

Telefon: 0 233 - 26125
- 24881
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

**A) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173
der Landeshauptstadt München
Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)
- Satzungsbeschluss -**

**B) TeLa 101 sektorale Bebauung nach dem Baulandmobilisierungsgesetz
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 –
Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021**

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15297

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173
Inhalt	- Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung sowie Anhörung des Bezirksausschusses 17 - Entwurf des Satzungstextes zum (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2173 mit Festsetzung des Anteils der Flächen (40 %), für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Klimaschutzrelevanz: Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, weil es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Daher ist eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz nicht erforderlich.
Entscheidungsvorschlag	1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden. 2. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasangarten im Rahmen des Spartenumlaufs kann nur nach

	<p>Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprechen werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2173 Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich), Kesselbergstraße (südlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. 4. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021, wonach mit einem sektoralen Bebauungsplan Mietwohnungen im Bereich Tegernseer Landstraße Nr. 101 ermöglicht werden sollten ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt. 5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS-Stadtrat, Beschlüsse, sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173, Tegernseer Landstraße, Raintaler Straße, Perlacher Straße, Kesselbergstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten

- A) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173
der Landeshauptstadt München
Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)
- Satzungsbeschluss -**
- B) TeLa 101 sektorale Bebauung nach dem Baulandmobilisierungsgesetz
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 –
Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021**

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15297

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 15.01.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173	1
1. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	2
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	2
3. Beteiligung des Bezirksausschusses	2
B) TeLa 101 sektorale Bebauung nach dem Baulandmobilisierungsgesetz Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021	2
Beteiligung des Bezirksausschusses	3
II. Antrag der Referentin	4
Satzungstext	5
Begründung des Bebauungsplans	6
III. Beschluss	17

Telefon: 0 233 - 26125
- 24881
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

**A) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173
der Landeshauptstadt München
Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)
- Satzungsbeschluss -**

**B) TeLa 101 sektorale Bebauung nach dem Baulandmobilisierungsgesetz
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 –
Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021**

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15297

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 – Tabelle 2
5. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 vom 26.10.2021 – Tabelle 3

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2173 zur Festsetzung des Anteils der Flächen (40 %) im o. g. Umgriff, für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden. Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 5 ff.)

1. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2173 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 26.03.2024 mit 26.04.2024 durchgeführt.

Aufgrund des reduzierten Regelungsgehalts des sektoralen Bebauungsplans wurde die Beteiligung auf wenige städtische Dienststellen reduziert. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 14 vom 21.05.2024, Seite 354, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 03.06.2024 mit 03.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die währenddessen eingegangenen Äußerungen und Einwände aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle 1, Anlage 3, entnommen werden.

3. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten hat sich in der Sitzung vom 11.06.2024 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Tabelle 2, Anlage 4).

B) TeLa 101 sektorale Bebauung nach dem Baulandmobilisierungsgesetz Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021

Die Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten hat am 26.10.2021 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 (Anlage 5) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt, Mietwohnungen im Bereich der Tegernseer Landstraße Nr. 101 zu errichten und dazu einen sektoralen Bebauungsplan nach dem Baulandmobilisierungsgesetz aufzustellen.

Mit Schreiben vom 18.11.2021, 17.05.2022, 15.11.2022, 06.06.2023, 27.11.2023 und 18.03.2024 wurde der antragstellenden Person Zwischennachricht erteilt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 inhaltlich wie folgt Stellung:

Der Forderung nach einem sektoralen Bebauungsplan nach dem Baulandmobilisierungsgesetz für das im Betreff genannte Bauvorhaben wurde bereits unabhängig von vorliegender Empfehlung entsprochen: In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 27.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04806) wurde die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2173 beschlossen, der die Festschreibung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnraum für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Wohnbaurecht bei dem Bauvorhaben innerhalb des Gevierts Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich) und Kesselbergstraße (südlich) ermöglichen soll. Eine Festsetzung von Mietwohnungsbau ist durch das

Instrument des sektoralen Bebauungsplanes und dem Festsetzungskatalog des BauGB nicht möglich. Die Umsetzung des festgeschriebenen Wohnungsbaus erfolgt allerdings in der Regel durch die Realisierung von Mietwohnungsbau.

Zudem wurde durch eine vertragliche Vereinbarung mit einer Grundstückseigentümerin im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses die Errichtung sämtlicher auf ihrem Grundstück entstehender Wohnungen als Mietwohnungen gesichert.

Eine Behandlung der vorliegenden Empfehlung vom 26.10.2021 bereits mit der o. g. Stadtratsvorlage vom 27.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04806) war aufgrund des erforderlichen Vorlaufs und der in diesem Zuge erforderlichen Befassung des Bezirksausschusses nicht möglich. Mit vorliegender Vorlage erfolgt daher eine gesonderte Befassung des Stadtrates.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten wurde mit der Beschlussvorlage gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung nur zur Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 00457 (Kapitel B)) dieses Beschlusssentwurfes angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten hat sich in seiner Sitzung am 10.12.2024 mit der Empfehlung aus der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021 befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Tabelle 3, Anlage 6).

Klimaschutzrelevanz

Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, weil es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Daher ist eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz nicht erforderlich.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, sind Abdrucke der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.
2. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasangarten im Rahmen des Spartenumlaufs kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2173 Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich), Kesselbergstraße (südlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00457 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten am 26.10.2021, wonach mit einem sektoralen Bebauungsplan Mietwohnungen im Bereich Tegernseer Landstraße Nr. 101 ermöglicht werden sollten ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2173
der Landeshauptstadt München

Tegernseer Landstraße (östlich)
Raintaler Straße (westlich)
Perlacher Straße (nördlich)
Kesselbergstraße (südlich)

vom

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

§ 1

Sektoraler Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich), Kesselbergstraße (südlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen.
- (2) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich die Eigentümer*innen und sonstige zur Bebauung des Grundstücks Berechtigte hinsichtlich eines Anteils von 40 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen dazu verpflichten, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und ein Anteil von 20 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen im München Modell-Miete oder München-Modell Genossenschaften umzusetzen.
- (3) Die in Abs. 2 benannte Wohnbaugeschossfläche bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB.
- (4) Die in Abs. 2 benannte Wohnbaugeschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (5) Im Umgriff des Bebauungsplanes wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens aber 3 m verkürzt.
- (6) Der für das Planungsgebiet geltende Baulinienplan Nr. 935 vom 07.02.1904, Nr. 649 alt vom 19.11.1891, Nr. 163 alt vom 08.02.1867 (übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) mit einer straßenbegleitenden Baulinie wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gilt unverändert weiter.

§ 2**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 2173 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Verfahren	6
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen	7
2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation	8
2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	9
2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven	9
2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung	10
3. Planungsziel	10
4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“	11
5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans	12
6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München	15
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	15
8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung	16
8.1. Geförderter Wohnraum	16
8.2. Sozialgerechte Bodennutzung	16
9. Maßnahmen	16
10. Daten zum Bebauungsplan	17

1. Anlass der Planung und Verfahren

Am 23. Juni 2021 wurde mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp, der sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d) BauGB, eingeführt. Mit dem neuen Planungsinstrument sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrats am 22.03.2023 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d) BauGB der Landeshauptstadt München gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080).

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat für das betrachtete Areal (Tegernseer Landstraße, Perlacher Straße und Raintaler Straße) am 27.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2173 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04806), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstücke Nrn. 15942, 15942/2, 15950, 15943 (und nachfolgend 15948) Gemarkung München, Sektion 8,

eingereicht am 25.06.2021, vorgelegt. Beantragt wurde eine Bebauung der straßenseitigen Baulücken mit einer Wohnanlage und eine Errichtung des rückwärtigen Gebäudes im Blockinneren.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um einen Einzelfall, da der Vorbescheid zeitnah mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes beantragt wurde und anschließend die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2173 für den betroffenen Geltungsbereich, in dem sich die vorgenannten Grundstücke befinden, beschlossen wurde.

Die Eigentümer*innen der o. g. Grundstücke und die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, haben am 08.03.2023, auf Grundlage eines nichtöffentlichen Stadtratsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08892), einen Dispensvertrag abgeschlossen, um das gemeinsame festgesetzte Planungsziel, und zwar die Realisierung von in München dringend benötigtem geförderten Wohnraum, in naher Zukunft zu ermöglichen. Der Dispensvertrag sichert die Realisierung des geförderten Wohnungsbaus, aber unter auf den Einzelfall angepassten Rahmenbedingungen. Der Bauvorbescheidsantrag, der bei der Lokalbaukommission am 22.11.2022 eingereicht wurde, bildet die Grundlage dieses Vertrages.

Ein inzwischen eingereichter Baugenehmigungsantrag korreliert mit dem Dispensvertrag, der eine Realisierung des festgelegten Anteils des geförderten Wohnungsbaus verankert und somit den planerischen Zielvorstellungen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2173 nicht entgegensteht.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat somit eine wirksame Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Gevierts wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München insgesamt. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden.

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

2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich) und Kesselbergstraße (südlich) liegt im 17. Stadtbezirk – Obergiesing-Fasangarten und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der Flurstück Nrn. 15936, 15936/14, 15936/15, 15936/16, 15936/17, 15936/18, 15936/19, 15936/44, 15938, 15939, 15940, 15941, 15942, 15942/2, 15943 15944, 15945, 15948, 15949, 15950, 15951 und 15952, Gemarkung München, Sektion 8, die sich alle in privatem Besitz befinden.

Die Nutzungen innerhalb des Blocks sind heterogen. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sind Einzelhandel, Betreuungseinrichtungen und Kleingewerbe vorhanden. Auf dem geringfügig bebauten Grundstück Flurstück Nr. 15942,

Gemarkung München, Sektion 8, das im Blockinneren liegt, befindet sich ebenfalls eine untergeordnete gewerbliche Nutzung.

2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation

Die maßgebliche städtebauliche Struktur im Geviert des betrachteten Planungsbereichs ist überwiegend von geschlossener Blockrandbebauung mit einer Höhenentwicklung von bis zu fünf Geschossen und Dachgeschossen entlang der Straßen geprägt. Im Norden des Geltungsbereichs sind gründerzeitlich dichte Hofbebauungen vorhanden. Eine geschlossene Bauweise ist vorherrschend.

Das Planungsgebiet weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie entlang der Perlacher Straße, Raintaler Straße und Kesselbergstraße auf und ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sowie nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor.

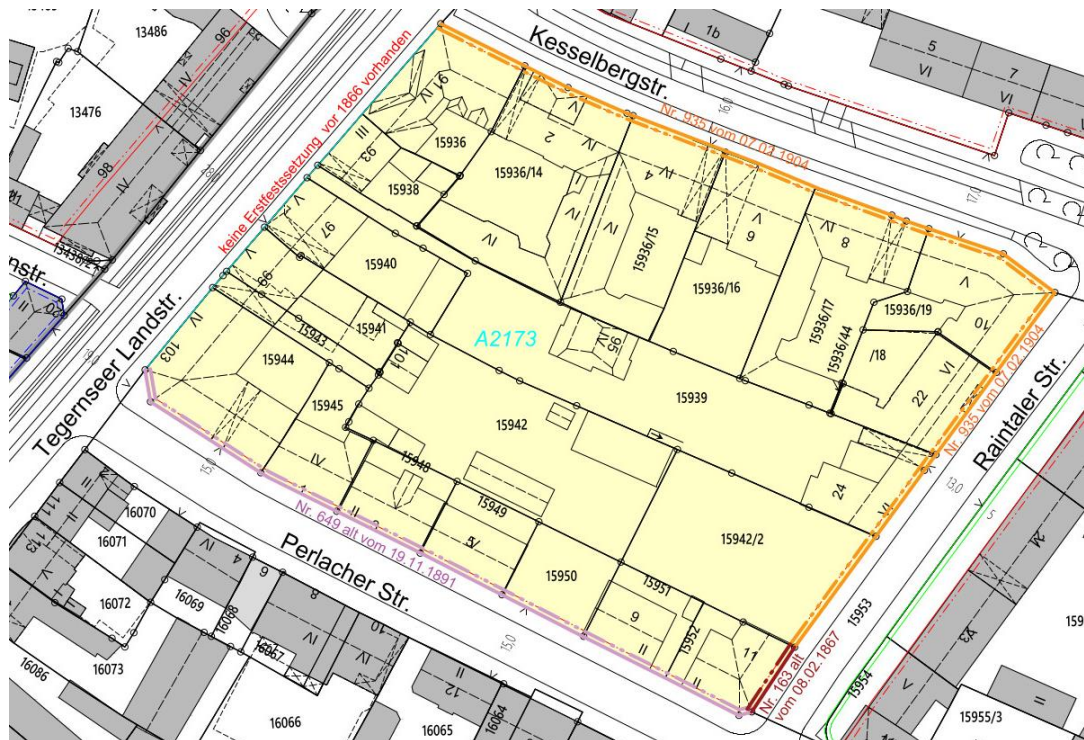


Abbildung: Amtlicher Baulinienplan © Landeshauptstadt München

Die im Planungsumgriff liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 15950 (Perlacher Straße 7) und 15942/2 (Raintaler Straße 26), Gemarkung München, Sektion 8, sind unbebaut und teilweise mit Bäumen sowie Sträuchern eingegrünt. Kleinere Teilflächen bei dem Grundstück Flurnummer 15942, Gemarkung München, Sektion 8 (Innenhof) sind mit Nebengebäuden und versiegelten Garagenzufahrten belegt.

