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

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638
Ottobrunner Straße

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

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

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

Anlagen:
1. Nachprüfungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion und Freie Wähler
(Hinweis: ohne die im Antrag erwähnte Unterschriftenliste, um den Datenschutz zu wahren)
2. Zweitschrift des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 09.02.2022 (SB), einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 26.01.2022
und 2. Hinweis/Ergänzung vom 09.02.2022

§ 6 Abs.2 GeschO

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.02.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 26.01.2022 und 2. Hinweis/Ergänzung vom 09.02.2022, sowie mündliche Ergänzung zu Ziffer 8 im Antrag der Referentin.

Für diesen Beschluss, der gegen die Stimmen der CSU und FDP-BAYERNPARTEI gefasst wurde, hat die CSU-Fraktion mit den Freien Wählern mit Schreiben von 16.02.2022 form- und fristgerecht die Nachprüfung gem. Art. 32 Abs. 3 Satz 1 GO, § 6 Abs. 2 GeschO durch die Vollversammlung am 23.02.2022 beantragt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:
(wie im Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 beschlossen)

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

2. Es wird keine Veränderungssperre für den Gesamtumgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld“) erlassen.

3. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, M = 1:5.000 (Anlage 8) schwarz umrandete Gebiet Ottobrunner Straße 3 und südlich angrenzende Flächen, Ottobrunner Straße (östlich), Finsingstraße (südlich), Verlängerung Thierseestraße (westlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung mit den im Vortrag der Referentin genannten Zielen aufzustellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr. 18465/3 und Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München Sektion IX) vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

5. Zur Sicherung der Planung wird unverzüglich ein Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 nach § 15 BauGB gestellt.

6. Die Verwaltung wird gebeten, sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen. Dazu soll die Verwaltung zeitnah zu einem gemeinsamen Gespräch mit den Eigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses einladen.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Abhängigkeit des Ergebnisses des Gesprächs mit den Grundstückseigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses zu prüfen, ob ggf. die Entwicklung nur einer Teilfläche des Gebiets im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, wenn nicht alle Eigentümer*innen zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind, und der unter Antragspunkt 3 beschlossene Aufstellungsbeschluss entsprechend erweitert werden kann.

8. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Ankaufsverhandlungen für **die** Flst. 18465/3 und **18465** der Sektion IX. fortzuführen und den Stadtrat bei erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen mit dem Ankauf des Grundstücks zu befassen.

9. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

10. Der Antrag Nr. 20-26 / A01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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

IV. Abdruck von I. - II. mit der Bitte um Kenntnisnahme.
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an DIR/Rechtsabteilung

V: Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.
Zu V.:
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Direktorium HA II – BA (7x)
3. An den Bezirksausschuss 16
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Klima und Umweltschutz
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01

13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
    mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/31V
    zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

CSU-Fraktion im Stadtrat | Tel.: 089 233 92650 | Fax: 089 233 92747 | csu-fraktion@muenchen.de

NACHPRÜFUNGSANTRAG

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München

16.02.2022

Nachprüfungsantrag

Beschlussvorlage 20-26 / V 05406

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638 Ottobrunner Straße
A) Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019
B) Antrag zur dringlichen Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15. September 2021 Ottobrunner Straße: Wertvollen innerstädtischen Baumbestand erhalten Antrag Nr. 20-26 / A 01779 von der Fraktion ÖDP / München Liste vom 28.07.2021
C) Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes Grundstück Ottobrunner Straße 3 Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021

Behandelt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 09.02.2022 als „SB“.

Gemäß § 6 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beantragt die CSU-Stadtratsfraktion die Nachprüfung des oben bezeichneten Senatsbeschlusses in der Stadtratsvollversammlung am 23.02.2022.
Die anliegende Unterschriftenliste ist Bestandteil des Nachprüfungsantrages.

Dr. Evelyne Menges
stv. Fraktionsvorsitzende

Anlage 2

50

Zweitschrift

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

~~Original~~
zu 05

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

Übereinstimmung mit Original geprüft
Am 09. Feb. 2022
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638
Ottobrunner Straße

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

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

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

2. Hinweis / Ergänzung vom 09.02.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Anlagen:
8. Übersichtsplan M=1 : 5.000
9. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

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

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Nach nochmaliger vertiefter Prüfung der im Betreff angegebenen Anträge und Empfehlungen sowie der Stellungnahmen des Bezirksausschusses schlägt die Verwaltung vor, in Modifikation der bisherigen Planungsabsichten und der bislang angestrebten Gesamtkonzeption für den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638, zunächst den nördlichen, überwiegend unbebauten Teilbereich des Umgriffs einer

Bauleitplanung zuzuführen. Aufgrund des langen Zeitraums seit den letzten formellen Verfahrensschritten zum Bebauungsplan Nr. 1638, der inzwischen vorangeschrittenen Entwicklung in der Umgebung und aufgrund der inzwischen vorliegenden Erkenntnisse zum Baumbestand auf den Flurstücken Nr. 18465/0 und 18465/3, Gemarkung München Sektion IX, ist der Aufstellungsbeschluss für die betreffenden Flächen unter Anpassung der Planungsziele zu aktualisieren, bzw. neu zu fassen.

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ramersdorf östlich der Ottobrunner Straße, nahe der Kreuzung Ottobrunner Straße mit dem Innsbrucker Ring. Es umfasst das Grundstück Ottobrunner Straße 3 (Flst. Nr. 18465/0 und 18465/3, Gemarkung München Sektion IX) sowie die südlich angrenzenden Flächen der Flurstücke 18471, 18471/6, 18464/73, 18471/7, 18466/7 und 18466/5, Gemarkung München Sektion IX mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha.

Das Planungsgebiet ist Teil des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 von 1988, für den jedoch aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft einiger Grundeigentümer*innen bislang kein Bebauungsplan zur Satzung gebracht werden konnte und der nach all den Jahren aktualisiert werden müsste.

Anlass für die Planung ist ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 (Flurstücke Nr. 18465/0 und 18465/3, Gemarkung München Sektion IX), mit dem die Zulässigkeit einer Wohnbebauung für den westlichen Grundstücksbereich bis in eine Grundstückstiefe von ca. 110 m abgefragt wird.

Im Juli 2021 wurde ein vorangegangener Vorbescheidsantrag für das betreffende Grundstück überwiegend negativ beurteilt. Lediglich die grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnen als Art der Nutzung im westlichen Grundstücksteil wurde positiv verbeschieden. Eine Klage gegen den Vorbescheid liegt allerdings vor.

Über den nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung mit einem parallel zur Ottobrunner Straße angeordneten Baukörper mit einer Wandhöhe von ca. 15,00 m (Firsthöhe ca. 20,00 m) und einem winkelförmig in die Tiefe des Grundstücks gerichteten Baukörper mit einer Wandhöhe von ca. 12,50 m (Firsthöhe ca. 18,00 m) abgefragt. Zugleich wird die Zustimmung zu den erforderlichen Baumfällungen unter Berücksichtigung entsprechender Ersatzpflanzungen abgefragt.

Mit der Verwirklichung der Planung und Genehmigung der Baumfällungen ginge ein großer Teil des auf dem Grundstück in diesem Bereich vorhandenen Baumbestands mit seinen vielfältigen Funktionen für das Klima und hinsichtlich der innerstädtischen Artenvielfalt verloren.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Grundstück Ottobrunner Straße 3 befinden sich bislang unbebaute städtische Flächen, die über einen Weg in Verlängerung der Thierseestraße sowie eine Zufahrt südlich des Kirchengrundstücks an der Ecke Uppenbornstraße / Adam-Berg-Straße an öffentliche Straßen angebunden sind.

Da – wie unter 2.3 näher erläutert – die ursprünglich beabsichtigte Gesamtplanung unter Mitwirkung aller Eigentümer*innen für den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 nicht zu Ende geführt werden konnte, soll nunmehr zunächst eine städtebauliche Konzeption für den nördlichen Teilbereich entwickelt werden, die zum einen den Erhalt eines möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands berücksichtigt, zum anderen – unter Beachtung des vorgenannten Ziels - eine bauliche Entwicklung einschließlich der erforderlichen Erschließung und sozialen Infrastruktur sowie einer ausreichenden Versorgung mit qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohner*innen des Gebiets ermöglicht. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist dabei ausreichend Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Gesamtgröße der Fläche und der möglichen Anbindungen an das Erschließungsnetz ist eine in sich schlüssige Planung für diesen Bereich ohne Berücksichtigung der übrigen Flächen des alten Aufstellungsbeschlusses möglich. Sollte sich im Verlauf der Planung zeitnah ergeben, dass weitere Eigentümer*innen von angrenzenden Flächen zur Mitwirkung an der Planung nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung von 2021 bereit sind, kann geprüft werden, ob die betreffenden Flächen in die Planung einbezogen und der Aufstellungsbeschluss entsprechend erweitert werden kann.

2. Planerische Ausgangslage

2.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für das Planungsgebiet unmittelbar angrenzend an die Ottobrunner Straße Mischgebiet dar. Daran schließt sich etwa ab der gedachten Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 18471/3 nach Norden eine als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche an. Der östliche Teilbereich des Grundstücks ist als Allgemeine Grünfläche, die Zufahrt von der Adam-Berg-Straße zum Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche Religion dargestellt.

2.2. Bestehendes Baurecht

Unmittelbar an der Ottobrunner Straße besteht für das Flurstück Nr. 18465/3 und das Flurstück Nr. 18465/0 ein übergeleitetes Bauliniengefüge. An der südwestlichen Grundstücksecke sind senkrecht auf die Ottobrunner Straße und teilweise über das benachbarte Flurstück Nr. 18471/3 verlaufende Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebaubarkeit des an der Ottobrunner Straße gelegenen Grundstücksteils beurteilt sich somit derzeit nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB; das Grundstück geht dann in einen Außenbereich nach § 35 BauGB über.

2.3. Aufstellungsbeschluss Nr. 1638

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses für den

Bebauungsplan Nr. 1638 Ottobrunner Straße vom 13.07.1988. Ziel der Planung war die städtebauliche Neuordnung der noch unbebauten bzw. extensiv genutzten Flächen unter Berücksichtigung des Baumbestands.

Der den im Jahr 2000 durchgeführten Planungsschritten zugrunde gelegte Bebauungsplanentwurf sah eine bauliche Nutzung der Grundstücke entlang der Ottobrunner Straße und in die Tiefe des Grundstücks vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2000 waren zahlreiche Einwendungen eingegangen, die sich insbesondere auf verkehrliche Belange bezogen. Infolgedessen wurden seinerzeit sogenannte Werkstattgespräche zum Verkehrskonzept durchgeführt und die gewonnenen Erkenntnisse in einem verkehrlichen Grundsatzbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1638 Ottobrunner Straße (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V04957) festgehalten. Trotz der intensiven Werkstattgespräche und mehrerer Informationsveranstaltungen konnten in der Folge nicht alle im Umgriff liegenden Eigentümer*innen zur Mitwirkung am Bebauungsplanverfahren nach den vom Stadtrat beschlossenen Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung gewonnen werden. Da somit bislang keine gesamtheitliche Entwicklung des Areals möglich war, konnte die Planung nicht weitergeführt werden.

Entlang der Ottobrunner Straße ist die bauliche Entwicklung in der Zwischenzeit auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB weiter vorangeschritten.

3. Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Ottobrunner Straße bzw. die nördliche und östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Ottobrunner Straße 7 begrenzt. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an die Reihenhausbebauung südlich der Finsingstraße und die überwiegend zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zwischen Kachlet- und Thierseestraße an. Östlich des Planungsgebiets liegt das Kirchengrundstück der Katholischen Kirche Verklärung Christi. Südlich befinden sich eine von der Ottobrunner Straße aus erschlossene größere dreigeschossige Wohnanlage mit mehrgeschossig ausgebautem Dach, ein Villengrundstück sowie unbebaute Grundstücke.

Das im Planungsgebiet liegende Flurstück Nr. 18465/3 ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Walmdach sowie Nebenanlagen bebaut und mit umfangreichen Gehölzbeständen begrünt. Auf dem Flurstück Nr. 18465/0 befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze, das Grundstück ist jedoch insbesondere durch den unter Ziffer 4 näher beschriebenen Baum- und Gehölzbestand geprägt. Die städtischen Flächen werden zum Teil als extensive Wiese genutzt, im östlichen Bereich befindet sich eine als Spiel- und Bolzplatz genutzte öffentliche Grünfläche.

