

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

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 660
Erlass nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB**
(Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2187 vom 08.03.2023)

Stadtbezirk 15 - Trudering-Riem

Sitzungsvorlagen Nr. Nr. 20-26 / V 14726

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

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag auf zweite Verlängerung der Baugenehmigung für das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering.
Inhalt	Zur Sicherung der Planungsziele des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (Bebauungsplan Nr. 2187) ist der Erlass einer ersten Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 660 erforderlich.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs- vorschlag	Die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 660 wird gemäß § 14, § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassen.

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Verlängerung Veränderungssperre Nr. 660, Bebauungsplan Nr. 2187, Straßenausbau mit Verlängerung des Rappenwegs bis zur Gemeindegrenze Haar, Ortsteil Gronsdorf, Rappenweg (östlich, nördlich), Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich) Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)
Ortsangabe	Stadtbezirk 15 -Trudering - Riem

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

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 660
Erlass nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB**

(Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2187 vom 08.03.2023)

Stadtbezirk 15 - Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14726

Anlagen:

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

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

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung über den Erlass einer ersten Verlängerung einer Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Für den oben genannten Bereich wurde zur Sicherung der Planung einer Wege- und Straßenverbindung als übergeordnete West-Ost-Verbindung aus dem und durch das Gewerbegebiet am Rappenweg nach Gronsdorf mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11841 (Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt Nr. 6 vom 01.03.2024) die Veränderungssperre Nr. 660 erlassen.

Die derzeit geltende Veränderungssperre trat am 02.03.2024 in Kraft und endet gemäß § 17 Abs. 1 BauGB am 01.03.2025, da der Zurückstellungszeitraum von 12 Monaten gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB anzurechnen ist. Die Entscheidung über die eingereichte Verlängerung der Baugenehmigung vom 09.01.2023 wurde mit Bescheid vom 04.04.2023, zugestellt am 06.04.2023, auf die Dauer von 12 Monaten, gerechnet ab Zustellung der Verfügung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB, zurückgestellt.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, wie hier die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 660 gemäß § 17 BauGB, erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des Ablaufes der Veränderungssperre Nr. 660 noch nicht abgeschlossen sein wird.

1. Anlass

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

2. Planungsrechtliche Situation

Am 08.03.2023 hat der Planungsausschuss der Landeshauptstadt München die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2187 für den Bereich zwischen Rappenweg (östlich, nördlich), Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Grons Dorf (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 09082). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2023 im Amtsblatt Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 2187 (siehe Anlage 2) umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, die für die Herstellung und Sicherung des verlängerten Rappenwegs nach Grons Dorf notwendig ist. Die Größe der zu überplanenden Teilfläche des Grundstücks beträgt ca. 900 m². Das Grundstück liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, befindet sich in privatem Eigentum und ist gewerblich genutzt. Die Teilfläche ist derzeit mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bebaut.

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

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

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

Der Umgriff der zu verlängernden Veränderungssperre deckt sich, wie bereits die aktuell maßgebliche Veränderungssperre Nr. 660, mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2187.

3. Gründe für die Verlängerung der Veränderungssperre

Aus dem Gewerbegebiet am Rappenweg kann nur über das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, eine direkte Verbindung nach Grons Dorf hergestellt

werden, was mit der Veränderungssperre Nr. 660 gesichert wird.

Die Ziele des Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2187 haben sich seither nicht verändert und sind insbesondere:

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

4. Verlängerung der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre ist am 01.03.2024 in Kraft getreten. Aufgrund der Zurückstellung von 12 Monaten, verbleibt eine Dauer der Frist von 12 Monaten, welche am 02.03.2024 begann. Die Frist der Veränderungssperre läuft bis zum 03.03.2025. Damit beginnt die Verlängerung der Veränderungssperre am 04.03.2025 und endet demnach am 03.03.2026, § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Mit der Verlängerung der erlassenen Veränderungssperre Nr. 660 wird die Umsetzung der langfristigen Sicherung der Flächen weiterhin angestrebt und verfolgt.

5. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

6. Beteiligungen

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

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

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 660 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seite 5 der Sitzungsvorlage) für das Gebiet Rappenweg (östlich, nördlich), Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

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

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 4.06.2024 (GVBl. S. 98) folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Veränderungssperre für den Bereich Rappenweg (östlich, nördlich), Heimgartenstraße, Gemeinde Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich), in Kraft getreten am 02.03.2024, wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan Veränderungssperre Nr. 660 der Landeshauptstadt München vom 28.11.2023, im Maßstab 1:2.500, ausgefertigt am _____, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist. Das betroffene Gebiet ist in diesem Lageplan rot umrandet dargestellt.

§ 2

Verbote

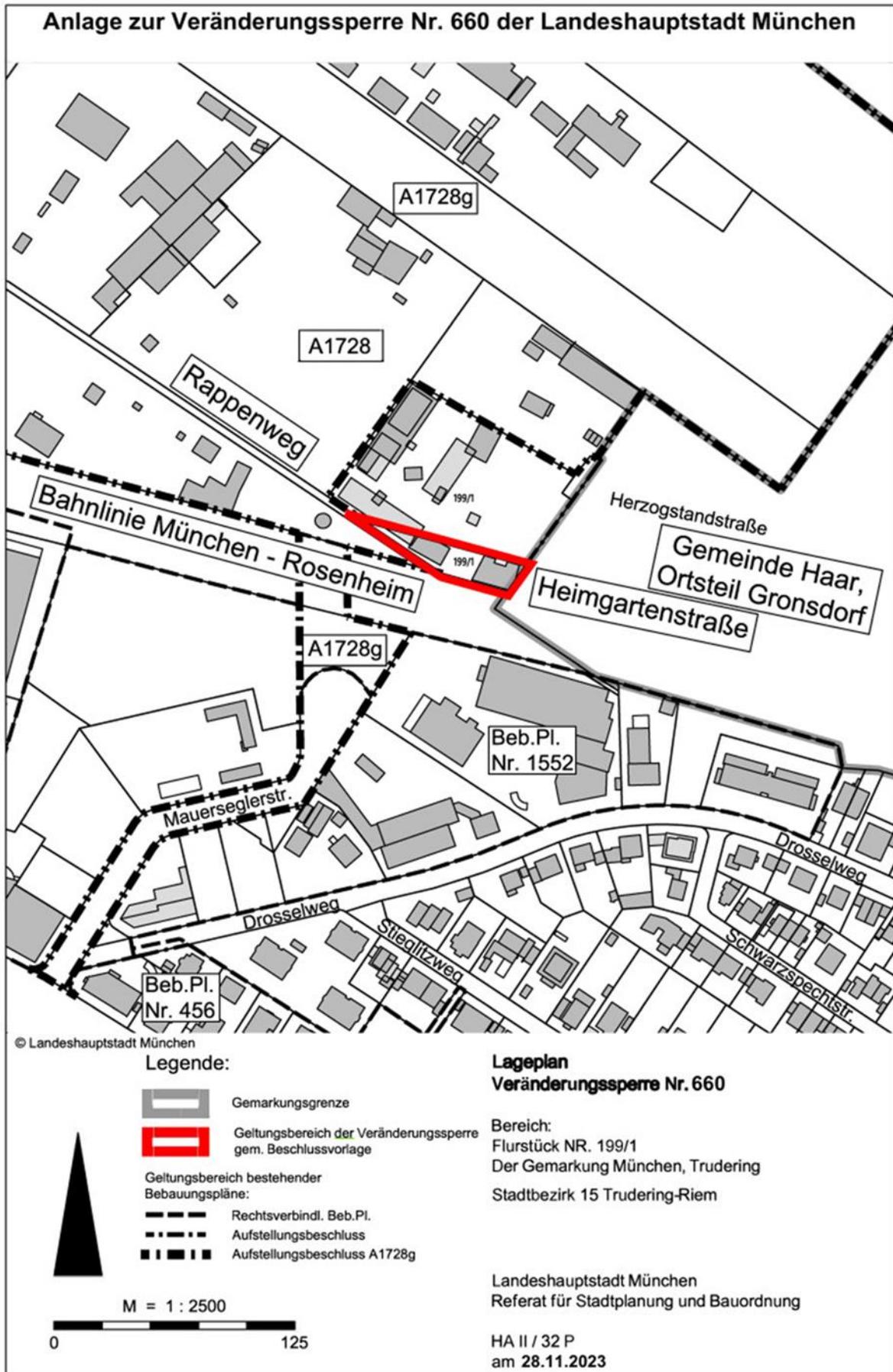
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen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