Die Gebäude an der Tegernseer Landstraße 103 und 93 sowie an der Kesselbergstraße 2, 4, 8 und 10, die sich im näheren Umfeld des Planungsbereichs befinden, sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

Zudem liegen die betroffenen Grundstücke im sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“. Diese ist unbefristet am 15.10.2020 in

Kraft getreten. Mit dieser Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich das Ziel formuliert, dass es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

Im betrachteten Areal sind unabhängig vom sektoralen Bebauungsplan Nr. 2173 die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung anzuwenden. Die geltende Baumschutzverordnung verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf dem Grundstück durch die Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume entfernt werden müssen und dürfen. Die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen. Zur Sicherung einer Begrünung des Baugrundstücks ist auf Grundlage der Freiflächengestaltungssatzung im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Artenschutz für z. B. Vögel, Fledermäuse ist - ebenfalls unabhängig vom sektoralen Bebauungsplan Nr. 2173 - auf anderen Rechtsgrundlagen zu beachten. Ggf. sind u. a. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren speziell dafür Untersuchungen von bestimmten Tierarten durchzuführen und in Abhängigkeit des Ergebnisses auch Artenschutzmaßnahmen (z. B. Aufhängen von Nistkästen) zu ergreifen.

2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich östlich der Tegernseer Landstraße in einer Tiefe von ca. 40 m als Seite 6 von 11 besonderes Wohngebiet (WB) und das westlich daran anschließende Areal bis zur Raintaler Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Große Bereiche im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses (die Grundstücke mit den Flurstück Nrn. 15950, 15942/2 und 15942, Gemarkung München, Sektion 8) weisen deutliche Baurechtsreserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch zu nehmendem Baurecht nach § 34 BauGB auf, die sich aus der Bebauung des bestehenden Baublocks ableiten lassen und verfügen somit über weitere Nachverdichtungspotenziale. Die Weiterentwicklung des Umfeldes wäre auch ohne den Aufstellungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04806) zulässig, da das Potenzial zur baulichen Verdichtung nach § 34 BauGB vorhanden ist. Diese untergenutzten, geringfügig bebauten Grundstücke sollen mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d) BauGB durch die angestrebte Schaffung geförderter Wohnungen in diesem Planungsbereich planerisch gesteuert werden.

Die Größenordnung der Baurechtsreserve aus derzeit noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB und die daraus resultierende Anzahl möglicher Wohneinheiten wird erst zum späteren Zeitpunkt nach Vorlage konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren definiert.

2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

3. Planungsziel

Ziel der Planung ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich). Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Wohnbaurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Planungsgebiet. Aus dem Grundgedanken der sog. Münchner Mischung, den Grundsätzen zum sog. 40 %-Beschluss sowie analog den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung wird als Quote für den geförderten Wohnungsbau ein Anteil von 40 % der Wohnbaugeschossfläche für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Planungsgebiet festgesetzt. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen im München Modell-Miete (MM) oder München Modell-Genossenschaften umzusetzen.

Die Eigentümerin wird zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, verpflichtet. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, z. B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

Die Grundstücke Flurstück Nrn. 15942, 15942/2, 15943, 15948, 15950, Gemarkung München, Sektion 8, die im Umgriff des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2173 liegen, gehören zu dem Geltungsbereich des Dispensvertrags, der zwischen der Landeshauptstadt München und den Eigentümer*innen der o. g. Grundstücke vereinbart wurde. Die Regelungen gelten unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan weiter.

Um die maximal verträgliche Nutzung des vorhanden Baurechts nach § 34 BauGB, bei Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu gewährleisten, werden die Abstandsflächen abweichend von den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf 0,4 H, mindestens aber 3 m, verkürzt. Die Verkürzung der Abstandsflächen im Planungsgebiet auf 0,4 H, mindestens aber 3 m, entspricht der allgemeineren Wertung des Art. 6 Abs. 5 BayBO, der diese Tiefe der Abstandsflächen außerhalb der Gemeinden von mehr als 250.000 Einwohnern als grundsätzlich ausreichend bewertet, um eine angemessene Belichtung, Belüftung und ein Mindestmaß an sozialem Abstand zu erhalten. Die Musterbauordnung MBO sieht diese Abstandsflächentiefe schon seit 2002 als allgemeine Regel vor. Mit der individuellen Festsetzung der erforderlichen Abstandsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes kommen die Regelungen des Art. 6 Abs. 5a BayBO in ihrer Gänze nicht mehr zur Anwendung.

Die Festsetzung verkürzter Abstandsflächen hat keine unmittelbare Auswirkung auf die planungsrechtliche Beurteilung, da die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen der sektoralen Bebauungspläne, - wie vorliegend -, ergibt sich nach wie vor nach § 34 BauGB (anhand der vorhandenen Baustrukturen, insbesondere

nach Grundflächen, Wandhöhen, Firsthöhen, Bautiefen und der überbaubaren Grundstücksfläche). Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft/getroffen.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über den Nachweis der weiterhin grundsätzlich erforderlichen Abstandsflächen gesichert. Hierdurch und durch das Erfordernis des Einfügens ergibt sich auch eine Begrenzung der Bebauung und sind gewisse Flächen von Bebauung frei zu halten. An die Freiflächen werden, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, auch weitere Anforderungen gestellt und somit Qualitäten auf Grundlage anderer Gesetzesgrundlagen gesichert. Die Festsetzung des vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen erleichtert lediglich im bauordnungsrechtlichen Vollzug die sinnvolle räumliche Anordnung der zulässigen Baumassen auf den Grundstücken.

Eine Verkürzung auf das festgesetzte Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m könnte auch in jedem Einzelfall gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO im Rahmen der dort definierten Bedingungen durch eine Abweichung von Art. 6 Abs. 5a BayBO in Aussicht gestellt werden.

Die Auswirkungen von Bauvorhaben auf andere planungsrechtliche Belange wie beispielsweise Denkmalschutz, Naturschutz, Schallschutz richten sich weiterhin nach § 34 BauGB und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertageseinrichtungen) wird jeweils im Rahmen konkreter Bauanträge, aufbauend auf dem beantragten Umfang an Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme, abgewogen. Demnach erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festsetzung.

Da auf dem Grundstück nur bereits vorhandene Baurechtsreserven realisiert werden und der Aufstellungsbeschluss Nr. 2173 keine anderen Planungsziele formuliert, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nur Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum und zur Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen.

4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Da grundsätzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, macht der Bebauungsplan Nr. 2173 von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Wohnbaugeschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1

Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) enthält keine Definition des Rechtsbegriffs „Vollgeschoss“, vielmehr verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift beinhaltet eine konkrete Definition von Vollgeschossen.

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

Die Festsetzung der „Wohnbaugeschossfläche“ als Berechnungsgrundlage für den Anteil des geförderten Wohnens dient als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des Bebauungsplans und gibt vor, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans

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

Im Falle eines Neubaus (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise) oder einer Ergänzung bzw. Aufstockung des Bestandes innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für die Eigentümer*innen und sonstige zur Bebauung des Grundstücks Berechtigte bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen Ausnutzung des Baurechts gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, verbunden mit einer anzunehmenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Die Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück und greifen daher nicht in die derzeitige Nutzung ein.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von 40 % entschieden, die sich zudem in die Regelungen der SoBoN-Verfahrensgrundsätze sowie den sog. 40 %-Beschluss bei Befreiungen einreicht. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2d) S. 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes Baurecht eingeschränkt. Die

Festsetzungen beziehen sich daher nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.

Die 40 %-Quote lässt eine ausgewogene Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt den Eigentümer*innen noch Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG aus. Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u. a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gerade die Aufteilung der geforderten Bindungsquote in 20 % Einkommensorientierte Förderung und 20 % München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften trägt insofern dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ angemessenen Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Quoten für Wohnraum der Einkommensorientierten Förderung, im München-Modell Miete oder München-Modell Genossenschaften werden prozentual klar vorgegeben. Die konkrete Ausgestaltung trägt dem Ziel der sog. Münchner Mischung angemessenen Rechnung.

Des Weiteren ist es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. Diese wurden durch das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023-2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) auch weiter erhöht. Letztlich unterfallen potentielle Renditeerwartungen oder rein subjektive Gewinnchancen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV). Auf Art. 14 Abs. 2 GG und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen.

Der dauerhaft hohe Zuzug nach München trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage anhaltend hoch ist, Bauland zunehmend knapper wird und Mieten steigen. Auch in den nächsten Jahren steht die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Es besteht eine große, gemeinsame (Art. 106 Abs. 2 BV) Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028) beinhaltet ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln (vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII 2023 – 2028“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705“).

In der Landeshauptstadt liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass München in allen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen

enthalten ist.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München wurde durch den Erlass der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) im September 2022 von der Landesregierung bestätigt. In München steigen die Mieten deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt zudem den bundesweiten Durchschnitt deutlich und es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.
- In der im Dezember 2021 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossenen Mieterschutzverordnung wurde für die Landeshauptstadt München ebenfalls ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Demnach gelten in München die Mietpreisbremse sowie eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>.
- Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Auch in dieser Gebietskulisse ist die Landeshauptstadt München wegen ihrer angespannten Wohnungssituation enthalten, <https://www.verkuendung-bayern.de/gvbl/2023-206/>.

Aufgrund der anhaltenden extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungskreise bezahlbarem Wohnraum in ganz München als wichtiges Ziel Münchner Wohnungspolitik, insbesondere auch im 19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, sollen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

Vor diesem Hintergrund ist eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung der Eigentümer*innen durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf 40 % begrenzt wird und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier

wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Gewicht bleibt. Gewinnchancen oder Renditeerwartungen müssen nicht berücksichtigt werden.

Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtbezirk, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

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

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

Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2 bis 9 BauGB

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

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

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

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

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 9 Abs. 2d BauGB enthält sehr eingeschränkte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Der Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend.

Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzepten sind im sektoralen Bebauungsplan daher nicht möglich. Dementsprechend beinhaltet dieser Bebauungsplan nur Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB v. a. zur Sicherung von gefördertem Wohnraum.

Durch diesen sektoralen Bebauungsplan erfolgt keine Baurechtsschaffung mit entsprechenden Auswirkungen, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisiertes, aber bereits vorhandenes Wohnbaurecht innerhalb des Planungsgebietes. Es handelt sich hierbei um Wohnraum in einem

Bestandsquartier. Für den realisierbaren Wohnraum werden keine zusätzlichen technischen Infrastrukturen der Erschließung benötigt. Durch die Lage im Stadtgebiet mit direkter fußläufiger Anbindung sowohl an das Münchener U-Bahn- wie auch Busliniennetz ist die Planung sehr gut mit den Zielen der Landeshauptstadt München zur Klimaneutralität vereinbar.

Damit im Quartier eine klimaschonende und nachhaltige Mobilität im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes implementiert werden kann, kann ein entsprechendes Mobilitätskonzept, das den Schwerpunkt auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) legt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entwickelt werden. Das Planungsgebiet ist bereits heute direkt an den ÖPNV angebunden, so dass die Voraussetzungen gegeben sind, attraktive Angebote für eine alternative Mobilität für das Quartier umzusetzen. Mit einem entsprechenden Angebot kann die notwendige Stellplatzanzahl für zusätzliche Wohnungen reduziert und somit auch der durch das Vorhaben induzierte Quell- und Zielverkehr minimiert werden.

8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

8.1. Geförderter Wohnraum

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des sektoralen Bebauungsplans v. a. einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnraum in der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche in Form von 20 % in der Einkommensorientierten Förderung und 20 % im München-Modell Miete oder München-Modell Genossenschaften. Die Festsetzung verkürzter Abstandsflächen hat keine unmittelbare Auswirkung auf die planungsrechtliche Beurteilung.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum liegen erst mit konkreten Planungen im Genehmigungsverfahren vor. Bei dieser Berechnung ist die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits realisierte Geschossfläche des baulichen Bestands von seitens der Eigentümer*innen beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu realisierenden, Wohnbaugeschossfläche in Abzug zu bringen, sofern es sich um Wohnnutzung gehandelt hat.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

8.2. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan fest, dass 40 % der neu entstehenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

9. Maßnahmen

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw.

einer kompletten Neubebauung (ggf. nach Abbruch) ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise sicherzustellen.