4. Baumbestand und Biodiversität

Die ehemals als Baumschule genutzten Grundstücke weisen inzwischen einen

parkartigen Charakter auf, der durch den dichten, arten- und strukturreichen Baumbestand geprägt wird. Dieser naturschutzfachlich wertvolle Baumbestand setzt sich aus heimischen und zum Teil exotischen Baumarten unterschiedlichen Alters zusammen. Die beiden baumbestandenen Grundstücke erfüllen vielfältige Funktionen hinsichtlich des innerstädtischen Arten- und Biodiversitätsschutzes (Lebensraum von Vögeln, Fledermäusen und zahlreichen anderen Arten), des Kleinklimas, der Filterfunktion, des Ortsbildes und der Durchgrünung. Die städtische Baumschutzverordnung gilt nur im westlichen Bereich entlang der Ottobrunner Straße, auf der übrigen östlichen Fläche im Außenbereich gilt die Baumschutzverordnung nicht, es ist jedoch neben dem allgemeinen und besonderen Artenschutz nach § 39 bzw. 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 und 15 BNatSchG zu beachten.

Dem Baumbestand und den vielfältigen Habitatstrukturen im Planungsgebiet kommt insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und des städtischen Ziels der Förderung der Biodiversität eine hohe Bedeutung zu. Mit der Verwirklichung der im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid abgefragten Bebauung und der dafür erforderlichen Baumfällungen wäre der Verlust eines großen Teils der im Gebiet vorhandenen Habitate sowie der klimatischen Funktion des Baumbestands verbunden.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist eine ausgewogene bauliche Entwicklung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der Belange des Baum- und Artenschutzes sowie der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der Sicherung der erforderlichen sozialen Infrastruktur, ausreichender und qualitativ hochwertiger, gut nutzbarer Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohner*innen sowie die Sicherung der Erschließung.

Um einen möglichst großen Teil des wertvollen Baumbestands im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets erhalten zu können, ist - vorbehaltlich der Abwägung sonstiger Belange – eine überwiegende Verortung der erforderlichen Grün- und Freiflächen im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets vorzusehen. Dabei ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang im Zuge eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet auch hier in geeigneten Bereichen ohne oder mit weniger wertvollem Baumbestand eine behutsame Bebauung möglich ist.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Es finden die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung 2021 Anwendung.

7. Eigentum und Entschädigungspflichten

Die Flurstücke Nr. 18465/0 und 18465/3 mit einer Größe von insgesamt knapp 14.500 m² befinden sich im privaten Eigentum, die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 18464/73, 18466/5, 18466/7, 18471/0, 18471/6 und 18471/7 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München und umfassen ca. 10.800 m².

In § 42 BauGB ist geregelt, dass Eigentümer*innen unter bestimmten Voraussetzungen Entschädigungszahlungen für den Fall zustehen können, dass durch gemeindliche Planung die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Dabei hängt sowohl das Ob als auch die Höhe von verschiedenen Faktoren ab.

Die Verwaltung wird diese Thematik im Verfahren berücksichtigen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Dem Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach steht gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) in der obigen Angelegenheit ein Anhörungsrecht zu.

Aufgrund der Dringlichkeit der Entscheidung über den Vorbescheidsantrag und der Notwendigkeit, planungssichernde Maßnahmen zu ergreifen, konnte der Bezirksausschuss nicht mehr gemäß § 13 Abs. 1 bzw. Abs. 2 Bezirksausschuss-Satzung gehört werden.

Aufgrund der Stellungnahmen des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach zu der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406, in welcher der Bezirksausschuss den Erlass einer Veränderungssperre fordert, geht die Verwaltung davon aus, dass im Grundsatz Einverständnis mit dem für eine Zurückstellung bzw. den Erlass einer Veränderungssperre erforderlichen Aufstellungsbeschluss besteht.

Der Bezirksausschuss ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 4 Bezirksausschuss-Satzung unverzüglich nachträglich zu unterrichten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin gegenüber dem Hinweisblatt vom 26.01.2022 wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

2. Es wird keine Veränderungssperre **für den Gesamtumgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638** Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld") erlassen.

3. **Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, M = 1:5.000 (Anlage 8) schwarz umrandete Gebiet Ottobrunner Straße 3 und südlich angrenzende Flächen, Ottobrunner Straße (östlich), Finsingstraße (südlich), Verlängerung Thierseestraße (westlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung mit den im Vortrag der Referentin genannten Zielen aufzustellen.**

4. ~~Es wird keine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr. 18465/3 sowie westlicher Teil des Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München S.9) erlassen.~~ **Die Verwaltung wird beauftragt, eine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr. 18465/3 und Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München Sektion IX) vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.**

5. **Zur Sicherung der Planung wird unverzüglich ein Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 nach § 15 BauGB gestellt.**

~~4. Das bestehende Baurecht wird zugunsten des Baumerhalts nicht entzogen.~~

6. Die Verwaltung wird gebeten, sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen. Dazu soll die Verwaltung zeitnah zu einem gemeinsamen Gespräch mit den Eigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses einladen.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Abhängigkeit des Ergebnisses des Gesprächs mit den Grundstückseigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses zu prüfen, ob ggf. die Entwicklung nur einer Teilfläche des Gebiets im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, wenn nicht alle Eigentümer*innen zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind, **und der unter Antragspunkt 3 beschlossene Aufstellungsbeschluss entsprechend erweitert werden kann.**

~~7. Die Verwaltung wird gebeten, in dem Fall, dass ein konkreter Bauantrag für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorgelegt wird, im Rahmen der Bauberatung darauf hinzuwirken, einen möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands zu erhalten.~~

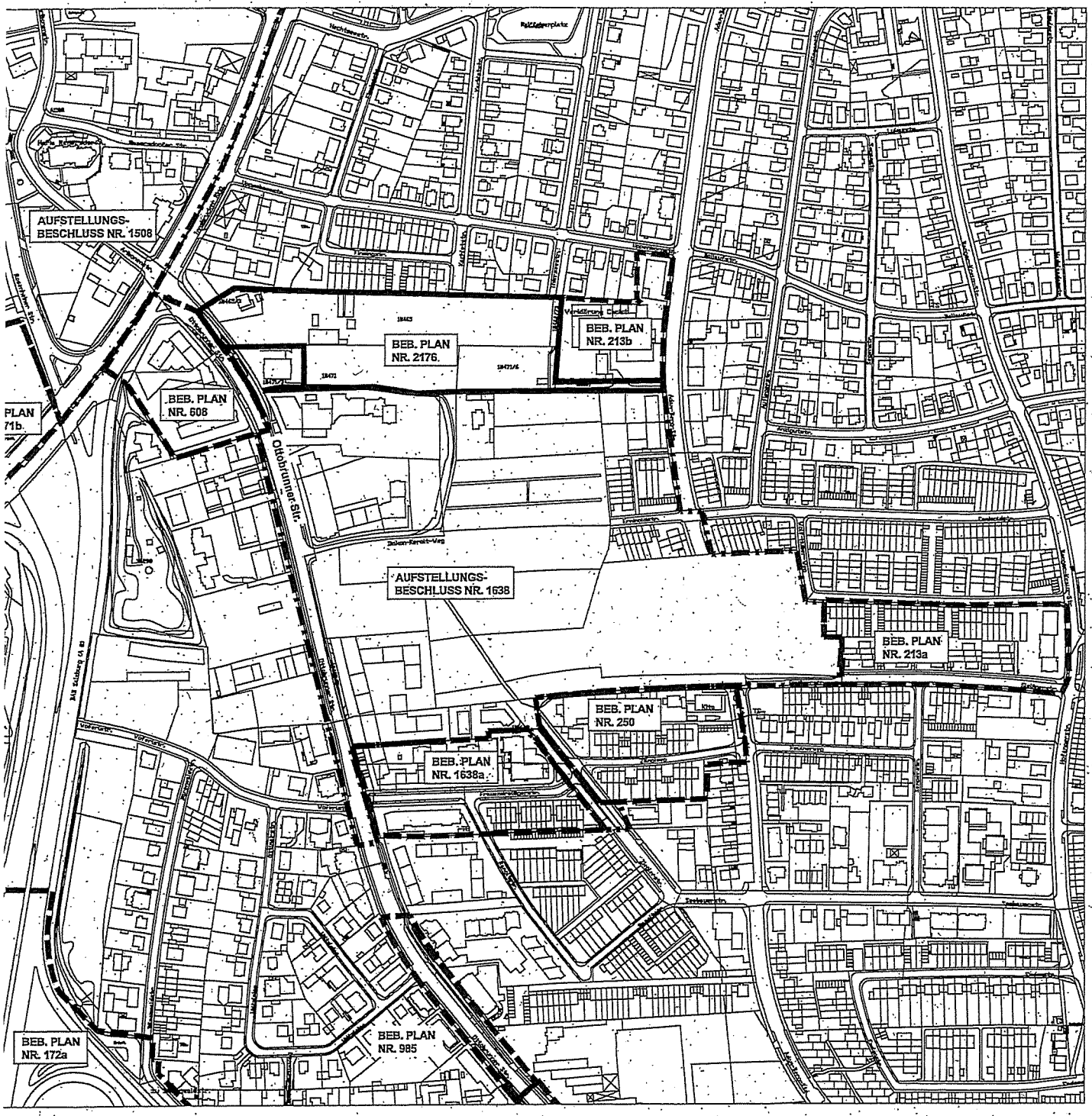
8. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Ankaufsverhandlungen für das Flst. 18465/3 der Sektion IX. fortzuführen und den Stadtrat bei erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen mit dem Ankauf des Grundstücks zu befassen.

~~9. Im Falle eines erfolgreichen Grunderwerbs des Flst. 18465/3 der Sektion IX. wird das dann kommunale Grundstück in die Gesamtplanung für die Flächen im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses 1638 aufgenommen, um unter Abwägung aller Belange ein Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Erhalts eines möglichst großen Teils des besonders schützenswerten Baumbestands zu entwickeln.~~

9. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

10. Der Antrag Nr. 20-26 / A01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



LEGENDE

GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

M = 1 : 5000

0 50 100 150 200

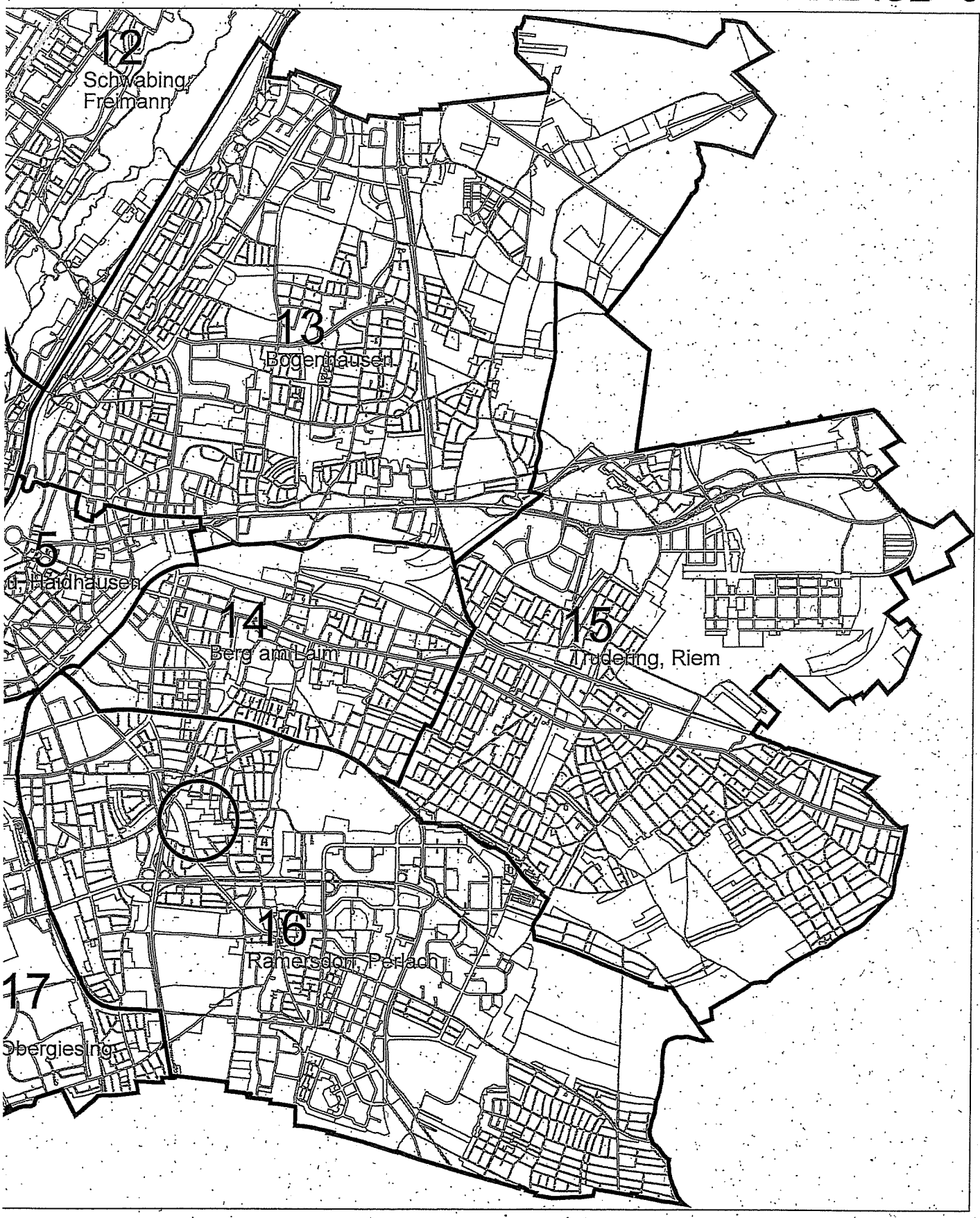
ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2176

