

Telefon: 0 233-23693  
0 233-24822  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/30V  
PLAN-HA II/32V

**Rappenweg (östlich, nördlich)  
Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich)  
Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)**

**Satzung über die Veränderungssperre Nr. 660  
Erlass nach § 14 BauGB**

(Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2187 vom 08.03.2023)

Stadtbezirk 15 - Trudering-Riem

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11841**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M 1 : 50.000
2. Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 2187 M 1 : 2.500

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung über den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

**1. Anlass**

Für das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering wurde am 09.01.2023 eine zweite Verlängerung der Baugenehmigung seitens der privaten Eigentümerin für vier gewerblich nutzbare Gebäude mit Stellplätzen gestellt. Ein Teilbereich des Grundstücks der Antragstellerin ist notwendig, um eine Wege- und Straßenverbindung als übergeordnete West-Ost-Verbindung aus dem und durch das Gewerbegebiet am Rappenweg nach Gronsdorf herzustellen. Das Bauvorhaben steht damit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2187 vom 08.03.2023 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 09082) entgegen. Bis zum Satzungsbeschluss, der die kommunale Bauleitplanung sichern wird, ist eine Veränderungssperre erforderlich.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Am 08.03.2023 hat der Planungsausschuss der Landeshauptstadt München die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2187 für den Bereich zwischen Rappenweg (östlich, nördlich), Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) beschlossen, Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2023 im Amtsblatt Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 2187 (siehe Anlage 2) umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, die für die Herstellung und Sicherung des verlängerten Rappenwegs nach Gronsdorf notwendig ist. Die Größe der zu überplanenden Teilfläche des Grundstücks beträgt ca. 900 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, befindet sich in privatem Eigentum und ist gewerblich genutzt. Die Teilfläche ist derzeit mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bebaut.

Im Osten grenzt der Umgriff unmittelbar an das Gemeindegebiet Haar mit einer Verkehrsfläche (Heimgartenstraße, Gronsdorf) an. Entlang der Heimgartenstraße wurde ein mehrgeschossiger Wohnungsbau errichtet, der von dieser Straße aus erschlossen ist. Die Heimgartenstraße endet mit einem Wendehammer direkt an der Stadtgrenze.

Im Westen und Norden des Grundstücks Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering schließen sich die gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebiets am Rappenweg an.

Südlich des Planungsumgriffs verläuft in West-Ost-Richtung der Rappenweg, die Bahntrasse München-Rosenheim und die S-Bahntrasse.

Der Umgriff der geplanten Veränderungssperre Nr. 660 deckt sich mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2187.

## **3. Laufende Genehmigungsverfahren im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses**

Für das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering lag eine Baugenehmigung vom 08.09.2015 für vier gewerblich nutzbare Gebäude mit Stellplätzen vor. Für das gesamte Grundstück wird mit der Baugenehmigung eine Neubebauung mit einer Geschossfläche von ca. 2.940 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Neubebauung erstreckt sich auf den südlichen Teil des Grundstücks, der vom Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2187 umfasst wird. Die Baugenehmigung galt gemäß Art. 69 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) vier Jahre bis zum 08.09.2019.

Der erste Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung ging am 10.12.2020 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein. Die Verlängerung der Baugenehmigung war vom 03.09.2021 bis zum 08.01.2023 gültig. Die zweite Verlängerung der Baugenehmigung wurde fristgerecht beantragt und ist am 09.01.2023 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

## **4. Gründe für den Erlass einer Veränderungssperre**

Die Entscheidung über die eingereichte Verlängerung der Baugenehmigung vom 09.01.2023 wurde mit Bescheid vom 04.04.2023, zugestellt am 06.04.2023, auf die Dauer von 12 Monaten, gerechnet ab Zustellung der Verfügung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB, zurückgestellt.

Es war zu befürchten, dass einzelne Ziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2187 durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich

erschwert würden. Aus dem Gewerbegebiet am Rappenweg kann nur über das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, eine direkte Verbindung nach Grons Dorf hergestellt werden. Hierdurch kann insbesondere auch für den Fuß- und Radverkehr in Richtung Osten zum S-Bahnhof Grons Dorf eine alternativlose und zwingend erforderliche Verbindung geschaffen werden. Somit steht die eingereichte Verlängerung des Bauantrags dem Ziel der notwendigen Erschließung entgegen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2187 wurden u.a. folgende Ziele formuliert:

- Schaffung einer überörtlichen und örtlichen Vernetzung durch gemeindeübergreifende Durchwegung für Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen in das Gemeindegebiet Haar und zum S-Bahnhof Grons Dorf
- Sicherung einer Erschließung für das Planungsgebiet am Rappenweg
- Umsetzung einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffiziente Mobilität basierend auf dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbund
- Steigerung des Anteils der nicht motorisierten Wege zu Gunsten von öffentlichem Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren
- Optimierung der Erschließung durch den ÖPNV in Qualität und Dichte
- Sicherung der Flächen für einen schnellen Radweg München Ebersberg
- Berücksichtigung der Altlasten- und Baugrundsituation bei der Planung der Verkehrsanlage

Mit Ablauf des 06.04.2024 besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung. Zur weiteren Sicherung der Erschließung bedarf es daher des Erlasses einer Veränderungssperre.

## **5. Erlass einer Veränderungssperre**

Wie unter 2. Planungsrechtliche Situation erläutert, deckt sich der Umgriff der geplanten Veränderungssperre Nr. 660 mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2187 vom 08.03.2023.

Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Im Bereich der Veränderungssperre Nr. 660 dürfen gemäß § 14 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden (§ 2 Abs. 1 der Satzung über die Veränderungssperre). Ebenfalls dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulicher Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 2 Abs. 2 der Satzung über die Veränderungssperre).

## **6. Beteiligungen**

Der von dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 660 betroffenen Eigentümerin des Flurstück Nr. 199/1 der Gemarkung Trudering wurde ein Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnis gegeben.

Der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt.

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 660 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seite 6 und 7 der Sitzungsvorlage) für das Gebiet Rappenweg (östlich, nördlich), Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzung**

über die Veränderungssperre Nr. 660  
für den Bereich  
Rappenweg (östlich, nördlich)  
Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich)  
Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von §§ 14 Abs. 1 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Für den Bereich Rappenweg (östlich, nördlich), Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) wird eine Veränderungssperre erlassen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan Veränderungssperre Nr. 660 der Landeshauptstadt München vom 28.11.2023, im Maßstab 1:2.500, ausgefertigt am \_\_\_\_\_, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist. Das betroffene Gebiet ist in diesem Lageplan rot umrandet dargestellt.

### **§ 2**

#### **Verbote**

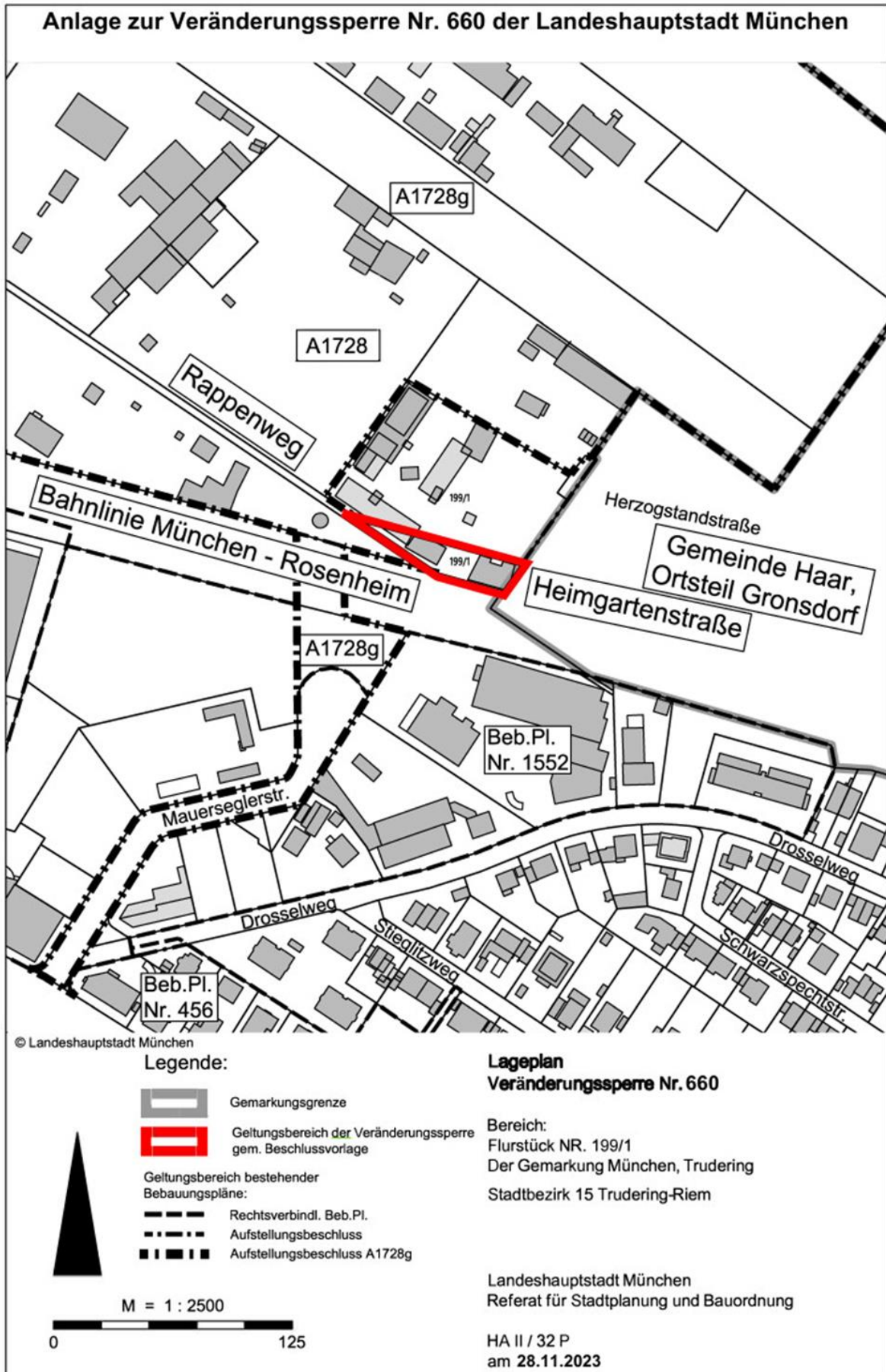
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen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

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

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

Anlage zur Veränderungssperre Nr. 660 der Landeshauptstadt München



**III. Beschluss**  
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Rechtsabteilung (3x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 15
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat – VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Mobilitätsreferat
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32V