10. Daten zum Bebauungsplan

Grundstücksfläche:

1,2 ha

Vorhandene Nutzungen:

Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt Wohnnutzung, aber auch Einzelhandel, Kleingewerbe sowie Betreuungseinrichtungen sind vorhanden.

Potential für neue Wohnungen:

Der Umfang der Baurechtsreserven im Planungsgebiet ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln/festzulegen. Entsprechend ist derzeit auch keine Abschätzung des Umfangs der gesicherten geförderten Wohnungen möglich.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33V

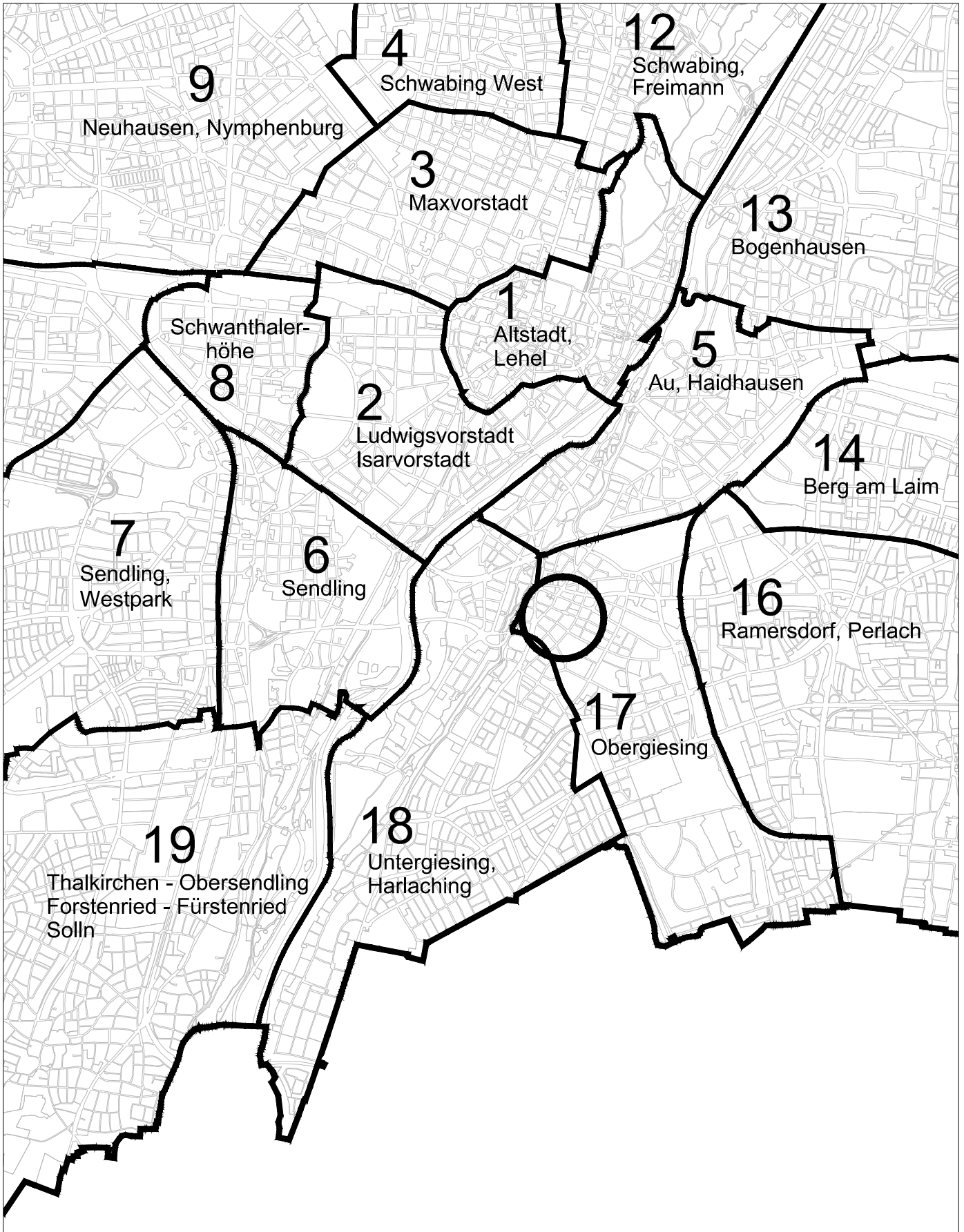
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17 (3x)
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Mobilitätsreferat GB2.13
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/61
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33V



Copyright © LHM

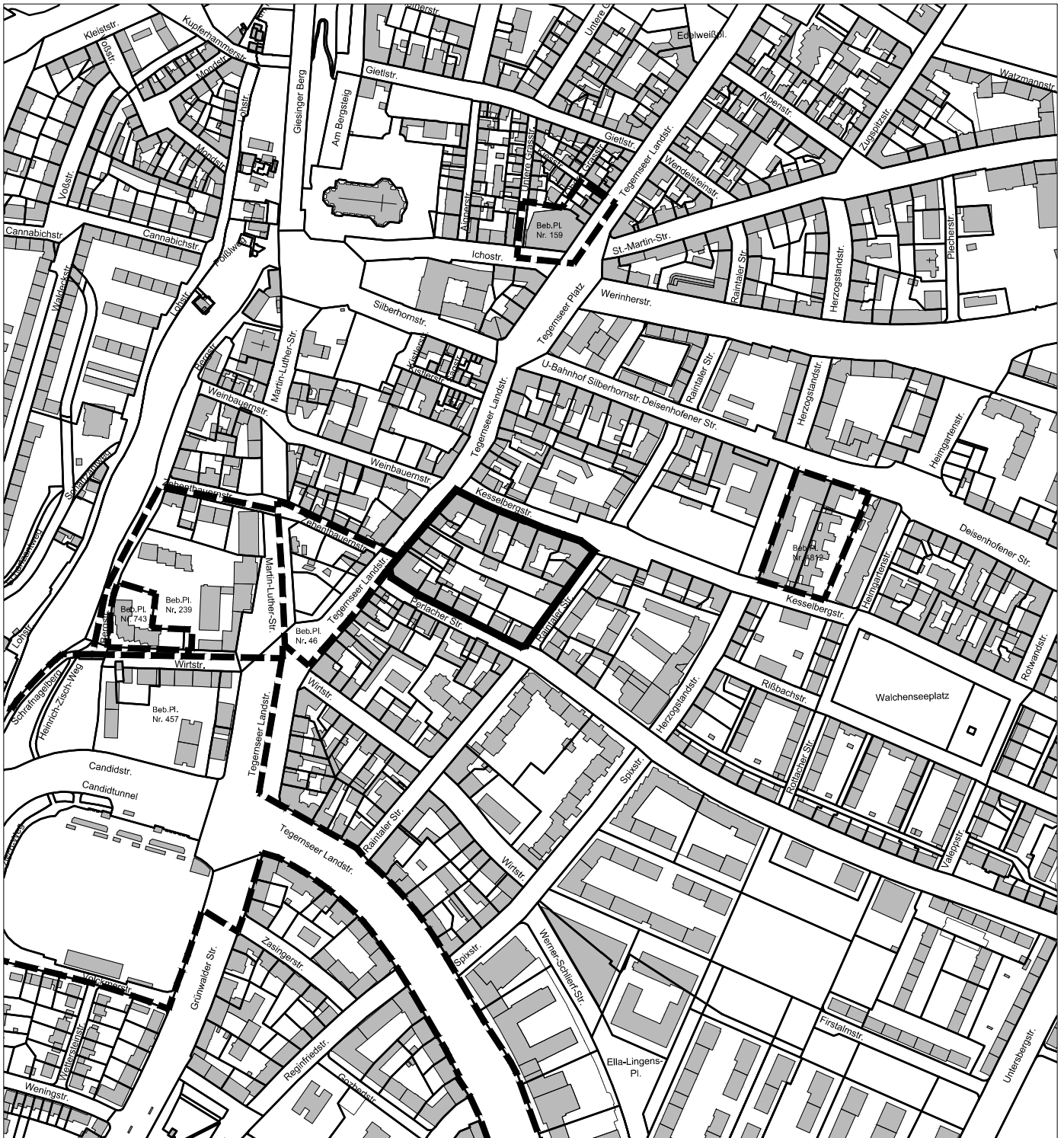


1:50000

Bezirksübersicht





Lage des Planungsgebietes



Copyright © LHM

Legende

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne



M. = 1 : 5000



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 2173

Bereich:

Tegersee Landstraße (östlich)
Raintaler Straße (westlich)
Perlacher Straße (nördlich)
Kesselbergstraße (südlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 13.10.2021

Stellungnahmen zum Verfahren

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173 - Tegernseer Landstraße- Verfahren § 3 Abs. 2 BauGB