BEREICH: OTTOBRUNNER STR. 3 UND
SÜDLICH ANGRENZENDE FLÄCHEN
OTTOBRUNNER STR. (östlich)
FINSINGSTR. (südlich)
VERLÄNGERUNG THIERSEESTR. (westlich)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/31P,53

ANLAGE 9



REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNG NR. 2176

1:50000

LAGE DES BEB.PL.

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

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638
Ottobrunner Straße

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

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

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

Hinweis / Ergänzung vom 26.01.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Anlage:
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirks vom 26.01.2022

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

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Die Stellungnahme des betroffenen Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach mit Würdigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird hiermit als Hinweisblatt nachgereicht.
Der Vorsitzende des Bezirksausschusses hat gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München nach Erörterung der

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

1. Der Bezirksausschuss halte an der bisherigen Forderung des sofortigen Erlasses einer Veränderungssperre für das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans 1638 weiter fest, allerdings mit der Maßgabe, dass

   a) die Landeshauptstadt München aufgefordert werde, unverzüglich das Grundstück Ottobrunner Straße 3, für das bereits ein entsprechendes Ankaufsangebot vorliege, von dem Eigentümer zu erwerben.

   b) die Veränderungssperre sofort, noch vor einer Entscheidung über den für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorliegenden Vorbescheidsantrag, erlassen werde.

   c) nach dem Erwerb von einer Bebauung entsprechend den vorliegenden Plänen des Vorbescheidsantrages abgesehen und das Grundstück in die Gesamtplanung und Entwicklung des Baugebietes 1638 einbezogen werde.

   d) unverzüglich, unter Beteiligung von Vertretern des Bezirksausschusses 16, im Rahmen eines sofort einzuberufenden runden Tisches mit aktuellen Eigentümern und deren Vertretern, von der Landeshauptstadt München als Träger der Planungshoheit selbst eine planerische Weiterentwicklung des Baugebietes angestoßen und weiterentwickelt werde.

   e) der Bezirksausschuss regelmäßig über alle planungsrelevanten Schritte intern und vertraulich über den Vorsitzenden des BA unterrichtet werde und bei dem Vorliegen greifbarer und relevanter Planungsansätze die Bürger und Anwohner im Rahmen eines Bürgerdialogs eingebunden werden würden.

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

2. Der Bezirksausschuss fordere die Landeshauptstadt München auf, nach Erwerb des Grundstücks Ottobrunner Straße 3 von dem Eigentümer, in jedem Falle darauf zu achten, dass der dort vorhandene, wertvolle und alte innerstädtische Baumbestand, soweit als möglich, im Rahmen einer Gesamtplanung des Gebietes 1638 und im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks erhalten werden könne.

3. Der Bezirksausschuss fordere die Landeshauptstadt München weiterhin auf, unverzüglich eine Prüfung einzuleiten, ob einzelne Bäume aus dem Grundstück

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

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

Zu 1.
Bezüglich der Forderung nach einer Veränderungssperre für das Gesamtgebiet des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1638 wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin verwiesen.

Zu 1a)
Zur Aufforderung, das Grundstück Ottobrunner Straße 3 seitens der Landeshauptstadt München zu erwerben, gab das Kommunalreferat (KR) folgende Stellungnahme ab:

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

Zu 1b)
Sofern der Stadtrat abweichend von der Empfehlung der Verwaltung beschließt, eine Veränderungssperre zu erlassen, sind zunächst Satzungstext und Umgriff zu erstellen und dem Stadtrat gesondert zum Beschluss vorzulegen. Um dennoch eine Verbescheidung des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid vor Erlass und Inkrafttreten zu verhindern, müsste in diesem Fall unverzüglich die Zurückstellung des Baugesuchs für die Dauer von zwölf Monaten nach § 15 BauGB beantragt werden.

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

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

Zu 1c)
Die im Vorbescheid verfolgte Bebauung sollte auch aus Sicht der Verwaltung nicht in der vorliegenden Form weiter verfolgt werden. Sofern das betreffende Grundstück erworben wird, sollte es in die Gesamtplanung aufgenommen und unter Abwägung aller Belange ein Bebauungskonzept unter Berücksichtigung eines möglichst großen Teils des besonders schützenswerten Baumbestands entwickelt werden.

Zu 1d)
Wie bereits im Vortrag der Referentin dargelegt, wird sich die Verwaltung weiterhin

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

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

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

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

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

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

sinnvoller Umgriff für eine getrennte Entwicklung einer Teilfläche ergibt.

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

Zu 2.
Der Forderung, im Falle eines Erwerb des Grundstücks Ottobrunner Straße 3 durch die Landeshauptstadt München darauf zu achten, dass der dort vorhandene, wertvolle und alte innerstädtische Baumbestand, soweit als möglich im Rahmen einer Gesamtplanung des Gebietes 1638 und im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks erhalten werden könne, kann unter Berücksichtigung des gesetzlich verankerten Abwägungsgebots gefolgt werden.

Zu 3.
Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung unter B und C im Vortrag der Referentin verwiesen.

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

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

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

2. Es wird keine Veränderungssperre für das Planungsgebiet Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld") erlassen.

3. Es wird keine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr.

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

4. Das bestehende Baurecht wird zugunsten des Baumerhalts nicht entzogen.

5. Die Verwaltung wird gebeten, sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen. **Dazu soll die Verwaltung zeitnah zu einem gemeinsamen Gespräch mit den Eigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses einladen.**

6. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Abhängigkeit des Ergebnisses des Gesprächs mit den Grundstückseigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses zu prüfen, ob ggf. die Entwicklung nur einer Teilfläche des Gebiets im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, wenn nicht alle Eigentümer*innen zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind.**

7. Die Verwaltung wird gebeten, in dem Fall, dass ein konkreter Bauantrag für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorgelegt wird, im Rahmen der Bauberatung darauf hinzuwirken, einen möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands zu erhalten.

8. **Das Kommunalreferat wird gebeten die Ankaufsverhandlungen für das Flst. 18465/3 der Sektion IX. fortzuführen und den Stadtrat bei erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen mit dem Ankauf des Grundstücks zu befassen.**

9. **Im Falle eines erfolgreichen Grunderwerbs des Flst. 18465/3 der Sektion IX. wird das dann kommunale Grundstück in die Gesamtplanung für die Flächen im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses 1638 aufgenommen, um unter Abwägung aller Belange ein Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Erhalts eines möglichst großen Teils des besonders schützenswerten Baumbestands zu entwickeln.**

10. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

11. Der Antrag Nr. 20-26 / A01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Anlage 7

Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes
Ramersdorf-Perlach

Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Thomas Kauer

Privat:
E-Mail: [redacted]
Telefon:

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: (089) 233-614 -87
Telefax: (089) 233-61485
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

I.

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

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

München, 26.01.2022

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen
29.12.2021		4.5.2.1 / 10.02.2022 4.5.2.1 / 13.01.2022

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638 Ottobrunner Straße

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

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

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Der Bezirksausschuss hält an der bisherigen Forderung des sofortigen Erlasses einer Veränderungssperre für das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans 1638 weiter fest, allerdings mit der Maßgabe, dass

    a. die Landeshauptstadt München aufgefordert wird, unverzüglich das Grundstück Ottobrunner Straße 3, für das bereits ein entsprechendes Ankaufsangebot vorliegt,

von dem Eigentümer zu erwerben

b. die Veränderungssperre sofort, noch vor einer Entscheidung über den für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorliegenden Vorbescheidsantrag erlassen wird

c. nach dem Erwerb von einer Bebauung entsprechend den vorliegenden Plänen des Vorbescheidsantrages abgesehen und das Grundstück in die Gesamtplanung und Entwicklung des Baugebietes 1638 einbezogen wird

d. unverzüglich, unter Beteiligung von Vertretern des Bezirksausschusses 16, im Rahmen eines sofort einzuberufenden runden Tisches mit aktuellen Eigentümern und deren Vertreter, von der Landeshauptstadt München als Träger der Planungshoheit selbst eine planerische Weiterentwicklung des Baugebietes angestoßen und weiterentwickelt wird

e. der Bezirksausschuss regelmäßig über alle planungsrelevanten Schritte intern und vertraulich über den Vorsitzenden des BA unterrichtet wird und bei dem Vorliegen greifbarer und relevanter Planungsansätze die Bürger und Anwohner im Rahmen eines Bürgerdialogs eingebunden werden.

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

2. Dem Bezirksausschusses fordert die Landeshauptstadt München auf, nach Erwerb des Grundstücks Ottobrunner Straße 3 von dem Eigentümer, in jedem Falle darauf zu achten, dass der dort vorhandene, wertvolle und alte innerstädtische Baumbestand, soweit als möglich, im Rahmen einer Gesamtplanung des Gebietes 1638 und im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks erhalten werden kann.

3. Dem Bezirksausschusses fordert die Landeshauptstadt München weiterhin auf unverzüglich eine Prüfung einzuleiten, ob einzelne Bäume aus dem Grundstück Ottobrunner Straße 3, allein oder in ihrer Gesamtheit, möglicherweise als Naturdenkmal einzuordnen wären. Bis zu einer Entscheidung dieser Frage ist eine Bebauung des Grundstücks und eine Fällung der Bäume zurückzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Thomas Kauer
Vorsitzender des BA 16
– Ramersdorf-Perlach –

II. Ablage

5ö

Telefon: 0 233-23770
-22664
-22632
Telefax: 0 233-24215

Zweitschrift

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

Übereinstimmung mit Original geprüft

Am 09. Feb. 2022
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638
Ottobrunner Straße

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

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

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Antrag Nr. 20-26 / A 01779 von der Fraktion ÖDP / München Liste vom 28.07.2021 und Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021
Inhalte	Behandlung der Empfehlungen und des Antrages

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs-vorschlag	Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Es wird keine Veränderungssperre für das Planungsgebiet Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld") erlassen. Es wird keine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flst. Nr. 18465/3 und westlicher Teil Flst. Nr. 18465/0, Gem. München S.9) erlassen. Das bestehende Baurecht wird zugunsten des Baumerhalts nicht entzogen. Die Verwaltung wird gebeten, - sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen; - in dem Fall, dass ein konkreter Bauantrag für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorgelegt wird, im Rahmen der Bauberatung darauf hinzuwirken, einen möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands zu erhalten. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019, der Antrag Nr. 20-26 / A 01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste und die Empfehlung Nr. 14-20 / E 00489 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Erdbeerfeld, Ottobrunner Straße, Altbaumbestand Ottobrunner Straße 3, Behandlung der BV-Empfehlung Nr.14-20 / E 02683, Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 01779, Behandlung der BV-Empfehlung Nr.20-26 / E 00489
Ortsangabe	Ottobrunner Straße, 16. Stadtbezirk

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

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638
Ottobrunner Straße

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

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

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

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

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638
Ottobrunner Straße

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

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

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406

Anlagen:
1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019
2. Antrag Nr. 20-26 / A 01779 von der Fraktion ÖDP / München Liste vom 28.07.2021
3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes vom 11.11.2019
5. Übersichtsplan
6. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß des Katalogs der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt. Darüber hinaus fällt die zu behandelnde Angelegenheit u.a. in den Bereich Stadtentwicklung und Bauleitplanung.

