Es liegt zudem eine fehlerhafte Ermittlung des Wohnbaupotentials im Plangebiet vor. So ist unzutreffend, dass sich bereits ohne Einbeziehung der Flächen der DMM Wohnungsbaupotentiale von ca. 50 Wohneinheiten aus möglichen Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Umnutzungen von Büroflächen ergäben. Dagegen spricht bereits die Begründung des Bebauungsplanentwurfs, wonach mögliche Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sowie mögliche Umnutzungen der bisherigen Klinik- und Seniorenwohnflächen sowie von Büro- und Gewerbeflächen bestehen (S. 3 zu 2.4 Vorhandenes | Die im Planungsgebiet vorhandenen Potentiale für den Wohnungsbau begründen unter anderem den Planungswillen der Landeshauptstadt München zur Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2199. Die Baurechtsreserven von mindestens 50 Wohneinheiten wurden hierbei korrekt ermittelt.<br><br>Zunächst ist zu berücksichtigen, dass ein Abriss von Bestandsgebäuden und die Neuerrichtung von Wohngebäuden zulässig ist und somit als mögliche Art der Realisierung der Baurechtspotentiale heranzuziehen ist. Wie in der Stellungnahme richtig ausgeführt wird, sind aufgrund der im Planungsgebiet wirksamen Erhaltungssatzung Maxvorstadt bauliche Maßnahmen genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich zunächst jedoch nur auf Wohnraum. Gebäude, die Nicht-Wohnzwecken dienen, können daher zugunsten der Errichtung von Wohnraum auch im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Maxvorstadt abgebrochen werden.<br><br>Der Abbruch bestehenden Wohnraums ist zwar genehmigungspflichtig. Sollte im Zuge des Abbruchs der neuerrichtete Wohnraum, mit welchem die vollen Baurechtspotentiale ausgeschöpft werden, weiterhin für die ansässige Wohnbevölkerung geeignet sein und nicht über dem allgemein üblichen Standard von Wohnungen in der |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Baurecht / Baurechtsreserven). Die LHM hat eine ordnungsgemäße Ermittlung des Wohnungsbaupotentials offensichtlich nicht vorgenommen, obwohl nach den eigenen Auswahlkriterien die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung erst ab einer Zielgröße von 50 neu zu schaffenden Wohnungen erfolgen soll. Denn erst dann können prognostisch 20 neu geschaffenen sozial geförderte Wohnungen errichtet werden.<br><br>Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut sind bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen **nicht** von der Festsetzung des § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB umfasst. Vielmehr können nur Flächen festgesetzt werden, auf denen nur **Gebäude errichtet** werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet die im Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindungen, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Dieser Wortlaut wird auch korrekterweise von § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzung im Entwurf des Satzungstextes verwendet.<br><br>Mit **„Errichtung“** wird die erstmalige Herstellung (Neubau) der baulichen Anlage mit Hilfe von Baustoffen und Baumaterialien beschrieben (s. nur Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 157. EL November 2024, BauGB § 29 Rn. 43). Durch die Bezugnahme auf die Errichtung wird eine Festsetzung mit der Verpflichtung für die Fälle einer **Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zu Wohngebäuden** und zu anderen Gebäuden mit Wohnungen **ausgeschlossen** (Söfker/Wienhues, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 157. EL November 2024, BauGB § 9 Rn. 244n).<br><br>Vorliegend bestehen im Umgriff des Bebauungsplans keine Baulücken, die eine Neuerrichtung von Wohngebäuden | Landeshauptstadt München liegen, ist aber auch dieser zulässig.<br><br>Als Potentiale sind darüber hinaus sowohl bauliche Änderungen als auch Nutzungsänderungen miteinzubeziehen, zumal ein Abriss von Bestandsbauten und eine Neuerrichtung von Wohngebäuden im Rahmen der gemäß § 34 BauGB zulässigen Baurechtsreserven demselben Zweck nachkommen würde.<br><br>Bei der Potentialermittlung, die dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199 zugrunde liegt, konnten daher sowohl Baurechtspotenziale aus Abbruch und Neuerrichtung als auch aus baulicher Änderung und Nutzungsänderung herangezogen werden.<br><br>Wie in der Stellungnahme gefordert, wurden zudem gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfreie Dachgeschossausbauten nicht herangezogen.<br><br>Die exakte Einordnung des Bestandsbaurechts auf den Flächen des Diakoniewerks Maxvorstadt ist für die Ermittlung der Baurechtspotentiale nicht notwendig. Bereits ohne deren Einbeziehung ergibt sich nämlich ein Baurechtspotential von ca. 50 Wohneinheiten. Hinzu kommt, dass zumindest ein Teil des Diakoniewerks als Klinik genutzt wurde. Dass diese Flächen in Wohnen umgenutzt werden könnten, ist daher unstrittig. Bereits diese Baurechtsreserven bestätigen, dass das Planungsgebiet für die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2199 geeignet ist.<br>Inwieweit der als Alten- und Pflegeheim genutzte Teil des Diakoniewerks bereits als Wohnen zu betrachten sei, kann auf der Ebene des sektoralen Bebauungsplanes unbeachtet bleiben; die genaue Einordnung muss erst im Rahmen konkreter Bauantragsverfahren geprüft werden.