Tabelle 1

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1.	1007	Allgemeine Ausführung	Ich möchte hiermit meine Bedenken und Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 2173 für den Bereich Tegernseer Landstraße, Perlacher Straße und Raintaler Straße in München äußern. Diese Planung bringt mehrere kritische Punkte mit sich, die erheblich negative Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft und deren Lebensqualität haben können.	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2173 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB).</p> <p>Im Planungsgebiet bestehen umfangreiche Baurechtsreserven, d.h. vorhandenes Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig umgesetzt wurde. Die Weiterentwicklung des Umfeldes wäre auch ohne den Aufstellungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 zulässig.</p> <p>Mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, mit dem ein Teil preisgebundener Wohnungen auch dort verpflichtend festgesetzt werden kann, wo es bisher nicht möglich war, und zwar im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Rechtlich zulässig wäre preisgebundener Wohnungsbau auch bisher schon gewesen. Die Grundstückseigentümer*innen haben hier grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Zusammenhang konnte der geförderte Wohnungsbau in solchen Gebieten von der Landeshauptstadt nicht gefordert werden.</p> <p>Die Festsetzung verkürzter Abstandsflächen verändert den planungsrechtlichen Rahmen nicht. (vgl. Nr. 9)</p> <p>Die Beurteilung „des Einfügens“ des geplanten Bauvorhabens ergibt sich nach wie vor nach § 34 BauGB. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch die planungsursächlichen Auswirkungen mit denen eines Projektes, welches unmittelbar auf Basis des § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, vergleichbar wären. Das Projekt unterscheidet sich nur durch die verpflichtende anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum von einem bereits genehmigungsfähigen Projekt.</p>
2.	1001 1010 1004	Allgemeine Ausführung	ich verstehe und begrüße grundsätzlich den Willen die scheinbar brachliegende Fläche zu nutzen, jedoch fürchte ich, dass der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form über das Ziel hinauschießt und deutliche Nachteile für bestehende Anrainer und die Natur rundum mit sich bringt.	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 1 und 9 verwiesen.</p> <p>Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Baurecht sich weiterhin nach § 34 BauGB ergibt und sich der planungsrechtliche Rahmen auch durch die verkürzten Abstandsflächen nicht verändert.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über den Nachweis der weiterhin grundsätzlich</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Ich fordere Sie auf, die Rahmenbedingungen im Bebauungsplan zu überdenken, für mehr Abstand zu sorgen und den Nachverdichtungsdruck zu mindern.</p> <p>Ich fordere Sie zudem auf, trotz des angestrebten sozialsensiblen Anteils, auf eine moderne, aufwertende und "luftige" Architektur Wert zu legen.</p> <p>In der Perlacher Straße 5 habe ich eine Wohnung angemietet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2173 zur Nachverdichtung ohne Umweltprüfung bin ich nicht einverstanden.</p> <p>wir begrüßen die soziale Ausgestaltung über den Bebauungsplan 2173 im Grundsatz. Dennoch wollen wir wichtige Aspekte von Seiten Klima und Umwelt auch in den Vordergrund rücken. Der aktuelle Bebauungsplan regelt nur die Maßgaben hinsichtlich 40 % soziale Vergabe bei Neu-Bebauung.</p>	<p>erforderlichen Abstandsflächen gesichert. Hierdurch und durch das Erfordernis des Einfügens ergibt sich auch eine Begrenzung der Bebauung und sind gewisse Flächen von Bebauung frei zu halten. An die Freiflächen werden, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, auch weitere Anforderungen gestellt und somit Qualitäten auf Grundlage anderer Gesetzesgrundlagen gesichert:</p> <p>Im Planungsumgriff sind die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung anzuwenden. Der Baum- sowie der Artenschutz sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>Bei dem betrachteten Areal des Hofraums handelt es sich vorwiegend um unbebaute Flächen, die über Vegetation mit Rasen, Bäumen, Büschen und eingegrünte Freibereiche verfügen. Kleinere Teilflächen sind mit Nebengebäuden und versiegelten Garagenzufahrten belegt.</p> <p>Es besteht kein Anspruch darauf, dass die heutige bestehende Situation für immer unverändert bleibt.</p> <p>Die geltende Baumschutzverordnung verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf dem Grundstück durch die Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume entfernt werden müssen. Ob ein geschützter Baumbestand vorhanden ist und ob eine Erlaubnis zur Fällung von Bäumen erteilt wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen, dies wird zusätzlich im Genehmigungsverfahren von den zuständigen Stellen vertieft untersucht. Der Artenschutz für z. B. Vögel, Fledermäuse ist auch unabhängig vom sektoralen Bebauungsplan Nr. 2173 auf anderen Rechtsgrundlagen wie dem Naturschutzgesetz zu beachten. Ggf. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens speziell dafür Untersuchungen von bestimmten Tierarten durchzuführen und in Abhängigkeit des Ergebnisses auch Artenschutzmaßnahmen (z. B. Aufhängen von Nistkästen) zu ergreifen. Zur Sicherung einer Begrünung des Baugrundstücks muss im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.</p> <p>Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/Art</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB.
3.	M1	Allgemeine Ausführung	ich begrüße ausdrücklich, dass die Gestaltung mit Wohnbebauung im o. g. Areal erfolgen soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	1009	Beschlusslage	<p>Mehr Klima- und Umweltorientierung in der aktuellen und weiteren Planung des o. g. Bauprojektes</p> <p>Am 12.6.24 fasste der Münchner Stadtrat den Beschluss, Empfehlungen aus dem interdisziplinären Forschungsprojekt „Grüne Stadt der Zukunft“ umzusetzen - und damit im Kontext der Stadtplanung verstärkt für ein besseres Stadtklima in München zu sorgen Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk bezeichnete diesen Beschluss als „weiteren wichtigen Schritt für die Entwicklung klimaresilienter Stadt- und Freiraumstrukturen in München“.</p> <p>Bitte lassen Sie diesen Zielen Taten folgen, die das Bioklima in Obergiesing nicht weiter verschlechtern und unsere Gesundheit und Umwelt nachhaltig schützen!</p> <p>Quelle der Zitate: Rathaus Umschau 112/ 2024, veröffentlicht am 13.06.2024; Stadtratsbeschluss vom 12.6.24: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12679.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 1 und 2 verwiesen.</p> <p>Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, somit sind nur die bestimmten Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Es können keine klimabezogenen Festsetzungen oder Regelungen getroffen werden.</p> <p>Durch den sektoralen Bebauungsplan erfolgt keine unmittelbare Baurechtsschaffung, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisiertes, aber bereits zulässiges Wohnbaurecht innerhalb des Planungsgebietes. Das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen ist nach § 34 BauGB bereits vorhanden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum.</p> <p>Der Baum- sowie der Artenschutz und die Freiflächengestaltungssatzung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan verändert.</p>
5.	1010	Verfahren, Technik	<p>„Von Montag, 3. Juni mit Mittwoch, 3. Juli 2024 ist der Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB öffentlich ausgelegt.“</p> <p>Durch Zufall habe ich als Mieter davon erfahren. Leider wird hier wieder versucht, Entscheidungen gegen den Willen der direkt Betroffenen durchzusetzen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 1 und 2 verwiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 2173 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß des Baugesetzbuchs durchgeführt:</p> <p>b) Ortsübliche Bekanntgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 14/2024 vom 21. Mai 2024 - in der Rathaus Umschau vom 28. Mai 2024 (Ausgabe 101) - in der Süddeutschen Zeitung, im Münchner Merkur sowie im Internet unter https://stadt.muenchen.de/infos/tegernseerlandstrasse.html wurde der Ort und die Dauer der Auslegung des Planentwurfs bekannt gegeben. <p>c) Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2173 mit Begründung war vom 03. Juni 2024 mit 03. Juli 2024 im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ veröffentlicht. https://bauleitplanung.muenchen.de. - Zusätzlich waren die Planungsdokumente während des Veröffentlichungszeitraums beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071, von Montag mit Freitag von 6 Uhr bis 18 Uhr öffentlich ausgelegt.
6.	1009	Verfahren, Technik	<p>Dies ist mein dritter Versuch, die Stellungnahme einzureichen. Vorhin bin ich online raus geflogen, als ich fast fertig war :-(</p> <p>Anbei also nochmal als Upload meine Stellungnahme, sie ist identisch mit der heute an "plan.ha2-33v@muenchen.de" gemailten pdf-Datei, bei der ich nicht sicher bin, ob sie bei Ihnen angekommen ist. Manchmal spinnt mein Outlook.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme haben wir erhalten, sie wurde im Verfahren behandelt.</p>
7.	1004	Verfahren, Technik	<p>Verfügbarkeit Unterlagen im Internet: Wir halten nach wie vor Ihre digitale Plattform unter https://bauleitplanung.muenchen.de/plaene/muenchen für nicht geeignet einem durchschnittlich, nicht IT-affinem Bürger die Unterlagen verfügbar zu</p>	<p>Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 06. Juli 2023 ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gefordert die entsprechenden Änderungen des Baugesetzbuchs und somit die Beteiligungsverfahren auch online durchzuführen. Dies kann direkt über die digitale Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ erfolgen</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>machen. Gerade für ältere MitbürgerInnen stellt diese Art von Auslegung ein Hindernis dar.</p> <p>Mail und Unterlagen sind gut bedienbar. Nicht jedoch Ihre Seite, die im Workflow nicht einheitlich und fehlerbehaftet ist. Wir sehen in diesem Verfahren eine Diskriminierung gerade älterer Bürger.</p> <p>Vorlage gemäß BauGB: Werden Bebauungspläne im Falle der geplanten Erweiterung erneut vorgelegt? Wenn nein: Wir erheben vorsorglich Einspruch gegen eine Bebauung ohne Neu-Vorlage.</p>	<p>(https://bauleitplanung.muenchen.de). Zusätzlich werden die Planungsdokumente während des Veröffentlichungszeitraums beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Stellungnahmen und Äußerungen können weiterhin während der Dauer der Veröffentlichungsfrist auch per E-Mail oder schriftlich per Post (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung II/33V, Blumenstraße 28 b, 80331 München) abgegeben werden.</p> <p>Zum Nachweis des fristgemäßen Eingangs einer Stellungnahme in Papierform wird für die letzten Tage der Auslegung empfohlen, den Sonderbriefkasten am Rathaus, Marienplatz 8 (neben dem Auskunftsschalter am Eingang Fischbrunnen), zu benutzen.</p> <p>Aus o. g. Gründen ist die Diskriminierung der älteren Bürger ausgeschlossen.</p> <p>Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2173 zur Wohnraumversorgung wird als sog. Textbebauungsplan erarbeitet (ein Übersichtsplan des geplanten Planungsumgriffs mit Begründung wurden vorgelegt). Auf eine Planzeichnung wurde verzichtet, da keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden. Wenn nach der Auslegungsphase vom Stadtrat entschieden wird, dass der Bebauungsplan Nr. 2173 geändert werden muss, wird er entsprechend der rechtlichen Erfordernisse erneut ausgelegt.</p>
8.	1011	Belichtung, Belüftung, Abstand	Der Mindestabstand muss größtmöglich sein, mindestens aber 1 H. Die Luftzirkulation für Frisch- und Kaltluft muss bestmöglich erfolgen können.	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 9 verwiesen.</p> <p>Das Baurecht ist nach § 34 BauGB bereits vorhanden und der Bebauungsplan Nr. 2173 führt zu keiner Änderung des bestehenden Baurechts. Die Zulässigkeit der konkreten Planung ergibt sich im Genehmigungsverfahren. Eine Verkürzung der Abstandsflächen kann auch im Wege der Abweichung (Art. 63 Abs. 1 BayBO) in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Eine grundsätzliche Ausweitung der gemäß BayBO erforderlichen Abstandsflächen auf grundsätzlich mindestens 1,0 H wird nicht als erforderlich oder zielführend zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele oder gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen. In innerstädtischen Quartieren gibt es grundsätzlich so viele Ecken und ungünstige Grundstückszuschnitte, die eine fachgerechte und gut nutzbare</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Gebäudeplanung, wenn die Abstandsflächen mit 1,0 H eingehalten werden müssten, erschweren oder sogar unmöglich machen. Bereits die Abstandsflächen von Bestandsgebäuden überschreiten die eigenen Grundstücksgrenzen teils in erheblichem Maß. Die Festsetzung des vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen erleichtert lediglich im bauordnungsrechtlichen Vollzug die sinnvolle räumliche Anordnung der zulässigen Baumassen auf den Grundstücken.
9.	1007	Belichtung, Belüftung, Abstand	Licht- und Luftzufuhr: Im Dokument wird die Verkürzung der Abstandsflächen damit begründet, dass „die Verkürzung der Abstandsflächen im Planungsgebiet auf 0,4 H, mindestens aber 3 m, entspricht der allgemeineren Wertung des Art. 6 Abs. 5 BayBO“. Dennoch bleibt die Befürchtung bestehen, dass diese Verkürzung die Licht- und Luftzufuhr für bestehende Gebäude erheblich einschränken könnte. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind essenziell für ein gesundes Wohnklima. Ohne diese könnten die Bewohner*innen der bestehenden Gebäude unter schlechteren Lebensbedingungen leiden, was sich negativ auf ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden auswirken würde. Insbesondere alte Gebäude wie das der Perlacher Str.5, die keinen ausreichenden Wärme- und Kälteschutz besitzen, könnten durch den Wegfall der kühlenden Grünflächen im Sommer unerträglich heiß werden. Zusätzlich sollte nachweislich erwiesen werden, dass eine Luftzufuhr wirklich gewährleistet ist, da die Häuserfront auf der Seite der Kesselbergstr und Tegernseer Landstr. bereits komplett zugebaut sind. Eine Luftzufuhr von dieser Seite ist hier schon eingeschränkt. Die Grünfläche im inneren des Blocks ist somit als einziges verantwortlich für Frischluft und Kühlung in der Nachbarschaft.	<p>Die Festsetzung verkürzter Abstandsflächen verändert den planungsrechtlichen Rahmen nicht. Die Beurteilung „des Einfügens“ in die Eigenart der näheren Umgebung ergibt sich nach wie vor nach § 34 BauGB.</p> <p>Eine Verkürzung auf das festgesetzte Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m könnte auch in jedem Einzelfall gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO im Rahmen der dort definierten Bedingungen durch eine Abweichung von Art. 6 Abs. 5a BayBO in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über den Nachweis der weiterhin grundsätzlich erforderlichen Abstandsflächen gesichert. Hierdurch und durch das Erfordernis des Einfügens ergibt sich auch eine Begrenzung der Bebauung, gewisse Flächen sind von Bebauung frei zu halten. An die Freiflächen werden unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan auch weitere Anforderungen gestellt und somit Qualitäten auf Grundlage anderer Gesetzesgrundlagen gesichert.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, durch die zwar verkürzten aber weiterhin einzuhaltenden Abstandsflächen, erfüllt. Dementsprechend wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen angemessenen Sozialabstand gewährleistet.</p> <p>Es besteht kein Anspruch darauf, dass die heutige bestehende Situation für immer unverändert bleibt.</p>
10.	1006	Belichtung, Belüftung, Abstand	Wir wohnen in der Perlacher Straße 5 und möchten zum Bebauungsplan Nr. 2173 Stellung beziehen. Der Bebauungsplan mit den reduzierten Abstandsregelungen und den	Laut dem vorgelegten Antrag auf Baugenehmigung, der in Übereinstimmung mit dem positiven Vorbescheid am 15.11.2023 eingereicht wurde, ist der Neubau einer Mietwohnanlage mit vier Baukörpern auf den bislang teilweise bzw. geringfügig