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

Die Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat am 27.06.2019 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 (Anlage 1) beschlossen.

Dem Antragssteller sind mit Schreiben vom 03.09.2019, 22.03.2021 und 10.09.2021 Zwischennachrichten über den Sachstand gegeben worden.

Die genannte Empfehlung bezieht sich auf das Baugebiet „Erdbeerfeld" nahe der Ottobrunner Straße. In der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 wird eine Veränderungssperre für das Baugebiet „Erdbeerfeld" von Anwohner*innen der Erminoldstraße und der Berger-Kreuz-Straße gefordert. Nach Verständnis der Verwaltung ist mit der Bezeichnung „Erdbeerfeld" der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. A1638 gemeint.

Insbesondere wurden folgende Fragen an die Landeshauptstadt München gestellt:

1. Zunächst wurde gefragt, wie der Stand der städtischen Planung am Erdbeerfeld sei.

2. Es wurde sich nach einem Konzept und der zukünftigen Bebauung nach § 34 BauGB erkundigt. Des Weiteren kam die Frage nach der Planungshoheit der Stadt im Zusammenhang mit dem Interesse der Bürger*innen auf.

3. Es wird eine Veränderungssperre gefordert.

4. Zuletzt wurde um Auskunft darüber gebeten, ob die Adam-Berg-Straße, die Erminoldstraße und die Frauendreißigerstraße als einzige Zugangsstraßen vorgesehen seien und wo und wie der Verkehr verlaufen soll.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 wie folgt Stellung:

1. Stand der Planung

Für das besagte Areal wurde im Jahr 1988 ein Aufstellungsbeschluss (Nr. 1638) gefasst sowie im Jahr 2000 das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des

Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Nachdem aus diesen Verfahren sehr viele Einwände zum Verkehr hervorgingen, wurde seinerzeit ein Workshop zum Verkehrskonzept durchgeführt und die gewonnenen Erkenntnisse in einem verkehrlichen Grundsatzbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638, Ottobrunner Straße, Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V04957 festgehalten. Trotz der intensiven Werkstattgespräche und mehrerer Informationsabende, konnten seinerzeit nicht alle im Umgriff liegenden Eigentümer*innen zur Mitwirkung am Bebauungsplanverfahren gewonnen werden. Da somit bislang keine gesamtheitliche Entwicklung des Areals möglich war, konnte die Planung bislang nicht weitergeführt werden. Nur wenn die Mitwirkungsbereitschaft nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung aller betroffenen Eigentümer*innen vorliegt, kann das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wieder in ein Bauleitplanverfahren einsteigen.

Seit 2015 wurden erneut verschiedene Gespräche mit den Eigentümer*innen geführt und Informationsveranstaltungen abgehalten, um die Mitwirkungsbereitschaft herbeizuführen. Da sich in jüngster Zeit vermehrtes Interesse seitens der Eigentümer*innen abzeichnete, wurde im Januar 2021 ein erneutes Informationsgespräch mit den Eigentümer*innen durchgeführt. Als Ergebnis des Gesprächs wurde festgehalten, dass die Eigentümer*innen im nächsten Schritt eine geeignete Projektstruktur entwickeln und damit auf das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erneut zukommen.

Bei Vorliegen der Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer*innen und einer geeigneten Projektstruktur wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Ermittlung der Grundlagen das Verfahren neu beginnen.

2. Bebauung nach § 34 BauGB, Planungshoheit

In den Randlagen des Umgriffs zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans, entlang bestehender Erschließungsstraßen, befinden sich Grundstücke mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB. Vorhaben auf den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen sind zulässig, wenn sie sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Bei vorgelegten Anträgen auf Vorbescheid oder Bauanträgen in diesen Bereichen, die eine Entwicklung des rückwärtigen Bereichs erheblich erschwert oder unmöglich gemacht hätten, wurde über die Bauberatung seitens der HA IV und der HA II darauf hingewirkt, so umzuplanen, dass die Option der Entwicklung offen gehalten wird. Ein Großteil der Flächen des sogenannten „Erdbeerfeldes" sind jedoch aufgrund der Größe der unbebauten Fläche nicht als Baulücke im Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB), sondern gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen und könnten nur bebaut werden, wenn öffentliche Belange nicht betroffen sind und die Erschließung gesichert ist. Zudem ist eine Bebauung nur durch sogenannte „privilegierte Vorhaben" i.S.d. § 35 BauGB möglich. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung strebt weiterhin an, die im Umgriff liegenden Flächen über ein geordnetes Bebauungsplanverfahren zu entwickeln.

3. Erlass einer Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Veränderungssperre um ein Jahr, bei Vorliegen besonderer Umstände um ein weiteres Jahr verlängern bzw. erneut erlassen. Dauert eine Veränderungssperre länger als vier Jahre, entstehen Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt.

Da aufgrund der nach wie vor nicht geklärten Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen derzeit der Abschluss einer Bauleitplanung innerhalb eines Zeitraumes von drei bzw. vier Jahren nicht absehbar ist, wird der Erlass einer Veränderungssperre als rechtlich riskant und daher aktuell nicht empfohlen.

4. Verkehr

Zu den ersten planerischen Schritten bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1638 gehörten seinerzeit intensive Werkstattgespräche zum Verkehrskonzept mit den Bürger*innen und einem unabhängigen Verkehrsplanungsbüro. Im Verkehrskonzept ist vorgesehen, das Areal von der Ottobrunner Straße über den Diakon-Kerolt-Weg und die Frauendreißigerstraße zu erschließen. Die Adam-Berg-Straße soll von Nord nach Süd verbunden werden und das Areal damit über die Gleißnerstraße und über eine neue Verbindung weiter nördlich erschlossen werden. Die Erminoldstraße soll gemäß dem Verkehrskonzept abgehängt werden, außerdem soll eine neue Nord-Süd-Verbindung im Planungsgebiet geschaffen werden.
Als Ergebnis der Werkstattgespräche wurde festgehalten, dass verträgliche Verkehrsmengen auf den neuen Ost-West-Verbindungen nur mit der Festsetzung einer öffentlichen Straße im Bereich der Schmidbauerstraße erreicht werden können; diese wird seit 20.09.2021 (Rechtskraft) über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1960 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02715) nunmehr gesichert.
Nach derzeitiger Einschätzung können die Grundzüge des aus den oben erläuterten Werkstattgesprächen 2000/2001 hervorgegangenen Verkehrskonzepts, gerade was die Ost-West-Querungen und die verkehrsberuhigenden Maßnahmen anbelangt, beibehalten werden. Bei einem Neubeginn der Bauleitplanung sollen daher die Ergebnisse bzw. die Grundzüge zum Verkehrskonzept zugrunde gelegt werden. Das Konzept wird im weiteren Verfahren mit den aktuellen Entwicklungen sowie aktuellen Prognosen der zukünftigen Verkehrsbelastungen gespiegelt und erforderlichenfalls fortgeschrieben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus vorstehend genannten Gründen der Erlass einer Veränderungssperre aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend erscheint. Hierdurch erfolgt insbesondere keine Beschleunigung des Verfahrens. Wie ausgeführt, wird ein Großteil der Fläche des „Erdbeerfeldes“ als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Es ist vorgesehen, aufgrund der seit dem Aufstellungsbeschluss 1988 erfolgten Entwicklungen bei Neubeginn der Planung für das Gebiet einen neuen Aufstellungsbeschluss mit an die heutigen Rahmenbedingungen und Stadtratsentscheidungen angepassten Planungszielen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat zum Antrag „Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld", Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 4):

Die Sitzungsvorlage sei in maßgeblichen Punkten falsch, in jedem Falle nicht nachvollziehbar. Die Sitzungsvorlage werde abgelehnt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, diese nochmals zu überarbeiten.

Die Aussage, dass das Erdbeerfeld zum großen Teil im Außenbereich liege und deshalb keine Bebauung möglich sei, müsse in Anbetracht der Tatsache, dass eine Bebauung des Erdbeerfeldes quasi einen Lückenschluss der Straßenrandbebauung in der Ottobrunner Straße bewirken würde, der bisher durch die LBK abgegebenen vorläufigen Einschätzung des Baurechts an dieser Stelle und der bisher nach § 34 BauGB erteilten Genehmigungen, vorsichtig ausgedrückt, als gewagt bezeichnet werden.

Richtig möge auch sein, dass eine Veränderungssperre nach zwei Jahren auslaufen würde und nur auf weitere zwei Jahre verlängert werden könne.
Richtig möge auch sein, dass dann, wenn trotz Veränderungssperre und verlängerter Veränderungssperre keine weiteren planerischen Festsetzungen durch die Stadt erfolgen sollten, eine Entschädigungspflicht eintreten könnte.
Gerade dieser Umstand würde aber wohl eher zu einer Beschleunigung des Verfahrens führen, da die städtische Verwaltung dann gezwungen wäre, selbst planerische Maßnahmen einzuleiten, die eine Bebauung entsprechend den städtischen Vorgaben dann jedenfalls sicherstellen würde.
Tatsache sei, dass die Verwaltung hier seit 20 Jahren nichts, aber auch gar nichts getan habe, um dieses Gebiet, das zumindest in der Vergangenheit sicher als Außenbereich im Innenbereich in seiner Gesamtheit zu bewerten wäre, im Sinne einer ordentlichen Stadtplanung zu entwickeln. Das Gebiet würde den privaten Eigentümern überlassen, die nun scheibchenweise ein Baurecht nach § 34 BauGB reklamieren und damit einer unkontrollierten und ungeplanten Entwicklung des Gebietes Vorschub leisten würden. Jedenfalls diejenigen Bereiche, die derzeit noch als Außenbereich zu qualifizieren seien, könnte die LH München selbst planerisch weiterentwickeln.

Völlig unverständlich sei die Aussage wonach das Verkehrskonzept, das in intensiven Werkstattgesprächen mit den Bürgerinnen und Bürgern 2000/2001 erarbeitet worden sei, weiterhin im Grundsatz den aktuellen Stand der Planung wiedergeben solle. Die Verkehrsverhältnisse hätten sich in den vergangenen 18-19 Jahren, wie jeder wisse und wie täglich zu sehen sei, durchaus in beträchtlichem Umfang geändert. Die vor fast 20 Jahren erar-

beiteten Grundsätze müssten hier jedenfalls überprüft, neu erörtert und auch unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen an die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen aktualisiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu der Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach führt die Verwaltung wie folgt aus:

Entgegen der Einschätzung des Bezirksausschusses wird ein Großteil des noch nicht bebauten Erdbeerfeldes aufgrund der Größe der zusammenhängenden unbebauten Fläche als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich" und somit nach § 35 BauGB bewertet.
Bei den unmittelbar entlang der Ottobrunner Straße gelegenen und von dieser erschlossenen Grundstücken handelt es sich hingegen um Baulücken im Zusammenhang bebauter Ortsteile oder Innenbereiche, deren Bebaubarkeit sich nach den Kriterien des § 34 BauGB richtet.
Für den heute noch unbebauten Lückenschluss an der Ottobrunner Straße wurde 2017 ein Vorbescheid erteilt, darauf aufbauend wurde inzwischen ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Die geplante Bebauung hält die für eine spätere Erschließung des rückwärtigen Planungsbereiches erforderlichen Flächen südlich des Diakon-Kerolt-Weges von erforderlichen baulichen Anlagen frei.