§ 3

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

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

Anlage zur Veränderungssperre Nr. 660 der Landeshauptstadt München



III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III. z.K.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium Rechtsabteilung (3x)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

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

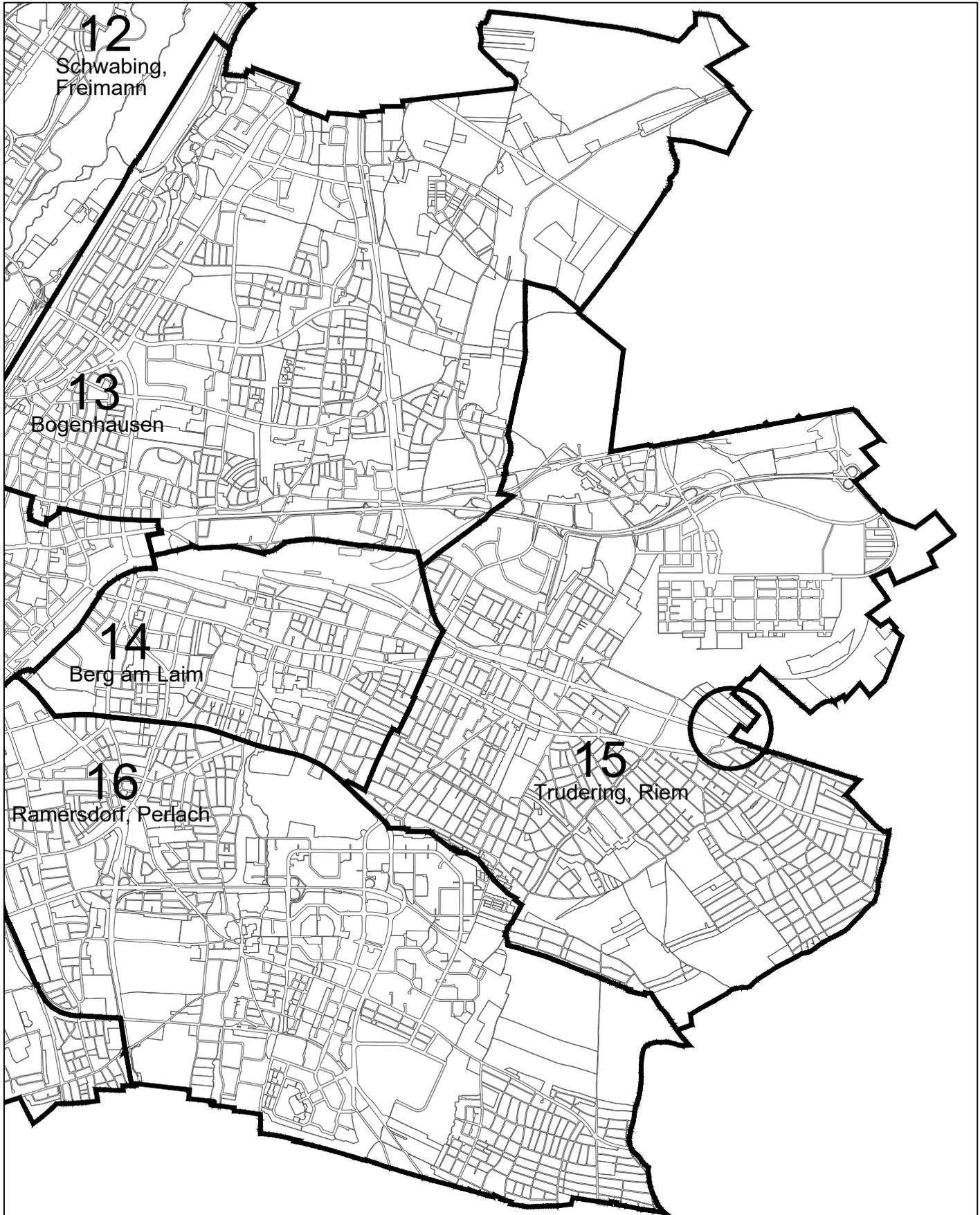
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32V