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>darauffolgend zu genehmigenden Bau der geplanten 75(?) Wohneinheiten im Innenhof des Quartiers hat eine lebensqualitätseinschränkende Auswirkung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen.</p> <p>Eine Verdichtung der Bebauung und die Versiegelung wertvoller Flächen ist angesichts des Klimawandels mit immer heißeren Sommern und häufigeren Extremwetterereignissen unzumutbar.</p>	<p>bebauten Grundstücken Flurstück Nrn. 15942, 15942/2, 15943, 15950 und 15948, Gemarkung München, Sektion 8 (Tegernseer Landstraße 101, Perlacher Straße 3 und 7, Raintaler Straße) geplant. Die finale resultierende Anzahl möglicher Wohneinheiten ergibt sich nach den vorgelegten Anträgen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 2, 9 und 27 verwiesen.</p>
11.	1004	Belichtung, Belüftung, Abstand	<p>Bebauung von Luftschneisen / Seiteneffekte: Wir gehen davon aus, dass mit dem vorgelegten Plan der Weg zur schnellen weiteren Bebauung eröffnet werden soll. Sollte im Gebiet tatsächlich weiterer Wohnraum entstehen, so wird der ohnehin klimatisch schwierige Stadtkern noch mehr unbewohnbar. Maßnahmen sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich.</p>	<p>Die großen Baulücken in der sonst gänzlich geschlossenen Blockrandbebauung und untergenutzte, geringfügig bebaute Bereiche im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses weisen deutliche Baurechtsreserven auf. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden Flächen bebaut, auf denen das Baurecht nach § 34 BauGB schon vorhanden ist, welches aber bisher nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpft wurde.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9 und 27 verwiesen.</p>
12.	1003	Belichtung, Belüftung, Abstand	<p>Wir fordern, dass die Höhe des Längsbaus im Innenhof, die die Belüftung des gesamten Blocks erstickt wesentlich verringert wird und dieser verkürzt wird um eine Belüftung und Kühlung der bestehenden Häuser in der Kesselbergstraße und Raintalerstraße zu gewährleisten.</p>	<p>Die Beurteilung der zulässigen Höhe des geplanten Hofgebäudes orientiert sich an der unmittelbar anschließenden Blockrandbebauung und ergibt sich nach § 34 BauGB. Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/ Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9 und 27 verwiesen.</p>
13.	1001	Belichtung, Belüftung, Abstand	<p>Der verkürzte Abstand auf 0,4 H bzw. 3 m erscheint als viel zu knapp bemessen und wird verschiedenste negative Auswirkungen mit sich bringen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 8 und 9 verwiesen, sowie auf die Begründung zur Abstandsflächenverkürzung auf 0,4 H in diesem Satzungsbeschluss, Seite 7, Abs. 2:</p> <p><i>„Die Verkürzung der Abstandsflächen im Planungsgebiet auf 0,4 H, mindestens aber 3 m, entspricht der allgemeineren Wertung des Art. 6 Abs. 5 BayBO, der diese Tiefe der Abstandsflächen außerhalb der Gemeinden von mehr als 250.000 Einwohnern als grundsätzlich ausreichend bewertet, um eine angemessene</i></p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p><i>Belichtung, Belüftung und ein Mindestmaß an sozialem Abstand zu erhalten. Die Musterbauordnung MBO sieht diese Abstandsflächentiefe schon seit 2002 als allgemeine Regel vor.“</i></p>
14.	1007 1006 1005 1000	Abstand, Verlust an Privatsphäre	<p>Verlust an Privatsphäre: Eine weitere kritische Betrachtung ergibt sich durch die geplante Verkürzung der Abstandsflächen. Im Dokument wird erklärt: „Um die maximal verträgliche Nutzung des vorhanden Baurechts nach § 34 BauGB, bei Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu gewährleisten, werden die Abstandsflächen abweichend von den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf 0,4 H, mindestens aber 3 m, verkürzt.“ Die tatsächliche Umsetzung der verkürzten Abstandsflächen führt zu einem erheblichen Verlust an Privatsphäre für die bestehenden Anwohner. Die Nähe der neuen Gebäude könnte dazu führen, dass private Wohnräume direkt einsehbar sind und das Gefühl von Enge und Überfüllung entsteht, was die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen würde.</p> <p>Zudem würde die dichte Bebauung die Lebensqualität in unserem Wohnblock stark beeinträchtigen. Eine Verdichtung der Bebauung und die Versiegelung wertvoller Flächen ist angesichts des Klimawandels mit immer heißeren Sommern und häufigeren Extremwetterereignissen unzumutbar.</p> <p>Zudem scheint uns ein Bebauungsabstand von 3 m als unzumutbar im Hinblick auf die Wahrung der Privatsphäre.</p> <p>Außerdem würde die sehr dicht geplante Bebauung die Lebensqualität im Block stark einschränken.</p>	<p>Es geht um vorhandenes Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig umgesetzt wurde und der Bebauungsplan Nr. 2173 führt zu keiner grundsätzlichen Änderung des bestehenden Baurechts.</p> <p>Außerdem besteht kein Anspruch darauf, dass die heutige gegebene Situation für immer unverändert bleibt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2173 wird die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich) unterstützt.</p> <p>Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/ Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft. Eine Verkürzung der Abstandsflächen kann auch im Wege der Abweichung (Art. 63 Abs. 1 BayBO) in Aussicht gestellt werden.</p> <p>In innerstädtischen Quartieren gibt es grundsätzlich so viele Ecken und ungünstige Grundstückszuschnitte, die eine fachgerechte und gut nutzbare Gebäudeplanung, wenn die Abstandsflächen mit 1,0 H eingehalten werden müssten, erschweren oder sogar unmöglich machen. Bereits die Abstandsflächen von Bestandsgebäuden überschreiten die eigenen Grundstücksgrenzen teils in erheblichem Maß. Die Festsetzung des vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen erleichtert lediglich im bauordnungsrechtlichen Vollzug die sinnvolle räumliche Anordnung der zulässigen Baumassen auf den Grundstücken.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 9 verwiesen.</p>
15.	1011	Aufenthalts- /Lebensqualität	Grundsätzlich sind Nachverdichtungen Gift für das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität an den betroffenen Stellen.	Die von der Politik gewünschte Weiterentwicklung (Nachverdichtung) im unbeplanten Innenbereich fügt sich mit dem Ziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 aneinander und unterstützt die Entstehung des sozial geförderten Wohnraums. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden Flächen bebaut, auf denen das