Die Aufforderung, im Gebiet selbst planerisch aktiv zu werden, ist nicht sinnvoll, da der Stadt München derzeit nur wenige Flächen im Bereich des Bebauungsplanes gehören. Eine Überplanung der Grundstücke ohne Einbezug der Eigentümer*innen ist nicht zielführend, da bei allen Bauleitplanverfahren die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) angewendet werden müssen, um die Planungsbegünstigten an den Folgekosten für die erforderliche Infrastruktur (geförderter Wohnungsbau, Flächenabtretung für Verkehrs- und Grünflächen etc.) zu beteiligen. Ohne die Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung würde über eine reine Angebotsplanung Baurecht geschaffen und die Planungsbegünstigten könnten nicht an den Folgekosten beteiligt werden. Dies wäre vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes gegenüber anderen Planungsbegünstigten nicht zu rechtfertigen.

Eine Veränderungssperre ist nur dann sinnvoll und kann zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen, wenn der Abschluss des Bauleitplanverfahrens innerhalb der Dauer der Veränderungssperre möglich ist. Dies wäre hier – wie bereits erläutert – nach derzeitigem Sachstand allenfalls bei einer reinen Angebotsplanung ohne Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung möglich.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird sich weiterhin darum bemühen, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen vor dem Hintergrund der Novellierung der SoBoN herbeizuführen, um mittelfristig eine Bauleitplanung für die heute nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen durchführen zu können. Dazu führte, wie schon eingangs erwähnt, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im ersten Quartal des Jahres 2021 eine erneute Veranstaltung für die im Umgriff liegenden Eigentümer*innen

durch. Eine Einigung der Eigentümer*innen auf eine gemeinsame Vorgehensweise ist jedoch bislang nicht erfolgt. Daher ist weiterhin für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht ersichtlich, zu welchem Zeitpunkt das Verfahren wieder begonnen werden kann.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1638 Ottobrunner Straße (östlich) wurden in den Jahren 2000/2001 bereits erste planerische Schritte unternommen. Dazu zählte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie das Führen der Werkstattgespräche zum Verkehrskonzept.
Der Vergleich der Planfälle bezüglich der Verkehrsführung hatte damals bei den Werkstattgesprächen gezeigt, dass verträgliche Verkehrsmengen auf den neuen Ost-West-Verbindungen im Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1638 nur durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Schmidbauerstraße zu erreichen sind. Die Erhaltung dieser Ost-West-Verbindung zwischen Hofanger- und Ottobrunner Straße ist nunmehr über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1960, Schmidbauerstraße gesichert. Der Satzungsbeschluss dazu wurde am 14.04.2021 vom Stadtrat gefasst.

Selbstverständlich wird im Zuge eines erneuten Bauleitplanverfahrens eine Aktualisierung der Grundlagen (u.a. Gutachten zur Thematik Verkehr und Lärm) erfolgen.
Nach derzeitiger Einschätzung können aber die Grundzüge des aus den Werkstattgesprächen 2000/2001 hervorgegangenen Verkehrskonzepts, gerade was die Ost-West-Querungen und die verkehrsberuhigenden Maßnahmen anbelangt, beibehalten werden. Dabei werden jedoch die maßgebenden Entwicklungen der letzten Jahre sowie die aktuellen Prognoseberechnungen der künftigen Verkehrsbelastungen berücksichtigt. Auch die aktuellen Regelwerke und Anforderungen der Verkehrsplanung sowie die Grundsatzbeschlüsse werden in die weitere Planung einfließen und die Planung bei Bedarf fortgeschrieben.

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

Die Stadtratsfraktion der ÖDP / München Liste hat am 28.07.2021 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 01779 (Anlage 2) gestellt.

Einer mit Schreiben vom 07.09.2021 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. Nr. 20-26 / A 01779 wurde nicht widersprochen.

Der Antrag Nr. 20 – 26 / A 01779 beinhaltet:

1. den Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, für den Bebauungsplan Nr. 1638 weitere Schritte einzuleiten.

2. Des weiteren soll der Bebauungsplan als Ganzes entwickelt werden und Baugenehmigungen und Vorbescheide für einzelne Bereiche sollen nicht erteilt werden. Ziele des Bebauungsplanes sollen eine maßvolle Wohnbebauung im südlichen Bereich des Bebauungsplans sowie der Erhalt des wertvollen Baumbestands und der klimatologisch wichtigen Grünflächen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete auf dem Gelände der Ottobrunner Straße 3 sein. Bei den weiteren Planungen soll eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgeschrieben werden.

3. Für den Bereich Ottobrunner Straße 3 soll eine Veränderungssperre erlassen werden.

4. Der Stadtrat soll über die weiteren Planungsschritte informiert werden.

5. Bei den weiteren Planungen soll der außergewöhnliche Baumbestand als Ganzes oder zumindest einzelne Bäume als Naturdenkmäler ausgewiesen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20 - 26 / A 01779 wie folgt Stellung:

1. Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Siehe Ausführungen der Verwaltung zu Punkt A) Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019.

2. Entwicklung des Bebauungsplans als Ganzes

Wie unter Punkt B) 1. geschildert ist es dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein wichtiges Anliegen, das Areal städtebaulich und freiraumplanerisch als Gesamtes zu betrachten und zu entwickeln, um alle Belange, wie die soziale und verkehrliche Infrastruktur, aber vor allem auch die Belange Erhalt Baumbestand, Artenschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung, ausreichend berücksichtigen zu können.

Eine wesentliche Planungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren wird eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Vegetations- bzw. Baumbestands des gesamten Planungsgebiets sein, um wertvolle Vegetations- und Baumbestände in das Planungskonzept soweit wie möglich integrieren zu können.
Ebenso wird ein artenschutzrechtliches Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erarbeitet, um sicherzustellen, dass die Planung mit dem Artenschutzrecht vereinbar ist. Dabei werden alle notwendigen Bestandserhebungen durchgeführt und die artenschutzrechtlichen Belange überprüft. Soweit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, müssen diese dann in der Planung berücksichtigt werden.
Den zusammenhängenden und nur gering versiegelten Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet, die durch einen hohen Kaltluftvolumenstrom gekennzeichnet sind, kommt eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Zudem werden so die Randbereiche der angrenzenden Bebauung durchlüftet. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wird eine

stadtklimatische Ersteinschätzung durchgeführt werden, um rechtzeitig die Notwendigkeit für ein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten zu prüfen und dieses bei Bedarf frühzeitig einzuleiten. Entsprechende Gutachten werden in stadtklimatisch sensiblen Gebieten veranlasst, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima verträglich zu gestalten.

Wie die städtebauliche und freiräumliche Struktur sowie eine maßvolle Bebauung im Gebiet aussehen könnten, soll zunächst über Testentwürfe und im Anschluss vor allem über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgelotet werden. Dabei fließen die vorliegenden Grundlagen und gutachterlichen Voruntersuchungen ein. Nur wenn all diese Belange und Rahmenbedingungen in einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzept ausreichend berücksichtigt werden, kann ein modernes, klimagerechtes und nachhaltiges Quartier entstehen. Daher ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiterhin interessiert, das Bebauungsplanverfahren durch einen neuen, die seit 1988 weiter entwickelten Rahmenbedingungen und Stadtratsentscheidungen berücksichtigenden Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss einzuleiten.

In den Randlagen des Bebauungsplanumgriffs, entlang der Ottobrunner Straße, befinden sich jedoch Grundstücke mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB. Vorhaben, die den Kriterien des § 34 BauGB entsprechen, sind zulässig.
Um ein an sich zulässiges, aber den Zielen einer Bauleitplanung entgegenstehendes Vorhaben ablehnen zu können, müsste die Stadt eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zur Sicherung der Planung beschließen. Wie im Folgenden unter 3. dargelegt, wird der Erlass einer Veränderungssperre jedoch weder für das Bebauungsplangebiet als Ganzes noch für einzelne Grundstücke empfohlen.

3. Erlass einer Veränderungssperre für Ottobrunner Straße 3

Eine Veränderungssperre tritt wie bereits unter dem Punkt A) 3. erläutert gemäß § 17 BauGB nach zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Veränderungssperre um ein Jahr, bei Vorliegen besonderer Umstände um ein weiteres Jahr verlängern bzw. erneut erlassen. Dauert eine Veränderungssperre länger als vier Jahre, entstehen Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt.

Da aufgrund der nach wie vor nicht geklärten Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen derzeit der Abschluss einer Bauleitplanung innerhalb eines Zeitraumes von drei bzw. vier Jahren nicht absehbar ist, wird der Erlass einer Veränderungssperre aktuell nicht empfohlen.
Auch wird ausdrücklich auf die Regelungen des § 24 BauGB hingewiesen, nach denen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen, durch die eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, Entschädigungsansprüche gegen die Stadt entstehen können.

<u>Aktuelle Anträge auf Baugenehmigung bzw. Vorbescheid</u>
Das Flurstück Nr. 18465/3 (Ottobrunner Straße 3) sowie der westliche Teil des Flurstücks Nr. 18465/0 sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Antrag auf Vorbescheid für diese Flächen wurde am 30.08.2021 bezüglich der Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzung positiv verbeschieden, die weiteren im Rahmen

des Vorbescheids gestellten Fragen, z.B. hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise wurden unter anderem mit Verweis auf den rücksichtslosen und vermeidbaren Umgang mit den vorhandenen Gehölzstrukturen negativ beantwortet.
Inzwischen liegt ein überarbeiteter Antrag auf Vorbescheid vor, der hinsichtlich Art und Maß der Nutzung nach § 34 BauGB von der Lokalbaukommission als zulässig beurteilt wird.

Da für die oben genannte Fläche Baurecht nach § 34 BauGB besteht, würde eine Überplanung mit Verminderung oder Entziehung des Baurechts voraussichtlich Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt hervorrufen.

Für ein weiteres Grundstück an der Ottobrunner Straße liegt eine Baugenehmigung für eine Wohnbebauung vor. Auch diese Fläche ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bauantrag wurde intensiv vorberaten. Unter anderem wurde darauf hingewirkt, dass südlich des Diakon-Kerolt-Weges ausreichende Flächen von erforderlichen baulichen Anlagen freigehalten werden, so dass der Diakon-Kerolt-Weg im Falle einer Entwicklung der rückwärtigen, nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen, ausgebaut werden kann. Das Vorhaben steht somit einer Planung für die rückwärtigen Flächen nicht im Wege.
In der Sitzung der Kommission für Stadtgestaltung am 27.07.2021 wurde das Vorhaben aufgrund seiner anspruchsvollen Freiflächenplanung und Architektur sehr positiv bewertet.

4. Weitere Verfahrensschritte

Die Verwaltung bemüht sich weiter um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen im Planungsgebiet. Aufgrund des veralteten Aufstellungsbeschlusses von 1988 und der seitdem geänderten Rahmenbedingungen sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei vorliegender Mitwirkungsbereitschaft einen Neubeginn der Planung mit Ermittlung der Grundlagen und Eckdaten vor. Auf Basis von Testentwürfen und gutachterlichen Voruntersuchungen sollen dann dem Stadtrat die Eckdaten und Planungsziele zur Beschlussfassung für einen Neubeginn des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt werden. Daran soll ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb anschließen, dessen Ergebnis dem Stadtrat bekannt gegeben und dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wird.

Über einen Antrag auf Vorbescheid können nur einzelne baurechtliche Fragen verbindlich festgestellt werden. In vielen Fällen, insbesondere in Gebieten ohne Bebauungsplan, dient der Antrag auf Vorbescheid nur der Klärung des vorhandenen Baurechts, um im Vorfeld von Grundstücksveräußerungen den Grundstückswert ermitteln zu können, ohne dass bereits ein konkretes Bauvorhaben realisiert werden soll.

Eine Feststellung des Baurechts nach § 34 BauGB wäre auch im Zuge der Gebietsentwicklung nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderlich, da nur für den Anteil der Baurechtsmehrung die ursächlichen Folgekosten auf den Planungsbegünstigten übertragen werden. Sofern der Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin sich bereit erklärt, vor der Umsetzung eines konkreten Vorhabens an einer Bauleitplanung für das Gesamtgebiet mitzuwirken, kann geprüft werden, ob eine

städtebaulich sinnvolle Bebauung oder Nutzung des Grundstücks unter Erhalt eines Teils des Baumbestands festgesetzt werden kann.