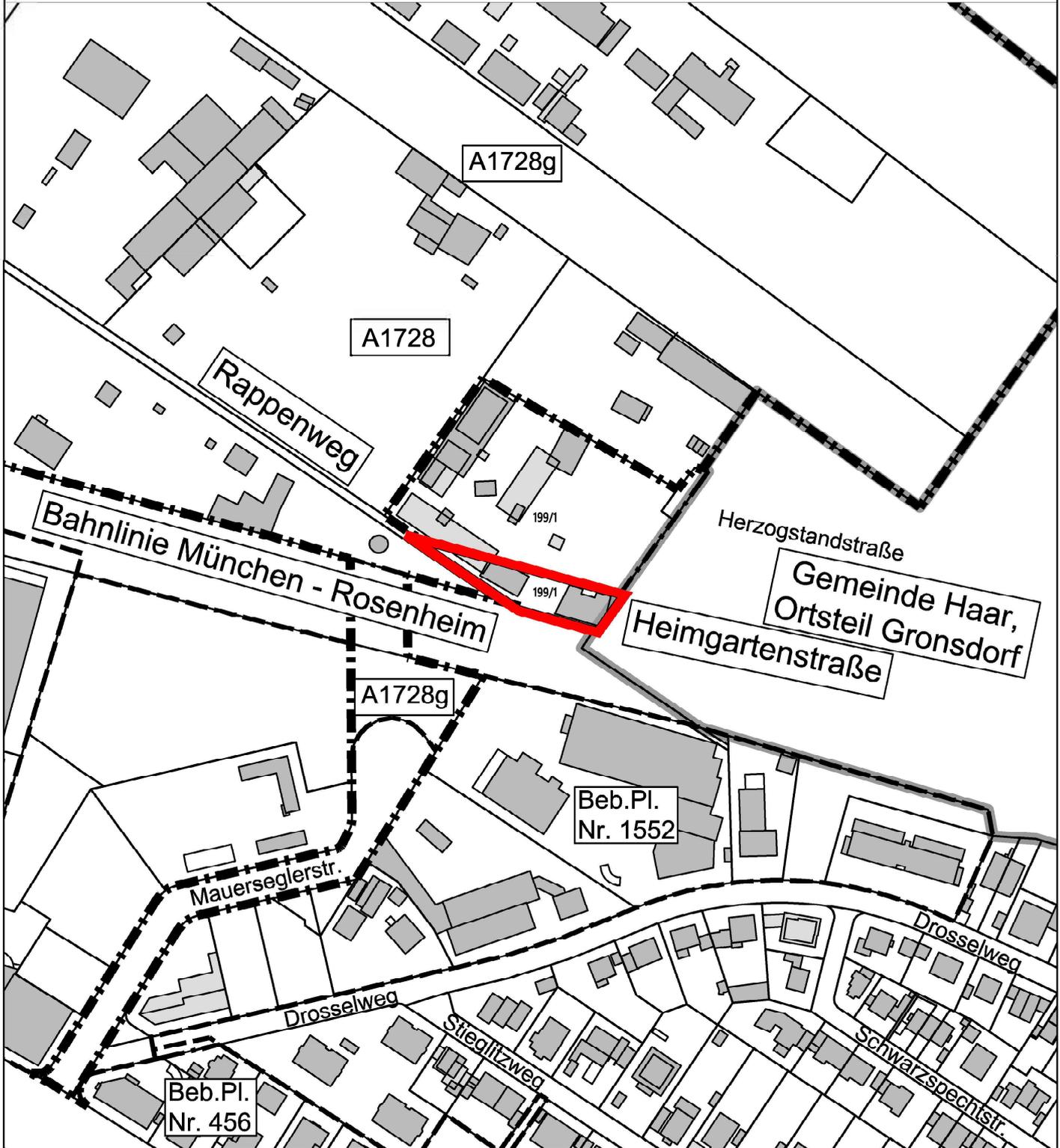
© Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



1:50000

 Lage der beabsichtigten
Überplanung



© Landeshauptstadt München

Legende:

-  Gemarkungsgrenze
-  Aufstellungsbeschluss Nr. 2187
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
 -  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
 -  Aufstellungsbeschluss
 -  Aufstellungsbeschluss A1728g



M = 1 : 2500



Übersichtplan zum Aufstellungsbeschluss Nr. 2187

Bereich:

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

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 HA II / 32 P

am 31.01.2023