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Baurecht nach § 34 BauGB schon vorhanden ist, welches aber bisher nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpft wurde.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 9 und 14 verwiesen.</p>
16.	1004	Lärm	<p>Es ist absehbar, dass eine weitere Bebauung zu einer deutlichen Überschreitung der erlaubten TA-Lärm-Normen führen wird. Diese werden erhebliche psychische und körperliche Schäden nach sich ziehen. Auch für die naheliegenden Wohngebiete. Planen Sie entsprechende Vorsorge?</p>	<p>Die TA-Lärm regelt unabhängig von Bebauungsplanverfahren die zulässigen Gewerbelärm-Emissionen.</p> <p>Eine grundsätzliche Veränderung der Lärmauswirkungen der Bebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist nicht absehbar.</p> <p>Soweit sich die Frage auf die Lärmentwicklung im Zuge der Bautätigkeit bezieht: Die Lärmbelästigungen sind bei den Baustellen leider nicht immer vermeidbar. Es wurde aber gesetzlich geregelt, wie laut die Bauarbeiten sein dürfen. Die Bauherren sind dafür verpflichtet, beim Betrieb von Baumaschinen auf die Einhaltung der Richtwerte zu achten und jederzeit die vermeidbaren Geräusche von Bauarbeiten zu verhindern.</p>
17.	1011	Behebung des Wohnraum-mangels	<p>Neben dem Klimawandel und der zunehmenden Erhitzung der Stadt ist das größte Problem für die Bevölkerung in München der massive Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Der Gesetzgeber lässt innerhalb eines Sektoralen Bebauungsplanes auch 100 % preislich gebundenen Wohnraumes zu. Im vorliegenden Fall soll ein Teil auch im München-Modell entstehen, so dass die vom Stadtrat bevorzugte soziale Mischung auch gegeben ist, wenn 80 % des zusätzlich entstehenden Wohnraumes preislich gebunden ist. Die Betonung liegt auf zusätzlich, denn falls bestehende Mietwohnungsgebäude abgerissen werden, muss der hier verlorene Anteil zu 100 % preislich gebunden ersetzt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnungsbau für das bestehende, aber bislang noch nicht realisierte Baurecht vor. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind auch private Interessen angemessen zu berücksichtigen. Die Landeshauptstadt München sieht durch den Einsatz der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für alle Bebauungspläne, bei den Wohnbaurecht geschaffen wird, einen 40 %-Anteil an gefördertem Wohnungsbau vor.</p> <p>Für die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen wurden die Anforderungen ebenfalls grundsätzlich festgelegt: Der Festlegung in vorliegendem Bebauungsplan ging die hier eingeforderte Abwägung im Rahmen des „Grundsatzbeschlusses“ voraus. So ist z.B. dargestellt: „Die Schaffung von gefördertem Wohnraum ist ein legitimer und auch wichtiger planerischer Abwägungsaspekt. Allerdings darf dies nicht dazu verleiten, andere (gerade auch private) Belange aus dem Blick zu verlieren.“ (Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.03.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080, Seite 18).</p> <p>Entsprechend dem Grundsatzbeschluss soll zur angemessenen Berücksichtigung der verschiedenen - auch privaten - Belange nur eine anteilige, in der Regel 40-prozentige, Quote an gefördertem Wohnungsbau festgesetzt werden.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
18.	1011	Alternativen	Um dem Wohnraummangel klimaverträglich zu begegnen, müssen langfristig zur Verfügung stehende Gewerbegebiete, die sich in der Umplanung befinden, für den Wohnungsbau genutzt werden. Flächen hierfür gibt es genug.	<p>Die Landeshauptstadt München bzw. das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfolgen verschiedene Konzepte zur Schaffung von Wohnraum. Die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen ist ein Instrument, um bei bestehendem Wohnbaurecht einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu sichern. Zur Umnutzung von brachgefallenen Gewerbegebieten werden regelmäßig Bebauungspläne aufgestellt bzw. es können derzeit auf Grundlage von § 31 Abs. 3 BauGB auch Wohngebäude abweichend von der in rechtverbindlichen Bebauungsplänen vorgesehenen Art der Nutzung ermöglicht werden.</p> <p>Die verschiedenen Strategien ergänzen sich und stellen keine Alternativen dar.</p>
19.	1007 1006 1005 1000	Alternativen	<p>Zusammenfassend fordere ich eine umfassendere und detaillierte Überprüfung des geplanten Bebauungsplans Nr. 2173. Es sollten alternative Lösungen und Standorte in Betracht gezogen werden, wie zum Beispiel Brachflächen und existierende, stillstehende Baugründe (z. B. Sendlinger Loch), die weniger negative Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft und Umwelt haben.</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob nicht bereits existierende Gebäude oder Leerstand für die Wohnungsnot in München reaktiviert werden können, bevor eine sehr wertvolle Grünfläche im verkehrsbelasteten Obergiesing versiegelt wird. Nachhaltigkeit funktioniert anders.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass in München mehr Wohnraum benötigt wird, als sinnvoller würden wir es erachten, diesen auf freistehenden großen Flächen in der Stadt zu errichten.</p> <p>Daher würde ich Sie bitten, zunächst in Leerständen, sowie auf Brachflächen und existierenden Baugründen (z.B. Sendlinger Loch) Wohnraum zu schaffen. Sonst ist München bald nicht mehr lebenswert.</p>	<p>Die Landeshauptstadt München prüft auch andere Grundstücke und Bereiche innerhalb des Stadtgebiets, die sich für einen sektoralen Bebauungsplan eignen. Diese werden auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.03.2023 nach Behandlung im vorberatenden Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.03.2023; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 09080) ausgewählt. Derzeit laufen diverse Verfahren zu sektoralen Bebauungsplänen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.</p> <p>Bei dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2173 handelt es sich um vorhandenes Wohnbaurecht im Bestand nach § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig umgesetzt wurde.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 1 und 2 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
20.	1011	Infrastruktur	<p>Und natürlich muss zuerst die Infrastruktur an Schulen und Kitas erstellt werden, oder dies erfolgt gleichzeitig mit der Wohnbebauung. Der Schulraumangel ist vielleicht noch schlimmer als der Wohnraumangel, und hier ist allein die Stadtverwaltung als Verantwortliche zu nennen.</p>	<p>Nach der aktuellen Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d können im Rahmen eines sektoralen Bebauungsplans keine Festsetzungen zu sozialer Infrastruktur getroffen werden.</p> <p>Ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht bereits unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Wie bei anderen Bereichen mit bestehendem Baurecht erfolgt eine Prüfung der sozialen Infrastruktur im Rahmen von konkreten Bauanträgen.</p> <p>Der Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 umfasst mehrere Grundstücke (insgesamt 22 Grundstücke) und nur für die fünf Grundstücke Flurstück Nrn. 15942, 15942/2, 15943, 15948, 15950 Gemarkung München, Sektion 8, wurde ein Bauantrag vorgelegt. Dementsprechend kann die mögliche Anzahl der Wohneinheiten, auf die die Abwägung der sozialen Infrastrukturbedarfe erfolgt, für den ganzen Planungsumgriff zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht definiert werden.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken, dass die soziale Infrastruktur im Planungsbezirk dann nicht ausreichend sein könnte, wurde durch die städtischen Fachstellen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geäußert.</p>
21.	1007	Infrastruktur	<p>Fehlende Infrastrukturplanung: Schließlich wird im Dokument erwähnt, dass „die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertageseinrichtungen) jeweils im Rahmen konkreter Bauanträge, aufbauend auf dem beantragten Umfang an Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme, abgewogen“ werde. Es ist wichtig, bereits frühzeitig sicherzustellen, dass ausreichende soziale Infrastruktur vorhanden ist, um den zusätzlichen Bedarf durch die neuen Bewohner:innen zu decken. Eine vorausschauende Planung ist notwendig, um sicherzustellen, dass die Lebensqualität sowohl für bestehende als auch neue Bewohner:innen gewährleistet bleibt. Kita und Schulplätze sind in dieser Region bereits ausgeschöpft. Die abgewogenen Bauanträge in Bezug zu sozialer Infrastruktur sollten konkret nachgewiesen und konkretisiert werden.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 20 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
22.	1007	Identität des Quartiers, Bestandschutz	<p>Verdrängung des lokalen Gewerbes: Die im Innenhof vorhandenen Garagen bieten Handwerkenden und Anwohnenden die Möglichkeit ihre für die Arbeit notwendigen Materialien und Fahrzeuge zu lagern. Eine Verdrängung dieser Möglichkeiten führt zu einer Benachteiligung der Konkurrenzfähigkeit ihrerseits, da diese Personen keine alternativen Möglichkeiten in der Umgebung finden und eben deshalb als Folge verdrängt werden. Es folgt ein weiterer Identitätsverlust, des im Volksmund bekannten „Arbeiterviertels“.</p> <p>Zudem sollte die Stadt München sicherstellen, dass die Interessen und Bedürfnisse der bestehenden Bewohner*innen bei der weiteren Planung und Umsetzung stärker berücksichtigt werden.</p>	<p>Es besteht kein Anspruch darauf, dass die heutige bestehende Situation für immer unverändert bleibt. Wie bereits dargestellt, bestand und besteht weiterhin und unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren ein bereits vorhandenes aber noch nicht realisiertes Baurecht nach § 34 BauGB, das die Errichtung von weiteren Gebäuden ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich ein Anteil an gefördertem Wohnen festgesetzt.</p> <p>Die Realisierung der zulässigen Bebauung auf den eigenen Grundstücken ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer*innen unter Berücksichtigung der Baugesetze und nach entsprechenden Genehmigungen jederzeit möglich. Im Rahmen der Baugesetze sind jeweils auch die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Auch ggf. entfallende pflichtige Stellplätze von bestehen bleibenden Gebäuden wären neu nachzuweisen. Inwieweit im Rahmen des Baurechtes auch Gewerbeflächen realisiert und ggf. vermietet werden sollen, ist ebenfalls weiterhin den Grundeigentümer*innen überlassen. Eine Festschreibung von anteiligen Gewerbeflächen kann und soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens weiterhin nicht erfolgen.</p>
23.	1007	Verlust von Grünflächen, Versiegelung	<p>Umweltbelastung und Verlust von Grünflächen: Das Dokument führt an, dass „es keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (...)“ gebe. Dennoch besteht die reale Gefahr, dass die geplante Bebauung zu einer erheblichen Umweltbelastung im Wohnbereich führt. Besonders besorgniserregend ist der Verlust von Grünflächen im Innenhof, der derzeit eine grüne Oase mit altem Baumbestand und einer hohen Tierdichte darstellt.</p>	<p>Tatsächlich ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Anforderungen des Baugesetzes keine separate Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.</p> <p>Bestimmte Anforderungen an die Freiflächenplanung bestehen allerdings unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weiter und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und erforderlichen Bauanträgen zu beachten.</p> <p>Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass im Planungsumgriff die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung anzuwenden sind. Der Baum- sowie der Artenschutz sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>Bei dem betrachteten Areal des Hofraums handelt es sich vorwiegend um nicht bebaute Flächen, die mit Rasen, Bäumen, und Büschen (begrünte Bereiche) bewachsen sind. Kleinere Teilflächen sind mit Nebengebäuden und versiegelten Garagenzufahrten belegt.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Die geltende Baumschutzverordnung verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf dem Grundstück durch die Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume entfernt werden müssen. Ob ein geschützter Baumbestand vorhanden ist und ob eine Erlaubnis zur Fällung von Bäumen erteilt wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen, dies wird zusätzlich im Genehmigungsverfahren von den zuständigen Stellen vertieft untersucht. Der Artenschutz für z. B. Vögel, Fledermäuse ist auch unabhängig vom sektoralen Bebauungsplan Nr. 2173 auf anderen Rechtsgrundlagen zu beachten. Ggf. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens speziell dafür Untersuchungen von bestimmten Tierarten durchzuführen und in Abhängigkeit des Ergebnisses auch Artenschutzmaßnahmen (z. B. Aufhängen von Nistkästen, Fällungen außerhalb von Brutzeiten) zu ergreifen. Zur Sicherung einer Begrünung des Baugrundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.</p> <p>Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 27 verwiesen.</p>
24.	1004	Verlust von Grünflächen, Versiegelung	Die Vernichtung von Grünflächen hat die allgemeine Grünflächen-Quote signifikant unter 45% gesenkt. Die derzeit geplante Bebauung steht in massivem Widerspruch dazu. Wir bitten um eine Stellungnahme im Gesamtkontext. Wir sehen die Erfordernis nicht nur Grünflächen zu erhalten, sondern in Hinblick auf das Gesetz zu erweitern. Ausgleichsflächen-Rechnungen helfen nicht dem Klima und nicht der Natur, sondern nur den Investoren. Wir bitten um eine Stellungnahme, wie die Stadt München den geforderten Beitrag zum Umweltschutz sicherstellen will.	<p>Der Bezug auf eine allgemeine Grünflächen-Quote ist nicht bekannt. Sollte die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung gemeint sein, wird mitgeteilt, dass die Orientierungswerte keine Anwendung finden, da der Beurteilungsrahmen der § 34 BauGB ist.</p> <p>Aufgrund des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 23 und 27 verwiesen.</p>
25.	1001	Verlust von Grünflächen, Versiegelung	Der Verlust der recht urwüchsigen Grünfläche wird nirgends aufgefangen. Der Luisoder-Park ist ziemlich tot und immer am	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 23 und 27 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Rande der Verwahrlosung, die Grünflächen am Agfa-Gelände sind bis auf kleine Ecken "nur" für die Freizeitnutzung angelegt.	
26.	1009	Verlust von Grünflächen, Versiegelung	Der Prozentsatz der Bodenversiegelung im Umgriff des Baugebietes ist meist relativ hoch (d. h. ist lt. Karte Stand 2019 meist im lilafarbenen Bereich, Quelle: https://geoportal.muenchen.de/portal/umwelt/?layerIDs=gsm:osm_gray_global_wms_terrestris.rgu:versiegelung_2019&visibility=true,true&transparency=0.0&center=692126.9438512828.5335270.451430859&zoomlevel=3)	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 23 und 27 verwiesen.
27.	1011	Klima, Klimaschutz	<p>Die Landeshauptstadt München ist gesetzlich und moralisch dazu verpflichtet, den Auswirkungen des Klimawandels Rechnung zu tragen. Und das nicht nur in schönen Worten und auf dem Papier, sondern auch in konkreten Maßnahmen.</p> <p>Für die geplante Aufstellung eines Sektoralen Bebauungsplanes hier bedeutet dies: Der vorhandene, allein durch sein Alter und daher durch seine Ausmaße sehr wertvolle bestehende Baumbestand muss mit aller Macht geschützt werden. Denn es gibt an dieser Stelle keine ausreichenden, zur Verfügung stehenden Flächen für eine Ausgleichspflanzung in dem Maße, dass die Kühlwirkung durch Schattenwurf und Verdunstung besonders an heißen Sommertagen gleichwertig zum jetzigen Baumbestand wäre.</p> <p>Falls diese Punkte nicht beachtet werden, kann sich die Temperatur im Gebiet diesen Sektoralen Bebauungsplanes allein durch die Bebauung um 5 - 10 Grad erhöhen, was im Widerspruch zu den Klimazielen der Stadt stehen würde.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2173 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 2173 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.</p> <p>Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, somit sind nur die bestimmten Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Es können keine klimabezogenen Festsetzungen oder Regelungen getroffen werden.</p> <p>Durch den sektoralen Bebauungsplan erfolgt keine Baurechtsschaffung, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisiertes, aber bereits zulässiges Wohnbaurecht innerhalb des Planungsgebietes. Das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen ist also nach § 34 BauGB bereits vorhanden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum und führt somit zu keiner Änderung des bestehenden Baurechts. Es handelt sich hierbei um den Wohnraum in einem Bestandsquartier.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Aufgrund des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf im Sinne der §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der §§ 1a und 35 des Baugesetzbuchs.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9 und 23 verwiesen.</p>
28.	1007	Klima, Klimaschutz	<p>Der Innenhof trägt zudem signifikant zur Temperaturregulierung bei, indem er im Sommer kühlere Temperaturen bietet. Ein deutlicher Temperaturunterschied zwischen der Straßenseite und dem Innenhof wurde gemessen. Die Straßenfläche der Perlacher Str. besitzt bereits keinen einzigen Baum. Die Versiegelung dieser Innenhofflächen wäre angesichts der zunehmenden Sommerhitze und Extremwetterereignisse im Kontext des Klimawandels unzumutbar.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9, 23 und 27 verwiesen.</p>
29.	1006	Klima, Klimaschutz	<p>Im südlichen Teil der Perlacher Straße gibt es keinen einzigen Baum und beide Straßenseiten sind eng beparkt, was zu einem tristen, grauen Erscheinungsbild und hohen Temperaturen im Sommer führt. Angrenzend an unseren Hinterhof (ca.3m bis zur Grundstücksgrenze) liegt jedoch eine grüne Oase mit altem Baumbestand und einer hohen Dichte an Tieren...</p> <p>Im Sommer kann man zwischen der Straßenseite und der Gebäuderückseite einen Temperaturunterschied von 15°C messen.</p> <p>Unser Wohngebäude wurde in den 60er Jahren erbaut und verfügt daher nicht über ausreichenden Wärme- und Kälteschutz. Der Verlust der kühlenden Grünflächen im Innenhof würde die Sommerhitze unerträglich machen.</p> <p>Die Grünfläche trägt erheblich zur Erhaltung der Biodiversität bei.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9, 23 und 27 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
30.	1005	Klima, Klimaschutz	Zudem herrscht in der Perlacher Straße kaum Begrünung, weshalb der grüne Innenhof ein wertvoller Ausgleich ist, auch vor dem Hintergrund der Aufheizung des Betons im Sommer.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9, 23 und 27 verwiesen.
31.	1004	Klima, Klimaschutz	<p>FNP / Re-Naturierung: Die Temperaturen und das Klima im Sinne des europäischen Re-Naturierungsgesetzes erfordern ein Umdenken bei Erweiterungsbebauungen. Auch das zum 1.7.2024 Klimaanpassungsgesetz verpflichtet Kommunen zum Umdenken bei Neu-Bebauungen. Dieses können wir in Ihrer Auslegung nicht finden.</p> <p>Haben Sie die umwelttechnische Gesamtbeurteilung unter Berücksichtigung aller Faktoren vorgenommen und wo sind diese ersichtlich? Die Summe der einzelnen Bauvorhaben wird massive Auswirkungen auf den Lebensraum München haben. Ist der Beitrag dieses Bauvorhabens negativ oder positiv?</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 1, 9, 23 und 27 verwiesen.</p> <p>Eine unmittelbare Verpflichtung für Bebauungsplanverfahren auf nationaler Ebene legt die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur nicht explizit fest. Die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur verpflichtet die Mitgliedstaaten nach Art. 14 der EU-Verordnung nationale Wiederherstellungspläne zu erstellen und der Europäischen Kommission vorzulegen. Teil der nationalen Wiederherstellungspläne sind städtische Ökosystemgebiete. Der nationale Wiederherstellungsplan wird federführend vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz erarbeitet; die Fertigstellung des ersten Entwurfs ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen. Der finale nationale Wiederherstellungsplan ist nach Rückmeldung durch die Kommission und der Einarbeitung dieser Rückmeldung 2027 fällig. Die Ergebnisse aus den zu erstellenden nationalen Wiederherstellungsplänen und daraus möglicherweise resultierenden Vorgaben sind abzuwarten.</p>
32.	1003	Klima, Klimaschutz	<p>Das Bauvorhaben widerspricht dem am 1.7.2024 in Kraft getretenen Klimaschutzanpassungsgesetz, das von den Gemeinden bei zukünftigen Planungen mehr städtisches Grün fordert, grob.</p> <p>Es geht ebenfalls dem darin festgelegten Berücksichtigungsgesetz zuwider, das fordert, dass Träger öffentlicher Aufgaben (wie Baubehörden) bei Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung durch mehr städtische Grünflächen berücksichtigen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 23 und 27 verwiesen.</p> <p>Einen Beitrag zum Ziel des Klimaanpassungsgesetzes in Form einer strategischen Vorsorge gegen die Folgen des Klimawandels, kann der Freiflächengestaltungsplan leisten, der im Rahmen der Baugenehmigung erstellt wird. Darin können Klimaanpassungsmaßnahmen wie hochwertige Begrünung der verbleibenden Grünflächen auch mit Großbäumen sowie die Anwendung des Schwammstadtprinzips über Regenwasserversickerung, -speicherung und -verdunstung trotz evtl. erforderlicher baubedingter Baumfällungen umgesetzt werden.</p>