5. Ausweisung von Naturdenkmälern

Der im Antrag angesprochene Baumbestand des Bauvorhabens Ottobrunner Straße 3 setzt sich aus heimischen und zum Teil exotischen Baumarten unterschiedlichen Alters zusammen. Vor allem Bäume im westlichen Bereich dürften ein Alter über 80 Jahre aufweisen. Grundsätzlich handelt es sich um einen naturschutzfachlich wertvollen Baumbestand, der vielfältige Funktionen hinsichtlich des innerstädtischen Arten- und Biodiversitätsschutzes (Lebensraum von Vögeln, Fledermäusen und zahlreichen anderen Arten), des Kleinklimas, der Filterfunktion, des Ortsbildes und der Durchgrünung erfüllt.
Die städtische Baumschutzverordnung gilt nur im westlichen Bereich an der Ottobrunner Straße, im östlichen Bereich besteht kein Baumschutz.

Die Rechtsgrundlage für die Ausweisung von Naturdenkmälern findet sich in den §§ 20 Abs. 2 Nr. 6, 22 Abs. 1 und 28 BNatSchG. In die Naturdenkmalverordnung können nur Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist, aufgenommen werden. Naturdenkmäler zeichnen sich durch Ihre Objekthaftigkeit aus, aufgrund derer sie sich aus der umgebenden Landschaft abheben und abgrenzen lassen. Dem naturdenkmalwürdigen Baum muss dabei für sich allein betrachtet eine, im Vergleich zu anderen Bäumen derselben Art, herausgehobene Bedeutung zukommen. Das potentielle Naturdenkmal muss also besondere Eigenschaften besitzen. Diese Besonderheit kann sich im Alter, der Stattlichkeit, der Seltenheit der Art, der Schönheit des Wuchses oder auch der Besonderheit der Wuchsform zeigen. Das Gesetz und die Rechtsprechung legen hier strenge Maßstäbe hinsichtlich der Naturdenkmalwürdigkeit an. Bäume, die den oben genannten Kriterien nicht entsprechen, kommen als Naturdenkmal nicht in Frage.
Neben der eben beschriebenen Schutzwürdigkeit der Einzelschöpfungen spielt bei der Inschutznahme stets auch die Schutzbedürftigkeit eine zentrale Rolle. Ist das Objekt beispielsweise bereits anderweitig ausreichend gesichert, ist die Schutzbedürftigkeit zumindest kritisch zu hinterfragen und oft auch nicht gegeben.
Darüber hinaus steht die Entscheidung über Schutzbedürfnis und Schutzgewährung prinzipiell im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde, die auch Gegeninteressen z. B. der/s Eigentümerin/Eigentümers oder sonstiger Betroffener (z. B. Baurecht, Verkehrssicherungspflichten, Haftungsrisiken) mit einbeziehen muss. Darüber hinaus ist eine Inschutznahme stets eine Behördenentscheidung, auf die kein Rechtsanspruch besteht.

Einer kursorischen Überprüfung des Baumbestands bei einer Ortsbegehung zufolge ist nicht auszuschließen, dass einzelne Bäume die Kriterien für die Ausweisung als Naturdenkmal erfüllen könnten. Für die Aufnahme einzelner Bäume in eine vorläufige Vorschlagsliste zur Ausweisung als Naturdenkmal bedarf es jedoch einer eingehenden Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) im belaubten sowie im laublosen Zustand.

Unabhängig von der noch näher zu untersuchenden Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit einzelner Bäume, bleibt bei der Entscheidung über eine Inschutznahme als Naturdenkmal stets auch der damit einhergehenden Eingriff in das grundgesetzlich geschützte

Eigentumsrecht zu berücksichtigen. Wird durch die Inschutznahme beispielsweise bestehendes Baurecht entzogen, führt dies in aller Regel zu einer unzumutbaren Belastung der/s Eigentümerin/Eigentümers und damit zum Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Diese Tatsache wäre vor allem für die westlichen Bereiche entlang der Ottobrunner Straße entscheidungsrelevant. Das hier wohl in Teilen bestehende Baurecht könnte aller Voraussicht nach nicht ohne Entschädigungsleistungen beschnitten werden. In der Landeshauptstadt München wurden bisher keine Naturdenkmäler ausgewiesen, die mit bestehendem Baurecht kollidieren und Entschädigungsansprüche auslösen würden.

Des Weiteren hat der Stadtrat erst am 06.07.2021 die letzte Änderungsverordnung zur Naturdenkmalverordnung beschlossen, mit der 22 neue Naturdenkmäler in die Naturdenkmalliste aufgenommen wurden. Ein Änderungsverfahren bzw. eine Novellierung der Verordnung ist nicht zuletzt aufgrund des umfangreichen stadtweiten Beteiligungsprozesses sehr aufwändig und wird in der Regel nur im Abstand von mehreren Jahren durchgeführt. Die Untere Naturschutzbehörde wird den Baumbestand jedoch wie oben beschrieben möglichst zeitnah begutachten und daraufhin beurteilen, ob einzelne Bäume unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen die Kriterien für die Ausweisung als Naturdenkmal erfüllen. Die Bäume werden daraufhin in eine vorläufige Liste aufgenommen und vor der nächsten Novellierung nochmals eingehend geprüft. Die abschließende Liste wird dann bei der nächsten Novellierung der Naturdenkmalverordnung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Eine vorläufige Unterschutzstellung ist mit der Aufnahme in diese Liste nicht gegeben.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01779 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach hat gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3, Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 10 Bezirksausschuss-Satzung zum Thema „Änderung der Landschaftschutzverordnung und Aufnahme in das Naturdenkmalbuch" ein Anhörungsrecht und zum Thema „Information über allgemeine Planungssituation in Stadtbezirken hinsichtlich Bebauung" (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 12 gemäß Bezirksausschuss-Satzung ein Unterrichtungsrecht. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach wurde zum Thema „Änderung der Landschaftschutzverordnung und Aufnahme in das Naturdenkmalbuch" angehört.

Die Sitzung des Bezirksausschusses fand am 13.01.2022 statt. Eine Stellungnahme des Bezirksausschusses zum Antrag Nr. 20-26 / A 01779 lag deshalb bis zur Drucklegung des Beschlusses nicht vor. Es ist beabsichtigt, diese mittels Hinweisblatt nachzureichen.

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

Die Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat am 27.10.2021 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 (Anlage 3) beschlossen.

In der genannten Empfehlung wird beantragt, den schützenswerten Altbaumbestand auf dem Grundstück an der Ottobrunner Straße 3 zu erhalten.

Es wird ausgeführt, dass für das Grundstück derzeit eine Bebauung mit einem über 100 Meter langen Gebäude beantragt sei. So solle nahezu das gesamte Grundstück abgeholzt und dicht bebaut werden. Dabei würden ca. 120 Großbäume gefällt werden müssen.

Bei dem Altbaumbestand auf dem Grundstück handele es sich um gesunde Großbäume, darunter wären sehr seltene Bäume wie z.B. Urweltmammutbäume und ein früchtetragender Ginkobaum. Auch stark heimische Arten wie Eiben, Rotbuchen, Hängebuchen, Berg- und Spitzahorne, Eschen und Säuleneichen würden dort stehen.

Die Bäume würden sich durch ihren hervorragenden Zustand und ihre immense Größe auszeichnen. Einige hätten Stammumfänge von über vier Metern und Höhen von bis zu 23 Metern.

Dieser Baumbestand, direkt am Mittleren Ring und der stark befahrenen Ottobrunner Straße sei die grüne Lunge von Ramersdorf. Es wird beantragt, dass die Landeshauptstadt München sich zugunsten der hier lebenden Menschen und deren Gesundheit für den Erhalt dieser Großbäume einsetze und sie unter Schutz stelle.

Mit einem Alter von zwischen ca. 100 Jahren seien diese Bäume in ihrer Hochleistungsphase der CO^2- und Feinstaubbindung. Gerade an dem sehr stark befahrenen Verkehrsknotenpunkt hätten diese Bäume eine wesentliche Funktion für den Gesundheitsschutz der Menschen. Dies gelte auch in Zeiten des Klimawandels, da die Bäume eine hohe Funktion zur Kühlung hätten und daher für die Menschen unverzichtbar für ein gesundes Mikroklima vor Ort wären.

Es wurde weiter beantragt, dass das Grundstück an der Ottobrunner Straße 3 mit seinem wertvollen Baumbestand als Grünanlage im Bebauungsplangebiet für die Öffentlichkeit zur Erholung gesichert werde, da für den Bebauungsplan ohnehin Grünflächen benötigt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 wie folgt Stellung:

Grundsätzlich handelt es sich beim Baumbestand auf den Flurstücken 18465/3 (Ottobrunner Str. 3) und 18465/0, Gemarkung München S. 9, um einen naturschutzfachlich wertvollen Baumbestand, der vielfältige Funktionen hinsichtlich des innerstädtischen Arten- und

Biodiversitätsschutzes, des Kleinklimas, der Filterfunktion, des Ortsbildes und der Durchgrünung erfüllt. Da jedoch auf den o.g. Grundstücken Baurecht nach § 34 BauGB besteht, würde eine Überplanung mit vermindertem Baurecht oder eine gänzliche Entziehung des Baurechts voraussichtlich Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt hervorrufen.

Da das Flurstück Nr. 18465/3 (Ottobrunner Straße 3) sowie der westliche Teil des Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München S. 9, planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wurde für die o.g. Flurstücke am 30.08.2021 ein Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzung positiv verbeschieden. Die weiteren im Rahmen des Vorbescheids gestellten Fragen, z.B. hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise wurden jedoch unter anderem mit Verweis auf den rücksichtslosen und vermeidbaren Umgang mit den vorhandenen Gehölzstrukturen negativ beantwortet. Inzwischen liegt ein überarbeiteter Antrag auf Vorbescheid vor, der hinsichtlich Art und Maß der Nutzung nach § 34 BauGB von der Lokalbaukommission als zulässig beurteilt wird.

Vor dem Hintergrund, dass eine Beschneidung des vorhandenen Baurechts zugunsten des Erhalts des Baumbestands einen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt, und dies damit ggf. zu Entschädigungsansprüchen gegenüber der Stadt führen kann, wird dieses Vorgehen nicht weiterverfolgt.

Sofern die Grundstückseigentümer*in sich bereit erklärt, vor der Umsetzung eines konkreten Vorhabens, an einer Bauleitplanung für das Gesamtgebiet mitzuwirken, wird geprüft, ob eine städtebaulich sinnvolle Bebauung oder Nutzung des Grundstücks unter Erhalt eines Teils des Baumbestands festgesetzt werden kann, oder ob es im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts und unter Abwägung aller in die Planung einzustellenden Belange eine öffentliche Grünfläche an dieser Stelle sinnvoll ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Festlegung der Planungsziele für ein Einzelgrundstück, ohne Einbezug der weiteren für einen Bebauungsplan in Betracht kommenden Grundstücke, nicht zielführend.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) Bezirksausschuss-Satzung zum Antrag „Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes Grundstück Ottobrunner Straße 3“, Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021angehört.

Die Sitzung des Bezirksausschusses fand am 13.01.2022 statt. Eine Stellungnahme des Bezirksausschusses zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 lag deshalb bis zur Drucklegung des Beschlusses nicht vor. Es ist beabsichtigt, diese mittels Hinweisblatt nachzureichen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Es wird keine Veränderungssperre für das Planungsgebiet Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld") erlassen.
3. Es wird keine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr. 18465/3 sowie westlicher Teil des Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München S.9) erlassen.
4. Das bestehende Baurecht wird zugunsten des Baumerhalts nicht entzogen.
5. Die Verwaltung wird gebeten, sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen.
6. Die Verwaltung wird gebeten, in dem Fall, dass ein konkreter Bauantrag für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorgelegt wird, im Rahmen der Bauberatung darauf hinzuwirken, einen möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands zu erhalten.
7. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

~~nach Antrag.~~ **siehe Beschlussseite**

siehe Hinweis/
Ergänzung vom 09.02.2022

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

i.V. gez. Hanusch

~~Ober-/Bürgermeister/-in~~

Die Referentin

gez. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Beschluss (gegen die Stimmen von CSU und FDP - BAYERNPARTEI):

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

2. Es wird keine Veränderungssperre für den Gesamtumgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld") erlassen.

3. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, M = 1:5000 (Anlage 8) schwarz umrandete Gebiet Ottobrunner Straße 3 und südlich angrenzende Flächen, Ottobrunner Straße (östlich), Finsingstraße (südlich), Verlängerung Thierseestraße (westlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung mit den im Vortrag der Referentin genannten Zielen aufzustellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr. 18465/3 und Flurstück Nr. 18465/0, Gemarkung München Sektion IX) vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

5. Zur Sicherung der Planung wird unverzüglich ein Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 nach § 15 BauGB gestellt.