<br><br>Es ist in diesem Zusammenhang auch anzumerken, dass die Frage des Erreichens dieser Zielgröße weder die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB noch |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | zulassen würden. Etwaige Nutzungsänderungen zu Wohnungen dürften in der Regel ohne wesentliche bauliche Änderungen möglich sein. Etwaige Dachgeschossausbauten sind ebenfalls ohne wesentliche Änderungen der Gebäude möglich. Eine Neuerrichtung ist selbst bei weiter Auslegung des Begriffs nicht anzunehmen. Zudem sind diese nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfrei, was ein Indiz für die Unwesentlichkeit der Änderung darstellt. Ist nur der Innenausbau erforderlich, wird das im Dachgeschoss bereits angelegte Potential lediglich ausgenutzt. Es werden keine neuen Wohngebäude „errichtet". Darüber hinaus ist es fraglich, ob im Bebauungsplanumgriff Dachgeschosse bislang ungenutzt sind. Dies wurde von der LHM nicht konkret ermittelt.<br><br>Somit könnten nur bei einer weiten – rechtlich aber unzulässigen - Auslegung des Begriffs „Errichtung" allein neue Aufstockungen mit Vollgeschossen als „Errichtung" iSd § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB angesehen werden. Bloße Erweiterungsbauten sind nämlich lediglich bauliche Änderungen und keine (Neu-)Errichtung von baulichen Anlagen (OVG Münster, Urt. v. 22.05.2014 – 8 A 1220/12, juris Rn. 62). Selbst bei dieser unzulässigen Auslegung würden sich im Plangebiet dafür aber nur die Gebäude in der Heßstraße 32 eignen, die sowohl in ihrer Höhe als auch der Anzahl an Vollgeschossen, hinter den Gebäuden in der näheren Umgebung zurückbleiben. Hier ist davon auszugehen, dass die Zielgröße von 50 neu zu errichtenden Wohnungen nicht erreicht werden kann. Bei den übrigen Gebäuden würde sich eine Aufstockung hinsichtlich des Maßes nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sei es aufgrund der Anzahl an Vollgeschossen, aufgrund der bestehenden Wandhöhen oder wegen Denkmalschutzes (Anwesen in der Heßstraße 28).<br><br>Zuletzt wäre der Abriss und die (Neu-)Errichtung von Gebäuden vorliegend aufgrund der Erhaltungssatzung der LHM ausgeschlossen, sodass diese Alternative keine Relevanz für die Beurteilung des Wohnbaupotentials haben kann. Nach § 2 | abwägungsrelevante Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB berührt.<br><br>Die Zielgröße der geförderten Wohnungen ist zwar eines der Sondierungs- und Auswahlkriterien, die gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2022 „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) den sektoralen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt München zugrunde gelegt wurden. Hierbei handelt es sich allerdings um eine rein verwaltungsinterne Vorgabe, die sich nicht auf die Rechtmäßigkeit des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2199 auswirkt.<br><br>Die genannte Vorgabe gewährleistet, dass eine grundsätzliche bodenrechtliche Relevanz zur Aufstellung eines Bebauungsplans nachgewiesen wurde, was im vorliegenden Fall gegeben ist. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Abs. 1 der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ wird bereits der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB unterworfen. Außerhalb von Gebieten einer Erhaltungssatzung ist der Abbruch baulicher Anlagen nicht baugenehmigungspflichtig, sodass eine Neuerrichtung ohne weiteres dadurch vorbereitet werden kann. Dies ist vorliegend jedoch nicht zu befürchten, da nach der Erhaltungssatzung eine weitere Genehmigung erforderlich wäre. Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Genehmigung nach § 172 Abs. 4 BauGB nicht vor, so kann auch keine Neuerrichtung von baulichen Anlagen folgen. Korrekterweise muss also der Abbruch und die Neuerrichtung von baulichen Anlagen bei der Bewertung des Wohnungsbaupotentials ausgenommen werden. Ausdrücklich sieht die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (S. 5 zu 5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans) den *„Neubau (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise)*“ als relevantes Begründungselement an, dass durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen werden kann. Es ist jedoch aufgrund der Erhaltungssatzung nicht anzunehmen, dass ein solches Wohnbaupotential besteht. Die Ziele der Bauleitplanung können durch die geplanten Festsetzungen nicht erreicht werden (s.a. zur Erforderlichkeit der Planung).<br><br>Zudem wurde das vorhandene Wohnbaurecht überhaupt nicht ermittelt. Wie bereits in unserem vorangehenden Schreiben an die Stadtplanung dargelegt, sind die bestehenden Wohneinheiten in den Altenwohnheimen auf den Grundstücken der DMM als Bestandswohnungen anzusehen. Fälschlicherweise wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angenommen, dass bei einer Umnutzung der Seniorenwohnflächen noch nicht genutztes Wohnbaupotenzial ausgenutzt werden würde. | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei Altenwohnheimen sowie der Einrichtung für Betreutes Wohnens um Wohngebäude. Auch Altenpflegeheime gelten nach § 3 Abs. 4 BauNVO als Wohngebäude und die einzelnen Zimmer als Wohnungen (OVG Hamburg, Beschl. v. 27.04.2004 – 2 Bs 108/04, NVwZ-RR 2005, 396; OVG Lüneburg, Urt. v. 21.08.2002 – 1 LB 140/02, BeckRS 2002, 23677; VGH München, Urt. v. 22.05.2006 – 1 B 04.3531, NVwZ-RR 2007, 653; OVG Koblenz, Beschl. v. 18.12.2018 – 8 A 11049/18, SRa 2019, 79).