33.	1001	Klima, Klimaschutz	Die Tegernseer Landstraße ist im Sommer durch die fehlende Verschattung ein Brutkasten, der stark in die einmündenden Straßen bzw. die angrenzenden Gebäudeeinheiten ausstrahlt. Das Entfernen einer großen, üppig bewachsenen Grünfläche würde diese Situation verschlechtern.	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9, 23 und 27 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
34.	1000	Klima, Klimaschutz	<p>In dem betreffenden Abschnitt der Perlacher Straße herrscht ein Mangel an Grün, entlang der Straße existiert kein einziger Baum. Daher ist schon heute das Erscheinungsbild trist und die Temperatur im Sommer sehr heiß. Der Innenhof hingegen ist eine grüne Oase mit altem Baumbestand.</p> <p>Zwischen Straßenseite und Gebäuderückseite lässt sich im Sommer ein Temperaturunterschied von 15°C messen. Unser Wohngebäude ist, wie viele in dem Block, in den 60er Jahren entstanden und verfügt somit leider über keinen ausreichenden Wärme- und Kälteschutz. Durch Wegfall der kühlenden Grünflächen im Innenhof würde es im Sommer unaushaltbar werden.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel mit immer heißer werdenden Sommern und sich häufenden Extremwetterereignissen, finde ich die Versiegelung dieser wertvollen Flächen unzumutbar.</p>	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9, 23 und 27 verwiesen.
35.	1009	Klima, Klimaschutz	<p>Meine konkreten Anregungen zum Bauprojekt (Bebauungsplan Nr. 2173): Bitte geben Sie bzgl. Klima- u. Umweltaspekten Stellungnahmen/Gutachten durch Fachstellen in Auftrag u. berücksichtigen sie diese bei der Planung für das o. g. Nachverdichtungsprojekt in unserem stark versiegelten, bioklimatisch vulnerablen Teil Obergiesings!</p> <p>Übernehmen sie dabei, gern. Ihres Stadtratsbeschlusses vom 12.6.24, Empfehlungen des Forschungsprojekts „Grüne Stadt der Zukunft“:</p> <p>Analysieren Sie die klimatische Ausgangssituation im Umgriff des Bebauungsplans und ermitteln Sie mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes (z. B. durch Klimafunktionskarten, Klimarisikoanalysen, Stellungnahmen u. Gutachten von Fachstellen zu Klima- u. Umweltaspekten etc.). Und integrieren Sie bitte deren klima- und umweltbezogene Ergebnisse in Ihre weitere Planung (https://gruene-stadt-der-zukunft.de/wp-</p>	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9, 23 und 27 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>content/uploads/Leitfaden_Mehr-Graen-durch-verbindliche-Bauleitplanung_Moseler-et- al_2023.pdf).</p> <p>Bitte setzen Sie sich auf diese Weise ein für ein möglichst klimaresilientes, gesundes u. auch enkeltaugliches Obergiesing!</p>	
36.	1009	Klima, Klimaschutz	<p>Hinzu kommen zwei weitere, aktuelle, sehr große Obergiesinger Nachverdichtungsprojekte in der Nähe des Baugrundstücks: das neue Sozialpastorale Zentrum und das Neubauprojekt der VKB</p> <p>Auch durch die Häufung mit diesen weiteren großen Obergiesinger Nachverdichtungsprojekten könnte es zu einer erheblichen Verschlechterung der bioklimatischen Situation kommen wie z. B. zu Frischluftblockaden, Überhitzung/ Wärmeinseleffekt, Überschwemmungen etc.</p>	<p>Soweit im Rahmen von Bebauungsplanverfahren neues zusätzliches Baurecht entsteht, sind im Rahmen des Verfahrens die – auch klimatischen – Auswirkungen zu betrachten und ggf. entsprechenden Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren besteht bereits ein umfangreiches Baurecht nach § 34 BauGB, es wird lediglich ein Anteil an gefördertem Wohnen festgesetzt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 9, 23 und 27 verwiesen.</p>
37.	1009	Klima, Klimaschutz	<p>Rechtliche Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gem. § 1 Abs. 5 BauGB müssen Klimaanpassung und Klimaschutz berücksichtigt werden • Das neue Bundes-Klimaanpassungsgesetz, dazu zwei Zitate: <p>„Als weiteres Instrument zur Stärkung der Klimaanpassung in Deutschland haben Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen (Berücksichtigungsgebot) “</p> <p>„Außerdem müssen künftig die Folgen der Klimakrise bei Planungen berücksichtigt und Klimaanpassungskonzepte vor Ort entwickelt werden... “ (Quelle: Pressemitteilung Nr. 087/24 vom 28.06.2024: https://www.bmuv.de/pressemitteilung/vorsorge-gegen-klimakrise-wird-verbindlich)</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 23, 27 und 36 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundrecht auf Leben u. körperliche Unversehrtheit (Art. 2 GG im Sinne des Klimabeschlusses des BVerfG vom 24. 03. 2021) • Notwendigkeit bei der Baugenehmigung, die Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse zu wahren, § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB. Ebenso bei der Bauleitplanung, § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB 	
38.	1010 1007 1006 1005 1000	Tiere, Biodiversität	<p>Die ganzen Tierarten, die sich in der zubetonierten Straße ohne Grünflächen schon vertrieben wurden, sollen eben auch aus dem Innenhof und dem letzten verbliebenen Grün mit eben diesem vertrieben werden. Wenn ich nur an den Baulärm, den Dreck, Staub und Schrott denke, weiß ich, dass die ganzen Mauersegler, Turmfalken und Zaunammer reißaus nehmen oder sterben werden. Auch für die Insekten und alle Tiere, die im Circle of Life von diesen abhängen, eine Katastrophe. In der Mauer neben der Perlacher Straße 5 sind unter anderem Mauereidechsen heimisch. Zum Erhalt der Biodiversität nutzt das Ausrotten der Lebensgrundlage dieser Tiere jedenfalls nichts.</p> <p>Besonders besorgniserregend ist der Verlust von Grünflächen im Innenhof, der derzeit eine grüne Oase mit altem Baumbestand und einer hohen Tierdichte darstellt. Die dort lebenden Tiere, wie Igel, Marder, Mäuse, Eichhörnchen, Eidechsen sowie verschiedene Vogelarten und Insekten, sind wichtige Bestandteile der sowieso schon spärlichen urbanen Biodiversität in dieser Gegend.</p> <p>Angrenzend an unseren Hinterhof (ca.3m bis zur Grundstücksgrenze) liegt jedoch eine grüne Oase mit altem Baumbestand und einer hohen Dichte an Tieren wie Igel, Mardern, Mäusen, Eichhörnchen, Spechten, Blaumeisen, Elstern, Rotkehlchen, Stieglitzen, Zaunammern, Turteltauben sowie weiteren Vögeln und zahlreichen Insekten.</p> <p>der Innenhof ist Lebensraum für viele verschiedene Tierarten (u.a. Spechte, Eichhörnchen, Rotkehlchen, Blaumeisen). Eine</p>	<p>Der Baum- sowie der Artenschutz und die Freiflächengestaltungssatzung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegt oder verändert. Ggf. sind im Baugenehmigungsverfahren speziell dafür Untersuchungen von bestimmten Tierarten durchzuführen und in Abhängigkeit des Ergebnisses auch Artenschutzmaßnahmen (z. B. Aufhängen von Nistkästen) zu ergreifen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 23 und 27 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bebauung des Innenhofs würde bedeuten, diesen Tieren den Lebensraum zu nehmen, der in der Stadt eh schon knapp ist.</p> <p>...und hoher Tierdichte (Igel, Marder, Mäuse, Eichhörnchen, Spechte, Blaumeisen, Elstern, Rotkehlchen, Stieglitze, Zaunammern, Turteltauben, sowie weitere Vögel und eine Vielzahl an Insekten).</p> <p>Darüber hinaus sehe ich diese Fläche als wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und in der Stadt.</p>	
39.	1011	Baumbestand	<p>Der vorhandene, allein durch sein Alter und daher durch seine Ausmaße sehr wertvolle bestehende Baumbestand muss mit aller Macht geschützt werden. Denn es gibt an dieser Stelle keine ausreichenden, zur Verfügung stehenden Flächen für eine Ausgleichspflanzung in dem Maße, dass die Kühlwirkung durch Schattenwurf und Verdunstung besonders an heißen Sommertagen gleichwertig zum jetzigen Baumbestand wäre.</p>	<p>Im Planungsumgriff sind die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung anzuwenden. Der Baum- sowie der Artenschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>Die geltende Baumschutzverordnung verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf dem Grundstück durch die Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume entfernt werden müssen. Ob ein geschützter Baumbestand vorhanden ist und ob eine Erlaubnis zur Fällung von Bäumen erteilt wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 23 verwiesen.</p>
40.	1004	Baumbestand	<p>Die vorhandene Bebauung hat einen alten Baumbestand. Dieser muss nicht nur erhalten werden, sondern auch erweitert. Die Stadt München hat die Zielvorgaben zum Baumbestand verfehlt.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 39 verwiesen.</p>
41.	1009	Baumbestand	<p>Örtliche Begründung:</p> <p>1. Für das Baugebiet und seinen Umgriff wären, lt. FNP Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ vorgesehen (https://geoport.muenchen.de/portal/fnp/)</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 9 und 38 verwiesen.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>2. Laut Stadtklimaanalyse 2014 gehört es zu einem Gebiet mit einer „weniger günstigen, bioklimatischen Situation“</p> <p>3. Das Baugebiet dieses Bebauungsplans 2173 weist alten, klimatisch wertvollen, schützenswerten (Groß-)Baumbestand auf</p>	
42.	1006	Verkehr, Stellplätze	Darüber hinaus würde die geplante Bebauung die bereits angespannte Parkplatzsituation in der Gegend weiter verschärfen, was den Alltag der Bewohner zusätzlich belastet.	<p>Wie bereits dargestellt besteht bereits unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein umfangreiches Baurecht nach § 34 BauGB. Unabhängig davon sind bei der Realisierung des Baurechtes immer auch die sonstigen Baugesetze zu berücksichtigen, so auch die Anforderungen zur Errichtung von ausreichend Stellplätzen für Fahrräder und Personenkraftwagen entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 44 verwiesen.</p>
43.	1004	Verkehr, ÖPNV	Gibt es Planungen zu Erweiterung ÖPNV oder zur Verkehrsbelastung im Falle eine Bebauung?	Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 44 verwiesen.
44.	M1	Verkehr	<p>Kann bei dieser Gelegenheit auch über eine weitergehende Verkehrsberuhigung in den o. a. Straßen und dem angrenzenden Wohngebieten zwischen Tegernseer Landstr./Untersbergstr./ Deisenhofener Str./ Perlacher Str. nachgedacht werden. Schon durch die Wohnbebauung im ehemaligen Agfa-Gelände hat der Fußgänger und Radverkehr in diesem Areal deutlich zugenommen. Durch eine weitere Wohnbebauung werden diese Verkehre nochmals zunehmen. Leider haben sich die Raintaler Str., die Herzogstandstr., Perlacher Str. , Untersberg- und die Werner-Schlierf-Str. zu beliebten Ausweichrouten (für Werinher- und Martin-Luther-Str.) für KFZ-Verkehr hin und weg vom mittleren Ring entwickelt. Gerade am Morgen und am späteren Nachmittag. Ich würde es sehr begrüßen, wenn in diesem Wohngebiet der ortsfremde KFZ-Verkehr durch Anliegerzonen, Einbahnregelungen oder Fahrradstraßen reduziert werden könnte.</p>	<p>§ 9 Abs. 2 d BauGB enthält nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind, dementsprechend sind die Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzept im Rahmen eines sektoralen Bebauungsplans nicht möglich.</p> <p>Bei dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2173 handelt es sich um ein bestehendes Baurecht nach § 30 Abs.3 i. V. m. § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig realisiert wurde, d. h., dass das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen bereits vorhanden ist. Der Bebauungsplan regelt lediglich deren Zweckbestimmung als geförderten Wohnraum und führt somit zu keiner Änderung des vorhandenen Baurechts.</p> <p>Unabhängig davon ist das Planungsgebiet gut an das Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Innerhalb weniger Minuten können die U-Bahnlinien U2, U7 an der Haltestelle Silberhornstraße erreicht werden, ebenso die Buslinien 54, 153, X30, N44 sowie die Traminien 25 und N27 an der Tegernseer Landstraße. Durch die Lage im Stadtgebiet mit direkter fußläufiger Anbindung sowohl an das Münchener U-Bahn- wie auch Bus- und Traminienetz werden für den</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>realisierbaren Wohnraum keine zusätzlichen technischen Infrastrukturen der Erschließung benötigt.</p> <p>Damit im Quartier eine klimaschonende und nachhaltige Mobilität im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes implementiert werden kann, kann ein entsprechendes Mobilitätskonzept, das den Schwerpunkt auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) legt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entwickelt werden. Mit einem entsprechenden Angebot kann die notwendige Stellplatzanzahl für zusätzliche Wohnungen reduziert und somit auch der durch das Vorhaben induzierte Quell- und Zielverkehr minimiert werden.</p> <p>Im Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 befinden sich keine Straßen und die Entscheidung über Anliegerzonen, Einbahnregelungen und Fahrradstraßen erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, denn im Bebauungsplanverfahren können prinzipiell keine verkehrsrechtlichen Anordnungen festgesetzt werden.</p> <p>Um verkehrsrechtliche Maßnahmen treffen zu können, muss das Mobilitätsreferat als Straßenverkehrsbehörde die in ganz Deutschland geltenden strengen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO) mit den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften beachten. Wichtig ist dabei, dass die StVO kein Planungsinstrument, sondern ein Gefahrenabwehrinstrument ist. So dürfen Verkehrszeichen (z. B. Tempo 30-Schilder in Wohnstraßen) und Verkehrseinrichtungen nur dort angeordnet werden, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend geboten ist. Insbesondere Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs - wie Sperren von Straßen oder der Ausschluss bestimmter Verkehre (z. B. Lkw) - dürfen nur dort angeordnet werden, wo auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine (in einer Großstadt wie München vorherrschende) Risiko einer Beeinträchtigung erheblich übersteigt. Aktuell liegen keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der geforderten Maßnahmen vor.</p>
45.	1010	Altlasten, Kampfmittel	Am Ende wird noch eine nicht detonierte Fliegerbombe aktiviert und sprengt uns alle in die Luft wie fast beim Schwabinger 7 passiert (...)	Für die Gefahrenfreiheit eines Baugrundes ist grundsätzlich der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer verantwortlich.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
46.	1010	Abwägung	<p>Ich bin bereit meine Kontakte zu Presse und Kommunalpolitik zu nutzen um gegen diese destruktiven Pläne vorzugehen. Ich sehe hier weder eine Erforderlichkeit in der Sache, noch in der Vorgehensweise. Hier werden völlig falsche Abwegungen getroffen.</p>	<p>Die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 erfolgte nach der Maßgabe des Baugesetzbuches sowie der weiteren relevanten gesetzlich Vorgaben.</p> <p>Bei der Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung Nr. 2173 ist sowohl das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“) gegeben, als auch gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtischen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen Zielsetzungen vor. Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz) verankert. Das Planungsziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 ist die Realisierung von gefördertem/preisgedämpftem Mietwohnungsbau im unbeplanten Innenbereich zu ermöglichen und auch in diesen Gebieten (Innenstadt) mehr bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nr. 1 verwiesen.</p>
47.	1003	Bürgerbeteiligung	<p>Die Ignoranz gegenüber den bisherigen Beschwerden bei der Lokalbaukommission gegenüber der Bürgerinitiative "Lebenswertes Obergiesing", die sich gegen die Größe und Höhe der geplanten Bebauung wehrt, ist auffällig und lässt politisch gewollte Aushebung der bestehenden Baugesetze vermuten.</p>	<p>Die von der Landeshauptstadt München verfolgte Strategie zur Wohnraumschaffung durch Weiterentwicklung (Nachverdichtung) im unbeplanten Innenbereich fügt sich mit dem Ziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 aneinander und unterstützt die Entstehung des sozial geförderten Wohnraums. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden Flächen bebaut, auf denen das Baurecht nach § 34 BauGB schon vorhanden ist, welches aber bisher nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpft wurde.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme(n) der Verwaltung zu Nrn. 1 und 50 verwiesen.</p>
48.	1010	Immobilienmarkt	<p>Das eigentliche Ziel ist doch durch die Nachverdichtung das Viertel wohnbaulich „aufzuwerten“, um in eine höhere Klasse des Mietspiegels aufzusteigen (wie z.B. um/bei der Firstalmstraße in den letzten Jahren geschehen), damit Immobilienpreise und Mieten weiterhin steigen können. Ich will gar nicht wissen, welche Gelder da wieder an wen fließen.</p> <p>(...) und die Investoren können gleich einen riesigen Bunker hinstellen wie es in München sonst gerne geschieht und</p>	<p>Das Planungsziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 ist, die Realisierung von gefördertem/preisgedämpftem Mietwohnungsbau im unbeplanten Innenbereich zu ermöglichen. Das Baurecht ist nach § 34 BauGB bereits vorhanden, der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum. Die Grundstückseigentümer*innen haben hier grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und mussten bisher keinen geförderten Wohnungsbau bereitstellen.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>werden mit dem Geldzählen gar nicht fertig. Wieso kümmert sich die Kommunalpolitik nicht endlich ums Uhrmacherhäuserl? Wer ist denn wem grad wieder einen Gefallen schuldig?</p>	<p>Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2173 trägt auch dem Grundgedanken der sog. Münchener Mischung Rechnung, d. h. im Sinne der Gleichgerechtigkeit sollen alle Bürgerinnen und Bürger die gleichwertigen Chancen auf entsprechende Lebens- und Arbeitsbedingungen bekommen. Die Möglichkeit sich eine bezahlbare Unterkunft im Innenbereich (und nicht nur an den Rändern der Stadt) leisten zu können, soll auch den Menschen mit mittlerem und geringfügigem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Als Quote der sozialen Wohnraumförderung wird ein Anteil von 40 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt, der auf Grundlage des vorhandenen, bislang aber noch nicht realisierten Baurechts nach § 34 BauGB errichtet werden könnte.</p> <p>Das „Uhrmacherhäusl“ befindet sich nicht im Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 und ist somit kein Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p>
49.	1004	Immobilienmarkt	<p>Allgemeine Einsprüche Finanzen: Insgesamt gibt diese Form des sektoralen Bebauungsplanes nicht sehr viel Informationen über die eigentlich geplante Zukunft des Geländes preis. Wir können nur anregen das Wachstum der Stadt nicht über das Leben der Stadt zu stellen und auch nachfolgenden Generationen eine lebenswerte Zukunft zu ermöglichen. Wir glauben auch nicht, dass soziale Bauvorhaben im derzeitigem Stil finanziell abgesichert sind und bitten darum jegliche Erweiterungspläne und Förderungen in Hinblick auf künftig steigende Zinsen bei fallenden Immobilienpreisen mit Szenarien und Risiken gegen zurechnen. Entsprechend betriebswirtschaftlichen Standards.</p>	<p>Aufgrund der anhaltenden extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungskreise bezahlbarem Wohnraum in ganz München sollen, als wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik, insbesondere auch im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, im Sinne von § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB, für 40 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche die Förderbedingungen der geltenden sozialen Wohnraumförderung einzuhalten.</p> <p>Die Beschränkung auf die Forderung eines Anteils an gefördertem Wohnen ist das Ergebnis einer Abwägung mit dem Ziel die verschiedenen – auch privaten und privatwirtschaftlichen – Belange zur berücksichtigen. Ergänzend werden die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung regelmäßig angepasst. Der Bebauungsplan trifft hier keine fixen Vorgaben, so dass durch die Komponente der Wohnungsbauförderung weiterhin eine Anpassung an die auch künftigen ggf. veränderten Rahmenbedingungen gegeben ist.</p>
50.	1001	Immobilienmarkt	Der jetzige Planungstand lässt befürchten, dass in ein gewachsenes Viertel mit reichlich schutzwürdigen bzw. unter Schutz stehenden Gebäuden ein profitmaximierter Block gesetzt wird, der das ganze Ensemble stört und negativ beeinflusst.	<p>Das Baurecht ist nach § 34 BauGB bereits vorhanden, der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum. Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/ Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Die Gebäude an der Tegernseer Landstraße 103, 93 und 91 sowie an der Kesselbergstraße 2, 4, 8 und 10, die sich im näheren Umfeld des Planungsbereichs befinden, sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Die Auswirkungen von Bauvorhaben auf andere planungsrechtliche Belange wie beispielsweise Denkmalschutz richten sich weiterhin nach § 34 BauGB und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>

**Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasangarten
im Rahmen des Spartenumlaufs**

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173 - Tegernseer Landstraße -

Tabelle 2

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<p>LHM – Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst;</p> <p>Dem Bebauungsplan Nr. 2173 wird zugestimmt verbunden mit der Ergänzung, dass die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt in die Perlacher Straße einmündet und die Dächer begrünt werden.</p>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass die sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung an eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden sind, somit nur die bestimmten Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig sind. Im Rahmen des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173 können keine klimabezogenen Festsetzungen oder Regelungen zur Ein- und Ausfahrt einer Tiefgarage getroffen werden. Im Bebauungsplanverfahren können prinzipiell keine verkehrsrechtlichen Anordnungen festgesetzt werden.</p> <p>Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren gilt im Planungsbereich aber auch die städtische Freiflächengestaltungssatzung und gibt ohnehin vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen Dachflächen zu begrünen sind.</p>

17

Bürgerversammlung des Stadtbezirks am Persönliche Angaben (bitte Druckbuchstaben)Anrede Vorname Nachname Straße Hausnummer Postleitzahl Ort Stadtbezirk E-Mail-Adresse

Anfrage (keine Abstimmung; Sie erhalten eine Antwort von den anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Landeshauptstadt München während der Bürgerversammlung oder, falls nicht möglich, eine Antwort des Oberbürgermeisters / der Verwaltung)		<input type="checkbox"/>
Antrag (Abstimmung am Ende der Bürgerversammlung; bei Zustimmung Prüfung durch die Stadtverwaltung und Behandlung im Stadtrat / Bezirksausschuss)		<input checked="" type="checkbox"/>
Betreff (bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen und den Betreff auf der Rückseite wiederholen)	TeLa 101 sektorale Behandlung nach dem Baulandmobilisierungsgesetz.	
Wohnen Sie zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung im Stadtbezirk?	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im Stadtbezirk (nicht als juristische Person)?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Ich möchte mein Anliegen	selbst vortragen <input checked="" type="checkbox"/> Vortragen lassen <input type="checkbox"/>	

Ich bin damit einverstanden, dass die Landeshauptstadt München meinen umseitigen Antrag einschließlich evtl. beigefügter Unterlagen im Internet ohne Nennung meines Namens und sonstiger persönlichen Angaben veröffentlicht. Ich sichere zu, dass ich hinsichtlich der von mir zur Verfügung gestellten Unterlagen Inhaber aller erforderlichen Rechte bin und dass durch die Veröffentlichung dieser Unterlagen durch die Landeshauptstadt München keine gesetzlichen Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt werden.

26.10.
Datum_____
Unterschrift

Wenn Sie einen Anhang zu Ihrem Antrag / Ihrer Anfrage mitgebracht haben, fügen Sie diesen bitte bei.

Bürgerversammlung des . Stadtbezirkes am

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Mietwohnungen in der TeLa 101 ;
sektorale Bebauung nach dem
Bebauungsmobilisierungsgesetz.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

BA-Stellungnahme
Anhörung gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung
zur Empfehlung Nr. 20-26 / 00457
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten
vom 26.10.2021

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173 - Tegernseer Landstraße –

Tabelle 3

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 6

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
LHM – Bezirks- ausschuss 17 Obergiesing- Fasangarten	Sehr geehrte Damen und Herren, der Bezirksausschuss 17 Obergiesing – Fasangarten hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 mit Mehrheit dem o.g. Punkt B) zur Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / 00457 zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.