6. Die Verwaltung wird gebeten, sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen. Dazu soll die Verwaltung zeitnah zu einem gemeinsamen Gespräch mit den Eigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses einladen.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Abhängigkeit des Ergebnisses des Gesprächs mit den Grundstückseigentümer*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses zu prüfen, ob ggf. die Entwicklung nur einer Teilfläche des Gebiets im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, wenn nicht alle Eigentümer*innen zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind, und der unter Antragspunkt 3 beschlossene Aufstellungsbeschluss entsprechend erweitert werden kann.

8. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Ankaufsverhandlungen für **die** Flst. 18465/3 und **18465** der Sektion IX. fortzuführen und den Stadtrat bei erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen mit dem Ankauf des Grundstücks zu befassen.

9. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

10. Der Antrag Nr. 20-26 / A01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Direktorium HA II – BA (7x)
3. An den Bezirksausschuss 16
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Klima und Umweltschutz
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
    mit der Bitte um Kenntnisnahme.

17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/31V
    zum Vollzug des Beschlusses.

Am 15. FEB. 2022

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Anlage 1

Landeshauptstadt
München
Direktorium

Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks am 27.06.2019

Betreff

Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

Wir, das sind viele Anwohner in der Erminoldstraße und in der Berger-Kreuz-Straße, stellen fest, dass das Erdbeerfeld ohne Plan zugebaut wird - es gibt keine Verkehrsplanung oder Planungen das Gemeinwohl betreffend.
Wir fragen die Stadt München:

Wie ist der Stand der städtischen Planung am Erdbeerfeld?

Gibt es noch ein Konzept oder will die Stadt es zulassen, dass hier weiter nach §34 Baugesetzbuch alles zugebaut wird?

Hat die Stadt ihre Planungshoheit aufgegeben oder will sie etwas unternehmen, um sie zurückzugewinnen? Im Interesse der eingesessenen Bürger, aber ebenso im Interesse der neuen Nachbarn?

Sieht die Stadt die Adam-Berg-, Erminold- und die Frauendreißiger-Straße als einzige Zugangsstraßen? Wo und wie soll der Verkehr fließen?

Der BA hat schon vor einiger Zeit eine Veränderungssperre für dieses Gebiet sowie einen Runden Tisch gefordert.
Wir fordern jetzt erneut eine Veränderungssperre, um Luft für einen Bebauungsplan zu schaffen.

Anlage 2

ödp Ökologisch-Demokratische Partei

MÜNCHEN LISTE

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 27.07.2021

Antrag zur dringlichen Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15. September 2021

Ottobrunner Straße, Wertvollen innerstädtischen Baumbestand an erhalten

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt für den Bebauungsplan 1638 die weiteren Schritte einzuleiten. Ziel des Bebauungsplans soll auf der einen Seite eine maßvolle Wohnbebauung im südlichen Bereich des Bebauungsplans und der Erhalt des wertvollen Baumbestands und der klimatologisch wichtigen Grünflächen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete auf dem Gelände der Ottobrunner Straße 3 sein. Bei den weiteren Planungen sollen eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgeschrieben und der außergewöhnliche Baumbestand als Ganzes oder zumindest einzelne Bäume als Naturdenkmäler ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan soll als Ganzes entwickelt werden. Baugenehmigungen und Vorbescheide für einzelne Bereiche sollen nicht erteilt werden. Der Stadtrat soll über die weiteren Planungsschritte informiert werden. Für den Teilbereich Ottobrunner Straße 3 soll eine Veränderungssperre erlassen werden.

Begründung:

Das ca. 8000 m² große Grundstück Ottobrunner Straße 3 ist bisher nur mit einem kleinen Einfamilienhaus bebaut. Auf großen Teilen des Grundstücks stehen große, vitale Altbäume heimischer Arten sowie einige Exoten. Die Insgesamt ca. 120 Bäume in unmittelbarer Nähe zum Mittleren Ring sind ein wertvolles Refugium seltener Tierarten, wirken sich positiv auf das örtliche Mikroklima aus und könnten Teil einer künftigen öffentlichen Grünfläche werden.

Da für das Grundstück Pläne vorangetrieben werden, der B-Plan 1638 aber noch nicht weit gediehen ist, ist es unerlässlich hier zum Schutz von Flora und Fauna eine Veränderungssperre zu erlassen. Zudem bietet es sich an, dass ohnehin im Plangebiet zu schaffende Freiflächen auf das Grundstück Ottobrunner Straße 3 zu liegen kommen. Das übrige Plangebiet ist hingegen weitgehend frei von Bäumen und eignet sich daher eher für eine Bebauung. Vor dem Hintergrund des Klimawandels sind innerstädtische Bäume auch für die Gesundheit und die Lebensqualität der Anwohner*innen unabdingbar.

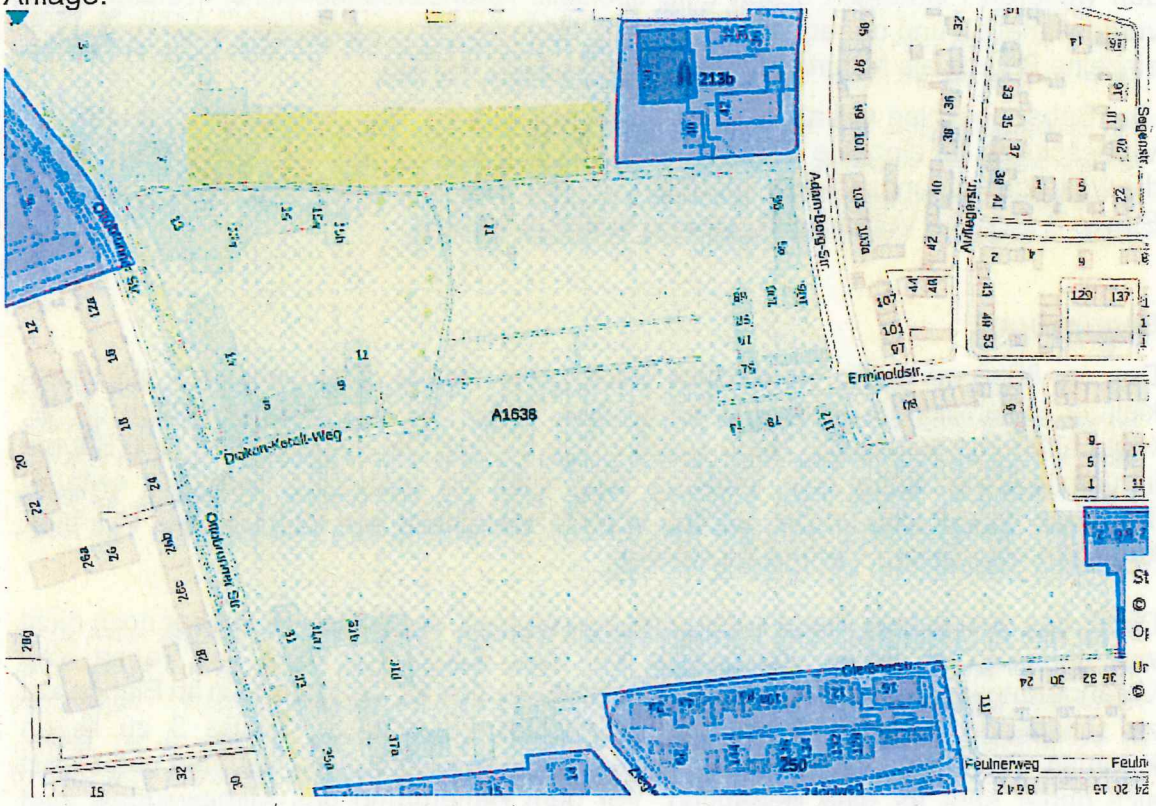
Fraktion Ökologisch-Demokratische Partei/München-Liste des Stadtrates
der Landeshauptstadt München (Fraktion ÖDP/München-Liste)
Rathaus, Marienplatz 8 • Zimmer 116.-118 • 80331 München
Telefon: 089 / 233 - 26922

Nachbarn berichten immer wieder, dass im Umgriff des Grundstückes verschiedene Spechte, darunter auch Grünspechte zu sehen sind. Es ist davon auszugehen, dass dies ihre Lebensstätte in dem Baumbestand haben. Das Landesamt für Umwelt listet diese Art als saP relevant [1] Ob weitere Arten, z.B. Fledermäuse vorkommen wäre ebenfalls abzuklären.

Der Außergewöhnliche Baumbestand hat die anerkannte Naturschutzvereinigung *Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB)* dazu bewogen sich für dessen Erhalt einzusetzen. Der Verein beschreibt in einem Brief an die Stadtverwaltung Bäume mit immensen Stamm- und Kronenumfängen. Einige der Bäume seien zudem exotischen Ursprungs und äußerst selten in München. Aber gerade diese schaffen auf dem Grundstück eine Artendiversität, welche eine gewisse Resilienz gegenüber dem Klimawandel erwarten lässt. Offensichtlich sind die einzelnen Bäume überwiegend sehr vital, auch dies ist in unmittelbarer Nähe zum Mittleren Ring keine Selbstverständlichkeit. Es wäre deshalb wichtig diesen Baumbestand zu schützen. Am wirksamsten ginge dies mit der Ausweisung als Naturdenkmal. Aufgrund der Seltenheit im Stadtgebiet, der Größe der Bäume sind die Voraussetzungen hierfür erfüllt.

Tobias Ruff
Fraktionsvorsitzender

Anlage:



[1] https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=162&typ=landkreis

Fraktion Ökologisch-Demokratische Partei/München-Liste des Stadtrates
der Landeshauptstadt München (Fraktion ÖDP/München-Liste)
Rathaus, Marienplatz 8 • Zimmer 116 -118 • 80331 München
Telefon: 089 / 233 - 26922

Bebauungsplanumgriff mit Rechtskraft
Bebauungsplanumgriff in Aufstellung

Quelle: https://geoportal.muenchen.de/portal/master/

Fraktion Ökologisch-Demokratische Partei/München-Liste des Stadtrates
der Landeshauptstadt München (Fraktion ÖDP/München-Liste)
Rathaus, Marienplatz 8 • Zimmer 116 -118 • 80331 München
Telefon: 089 / 233 - 26922

[redacted]

Bürgerantrag Bürgerversammlung Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021

Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes Grundstück Ottobrunner Straße 3

Hiermit beantrage ich den Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes auf dem Grundstück an der Ottobrunner Straße 3.

Für das Grundstück wird derzeit eine Bebauung mit einem über 100 Meter langen Gebäude beantragt. So soll nahezu das gesamte Grundstück abgeholzt und dicht bebaut werden. Dabei müssten ca. 120 Großbäume gefällt werden.

Bei dem Altbaumbestand auf dem Grundstück handelt sich um gesunde Großbäume, darunter sehr seltene Bäume wie z. B. Urweltmammutbäume und ein Früchtetragender Ginko-Baum. Auch stark heimische Arten wie Eiben, Rotbuchen, Hängebuchen, Berg- und Spitzahorne, Eschen und Säuleneichen stehen dort.

Die Bäume zeichnen sich durch ihren hervorragenden Zustand und ihre immense Größe aus. Einige haben Stammumfänge von über vier Metern und Höhen von bis zu 23 Metern.

Dieser Baumbestand, direkt am mittleren Ring und der stark befahrenen Ottobrunner Straße ist die grüne Lunge von Ramersdorf. Ich beantrage, dass die LH München sich zugunsten der hier lebenden Menschen und deren Gesundheit für den Erhalt dieser Großbäume einsetzt und sie unter Schutz stellt.

Mit einem Alter zwischen von ca. 100 Jahren sind diese Bäume in ihrer Hochleistungsphase der CO2- und Feinstaubbindung. Gerade an dem sehr stark befahrenen Verkehrsknotenpunkt haben diese Bäume eine wesentliche Funktion für den Gesundheitsschutz der Menschen. Dies gilt auch in Zeiten des Klimawandels, da die Bäume eine hohe Funktion zur Kühlung haben und daher für die Menschen unverzichtbar für ein gesundes Mikroklima vor Ort sind.

Außerdem liegt das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans 1638. Wenn dieser weiterentwickelt wird, muss innerhalb des B-Plan Gebietes auch Grünanlagen entstehen. Ich beantrage weiter, dass das Grundstück an der Ottobrunner Straße 3 mit seinem wertvollen Baumbestand als Grünanlage im B-Plan Gebiet für die Öffentlichkeit zur Erholung gesichert wird.

Da ich den Antrag nicht persönlich verlesen möchte, bitte ich den Versammlungsleiter, meinen Antrag vorzulesen.

Besten Dank und mit freundlichem Gruß

[redacted]

Anlage 4

Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes
Ramersdorf-Perlach

Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Thomas Kauer

Privat:
E-Mail: [redacted]
Telefon:

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: (089) 233-614 -87
Telefax: (089) 233-61485
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

I.

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

München, 11.11.2019

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen
11.09.2019	Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16203	4.4.2.2 / 07.11.2019 4.4.2.5 / 17.10.2019 4.4.2.7 / 12.09.2019

Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16203
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung (VB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Die Sitzungsvorlage ist in maßgeblichen Punkten falsch, in jedem Falle nicht nachvollziehbar. Die Sitzungsvorlage wird abgelehnt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnungen aufgefordert diese nochmals zu überarbeiten.

Die Aussage, dass das Erdbeerfeld zum großen Teil im Außenbereich liege und deshalb keine Bebauung möglich sei, muss in Anbetracht der Tatsache, dass eine Bebauung des Erdbeerfeldes quasi einen Lückenschluss der Straßenrandbebauung in der Ottobrunner Straße bewirken würde, der bisher durch die LBK abgegebenen vorläufigen Einschätzung des Baurechts an dieser Stelle und der bisher nach § 34 BauGB erteilten Genehmigungen, vorsichtig ausgedrückt, als gewagt bezeichnet werden.

Richtig mag auch sein, dass eine Veränderungssperre nach zwei Jahren auslaufen würde und nur auf weitere zwei Jahre verlängert werden könne.
Richtig mag auch sein, dass dann, wenn trotz Veränderungssperre und verlängerter Veränderungssperre keine weiteren planerischen Festsetzungen durch die Stadt erfolgen sollten, eine Entschädigungspflicht eintreten könnte.
Gerade dieser Umstand würde aber wohl eher zu einer Beschleunigung des Verfahrens führen, da die städtische Verwaltung dann gezwungen wäre, selbst planerische Maßnahmen einzuleiten, die eine Bebauung entsprechend den städtischen Vorgaben dann jedenfalls sicherstellen würde.
Tatsache ist, dass die Verwaltung hier seit 20 Jahren nichts, aber auch gar nichts

getan hat um dieses Gebiet, das zumindest in der Vergangenheit sicher als Außenbereich im Innenbereich in seiner Gesamtheit zu bewerten war, im Sinne einer ordentlichen Stadtplanung zu entwickeln. Das Gebiet wurde den privaten Eigentümern überlassen, die nun scheibchenweise ein Baurecht nach § 34 BauGB reklamieren und damit einer unkontrollierten und ungeplanten Entwicklung des Gebietes Vorschub leisten. Jedenfalls diejenigen Bereiche, die derzeit noch als Außenbereich zu qualifizieren sind, könnte die LH München selbst planerisch weiterentwickeln.

Völlig unverständlich ist die Aussage, wonach das Verkehrskonzept, das in intensiven Werkstattgesprächen mit den Bürgerinnen und Bürgern 2000/2001 erarbeitet worden ist, weiterhin im Grundsatz den aktuellen Stand der Planung wiedergeben soll. Die Verkehrsverhältnisse haben sich in den vergangenen 18-19 Jahren, wie jeder weiß und wie täglich zu sehen ist, durchaus in beträchtlichem Umfang geändert. Die vor fast 20 Jahren erarbeiteten Grundsätze müssen hier jedenfalls überprüft, neu erörtert und auch unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen an die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen aktualisiert werden."

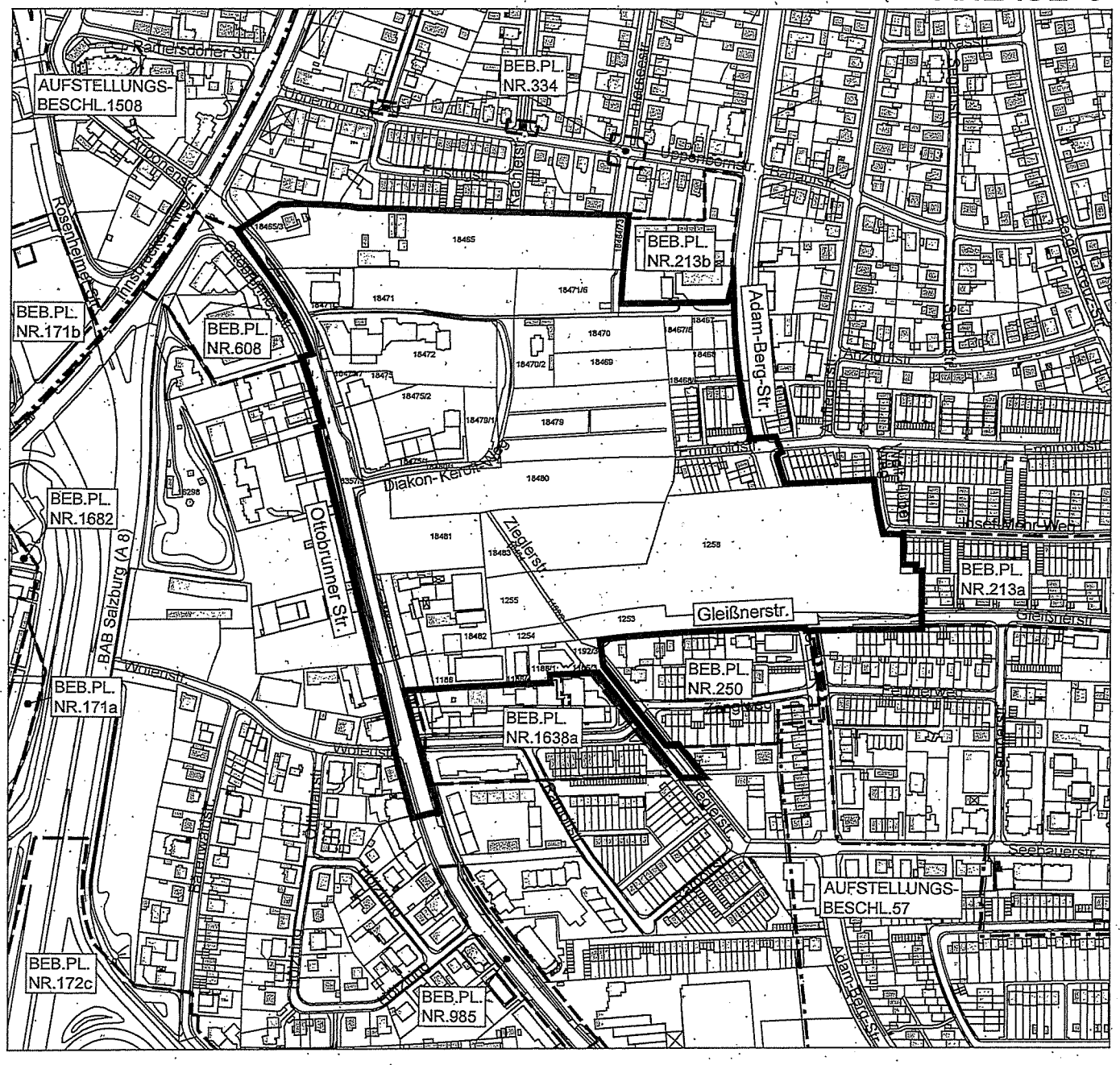
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Thomas Kauer
Vorsitzender des BA 16
– Ramersdorf-Perlach –

II. Ablage

ANLAGE 5



LEGENDE

GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
GEM.BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER
BEBAUUNGSPLÄNE

RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 1638

BEREICH:

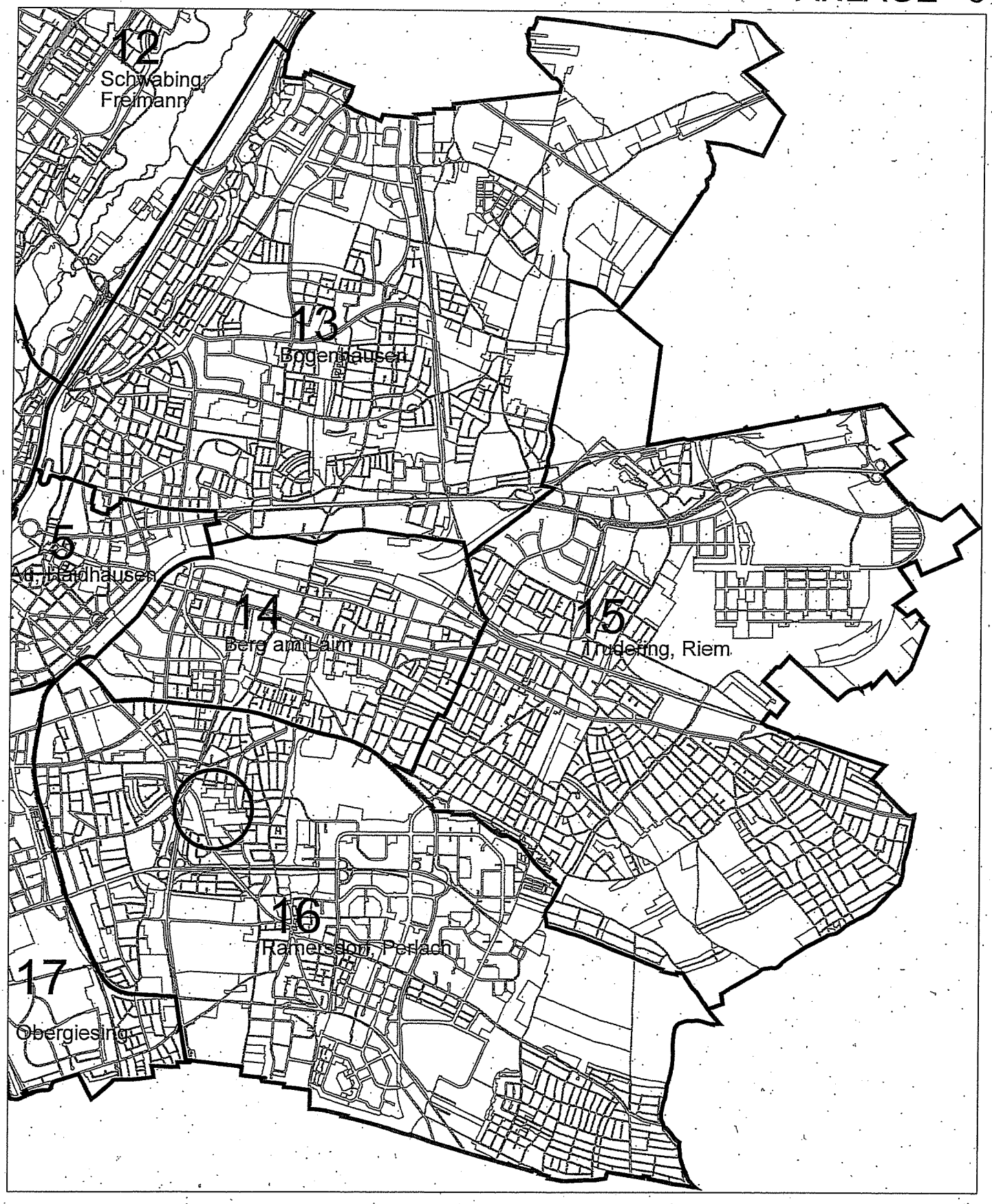
OTTOBRUNNER STRASSE (östlich),
ADAM-BERG-STRASSE (westlich),
GLEISSNERSTRASSE (nördlich).

1:5000

0 50 100 150 200m

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/31P, 53

ANLAGE 6



REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 1638

1:50000

LAGE DES BEB.PL.