<br><br>Sämtliche Seniorenwohnflächen gelten somit bereits jetzt als Wohnflächen, sodass sogar bei potenziellen Nutzungsänderungen zu wohl von der LHM gemeinten Miet- oder Eigentumswohnungen keine neuen Wohnflächen geschaffen würden. Es ist bereits unklar, von welchem bestehenden Baurecht die LHM ausgeht und welche Maßnahmen es zu einer Begründung der Pflicht aus § 1 Abs. 2 des Entwurfs des Satzungstextes kommen kann. Für die Eigentümer der im Plangebiet belegenen Grundstücke entstehen massive Ungewissheiten, wie sie ihre Grundstücke in Zukunft noch nutzen können. | |
| 18 | **1001** | Wohnbaupotential / Gebietsprägung | **Schreiben vom 27.02.2025:**<br><br>**1. Rechtswidrigkeit des geplanten sektoralen Bebauungsplans**<br><br>**[...]**<br><br>**b) Fehlerhafte Ermittlung der Wohnungsanzahl**<br><br>Des Weiteren entspricht der Bebauungsplanumgriff wohl keinem Gebiet, das sich nach den Auswahlkriterien der LHM für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans eignet. Ergänzend zu den dargestellten Ausschluss- und Sondierungskriterien sind nach Auffassung der LHM zusätzlich | Es wird auf die Ausführungen in der/den Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 17 verwiesen. |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Kriterien zu betrachten, die bei der Gebietsauswahl für einen sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung in München vorliegen sollten.<br><br>Im Einzelnen handelt es sich bei den Auswahlkriterien um das Vorliegen einer ausreichenden Gebietsgröße, einer Zielgröße der geförderten Wohnungen, die vorhandene Infrastruktur und die Anwendung der SoBoN.<br><br>Vorliegend handelt es sich bei dem Bebauungsplanumgriff nicht um ein potenzielles Plangebiet, in dem eine nicht nur unbedeutende Anzahl an geförderten Wohnungen realisiert werden könnte. Das Ziel des§ 9 Abs. 2d BauGB, maßgeblich zur Realisierung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich nach§ 34 BauGB beizutragen, lässt sich gerade bei einer nicht unbedeutenden Anzahl an geförderten Wohnungen im jeweiligen Planfall erreichen (s. Beschlussentwurf zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080, S. 13f.).<br><br>Insbesondere ist bei der Zielgröße der geförderten Wohnungen zu prüfen, in welchem konkreten Umfang geförderter Wohnraum im unbeplanten Innenbereich über entsprechende Festsetzungen eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung geschaffen werden könnte. Dies ist erforderlich, um einen effizienten Einsatz von Personalkapazitäten zu gewährleisten, da auch die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen einen erheblichen Arbeitsaufwand verursacht. Um das jährliche Ziel der LHM von insgesamt 2.000 neuen Wohneinheiten im geförderten und preisgedämpften Segment zu erreichen, dürfen keine ineffizienten Planungen veranlasst werden.<br><br>Unter Aufwand-/Nutzenaspekten muss eine Zielgröße für den geförderten Wohnraum benannt werden, der sich jedes Verfahren zur Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nähern müsste. Erforderlich sind nach | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | der durch die LHM selbst bestimmten Kriterien, dass die erforderliche Zielgröße des Potenzials an geförderten Wohnraum bei 20 Wohneinheiten liegen muss, was ein Baurechtspotenzial von mindestens 50 neu zu schaffenden Wohneinheiten verlangt.<br><br>Anders als das Planungsreferat der LHM im Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309) ausführt, besteht kein Wohnbaupotenzial in Höhe von mehr als 50 Wohneinheiten.<br><br>Fälschlicherweise wird im o.g. Aufstellungsbeschluss angenommen, dass bei einer Umnutzung der Seniorenwohnflächen noch nicht genutztes Wohnbaupotenzial ausgenutzt werden würde. Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei Altenwohnheimen sowie der Einrichtung für betreutes Wohnens um Wohngebäude. Auch Altenpflegeheime gelten nach§ 3 Abs. 4 BauNVO als Wohngebäude und die einzelnen Zimmer als Wohnungen (OVG Hamburg, Beschl. v. 27.04.2004 - 2 Bs 108/04, NVwZ-RR 2005, 396; OVG Lüneburg, Urt. v. 21.08.2002 - 1 LB 140/02, BeckRS 2002, 23677; VGH München, Urt. v. 22.05.2006 - 1 B 04.3531, NVwZ-RR 2007, 653; OVG Koblenz, Beschl. v. 18.12.2018 - 8 A 11049/18, SRa 2019, 79). Sämtliche Seniorenwohnflächen gelten bereits jetzt als Wohnflächen, sodass sogar bei potenziellen Nutzungsänderungen zu wohl von der LHM gemeinten Miet- oder Eigentumswohnungen keine neuen Wohnflächen geschaffen würden. Die geplanten Festsetzungen dürften dann nämlich auch keine Anwendung finden, da kein ungenutztes Baurecht ausgeschöpft werden würde. Zu den Gebäuden der Klinik und der geriatrischen Rehabilitation sind keine genauen Zahlen von der Stadt ermittelt worden, sie beruhen auf eine bloße Vermutung, dass ein Potential von insgesamt mehr als 50 Wohnungen besteht.<br><br>Somit bleibt allenfalls ein noch nicht realisiertes | |

| Nr. | ID | Schlagwort | Äußerung im Verfahren | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|---|---|
| | | | Wohnbaupotential für den Dachgeschossausbau im Bebauungsplanumgriff. Ausdrücklich nicht unter dieses Wohnbaupotenzial kann das denkmalgeschützte Gebäude in der Heßstraße 28 fallen (Aktennummer D-1-62-000- 7831), da bauliche Veränderungen (Aufstockung/Dachgeschossausbau) denkmalschutzrechtlich unzulässig wären (vgl. Art. 10 Abs. 1 BayDschG).<br><br>Dabei verbleiben im Umgriff des Bebauungsplans bei einer Betrachtung des Luftbildes lediglich 6 Gebäude, bei denen ein Dachgeschossausbau/Aufstockung noch möglich wäre. Wie man dabei auf ein überschlägig ermitteltes Wohnbaupotenzial von mehr als 50 Wohneinheiten gelangen soll, erschließt sich uns dabei nicht. Vielmehr ist aus den genannten Erwägungen davon auszugehen, dass die tatsächliche Zahl darunter liegt. | |

# Anhörung des Bezirksausschusses 03

## Bebauungsplan Nr. 2199

*Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich),*
*Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)*

## Tabelle 3

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Anlage 5**

| Nr. | Einreichendendaten | Stellungnahme | Begründung |
|---|---|---|---|
| 1. | **Institution: LHM - Bezirksausschuss 03 - Maxvorstadt, Keine Abteilung ID: M1021** | Der Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 08.07.2025 mit dem o.g. Bebauungsplan. Der Bezirksausschuss begrüßt den Entwurf und stimmt diesem einstimmig zu. | Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |