

Telefon: 0 233-22936  
0 233-26125  
0 233-24881  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HAII/53  
PLAN-HAII/33 P  
PLAN-HAII/32 V

- a) **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2000  
Lincolnstraße (südlich),  
General-Kalb-Weg (westlich),  
Marklandstraße (beiderseits),  
Fasangartenstraße und Kiefernstraße (nördlich),  
Tegernseer Landstraße (östlich)  
„Wohnsiedlung Am Perlacher Forst“**
  
- b) **„Verdichtung der Siedlung am Perlacher Forst;  
Aufstellung eines Bebauungsplanes“  
Antrag Nr. 932 der Stadtratsfraktion der CSU vom 16.04.1992**

**- Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 17 - Obergiesing

**Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08409**

Anlagen:

1. Übersichtsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtsplan Stadtbezirksgrenzen
4. Antrag der CSU-Stadtratsfraktion Nr. 932 vom 16.04.1992

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 01.02.2012 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung am 12.10.2011 die Behandlung der Beschlussvorlage vertagt.

Das Planungsreferat hat die Festsetzungen in § 4 (Nebenanlagen - Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)) nochmals überarbeitet.

Der überarbeitete Entwurf des Satzungsbeschlusses wird nun dem Stadtrat in der heutigen Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- § 4 der Satzung (Nebenanlagen – Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)):

- der bisherige § 4 Abs. 2 (Einfriedungen entlang der Fasangartenstraße) wird zu § 4 Abs. 3;
- der bisherige § 4 Abs. 3, der den generellen Ausschluss von sonstigen Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser festsetzte, wurde gestrichen.
- der bisherige § 4 Abs. 4, der Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser ausnahmsweise zuließ wird zum neuen § 4 Abs. 2. Dabei wurde die bisherige ausnahmsweise Zulässigkeit von Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich der Einfamilien- und Doppelhäuser gestrichen. Somit sind nun auch im vorderen Grundstücksbereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, ebenso wie im rückwärtigen Grundstücksbereich, Einfriedungen grundsätzlich zulässig, sofern die Kriterien nach § 4 Abs. 2 Buchst. a bis g erfüllt werden.

- In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2000 konnten die Textpassagen, die die ursprüngliche Rechtfertigung für die unterschiedlichen Regelungen der Zulässigkeit von Einfriedungen im vorderen (nur ausnahmsweise zulässig) und rückwärtigen (allgemein zulässig) Grundstücksbereich der Einfamilien- und Doppelhäuser enthielten, entfallen.

- Ebenso wurden die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Einwänden der Bürgerinnen und Bürger, die die unterschiedliche Behandlung der Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser zum Inhalt hatten, überarbeitet und an die neue Satzungsbestimmung angepasst.

## **a) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2000**

Vortrag wie nachstehender Satzungstext samt Begründung (Seite 154 ff.).

### **1. Ausgangssituation**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 14.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2000 für das o.g. Gebiet zum langfristigen Erhalt der Qualitäten der Grün- und Freiflächen der Siedlung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung kann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, sondern vielmehr erhalten werden soll. Die geplanten Regelungen betreffen im Wesentlichen den Ausschluss von weiteren Nebenanlagen sowie die Erhaltung der parkartigen, offenen Wohnsituation und den Schutz der vorhandenen Qualitäten der Grünflächen.

Die weiter in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 BauGB sind ebenfalls gegeben.

Nach dem ersten Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde der Bebauungsplanentwurf sowohl inhaltlich, wie auch redaktionell überarbeitet. Als Ergebnis der Gesamtabwägung der eingegangenen Äußerungen wurden eine Reihe von Satzungsbestimmungen geändert, wodurch größere Spielräume für die Nutzerinnen und Nutzer eröffnet werden. Aufgrund der inzwischen endgültig unter Schutz gestellten Landschaftsbestandteile konnten Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestands weitgehend entfallen. Auch der Aufbau der Satzung wurde insgesamt umstrukturiert, wobei insbesondere zwischen den Bereichen des Geschosswohnungsbaus (Planteil A) und der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B) unterschieden wurde. Anschließend wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse beider Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellt und behandelt.

### **2. Erstes Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

#### **2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Hinsichtlich der in § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehenen Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

Nach der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München - Nr. 1 vom 10.01.2008, Seite 23 - lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2000 in der Zeit vom 21.01.2008 mit 21.02.2008 öffentlich aus.

Es sind 44 schriftliche Äußerungen eingegangenen.

Die darin insgesamt vorgebrachten Anregungen beziehen sich größtenteils auf ähnliche Sachverhalte und wurden thematisch unter einzelnen Gliederungspunkten zusammengefasst. Sie stellen sich wie folgt dar und werden im Folgenden primär im Hinblick auf den nunmehr geänderten Satzungstext behandelt:

### **Positive Äußerungen**

Der Bebauungsplan insbesondere das Ziel, den naturnahen Lebensraum, die Eigenart und die besondere landschaftliche Qualität zu bewahren, werde begrüßt.

Das Bemühen um einen gestaltenden Erhalt des Wohngebiets werde anerkannt, jedoch werde beantragt, die Satzung mitgestalten zu können, dass darin das Verhältnis aus öffentlichen Interesse an gestalterisch umgesetztem Städtebau einerseits und aus Eigentümerinteresse andererseits deutlicher zugunsten des Eigentümerinteresses ausbalanciert würde.

Das Ziel großzügig angelegte Flächen ohne Gartenzäune zu erhalten, werde sehr positiv gesehen und sei notwendig.

Die Bemühungen der LHM um den Erhalt der Siedlung in ihrer unverwechselbaren Qualität mit ihren großzügigen Freiflächen, die Offenheit und Durchlässigkeit sowie eine hohe Freizeit- und Aufenthaltsqualität bieten, seien gut, jedoch werde den nachteiligen Veränderungen (z.B. Zäunen) nicht in ausreichendem Maße begegnet. Jeder Käufer hätte sich dieses besonderen Charakters bewusst sein müssen, einschließlich der Tatsache, dass jegliche Veränderung nach § 34 BauGB zu beurteilen sei und sich in die vorgefundenen Strukturen einzufügen habe. Dies gelte insbesondere für die Vorgärten, die ohne jegliche Einzäunung wären. Eine Beeinträchtigung der Freiraumqualitäten der Siedlung (insbesondere in den Vorgärten) entwerte das Grundstück. Es wäre unvertretbar, wenn das Nachbargrundstück eingezäunt oder mit einer Hecke abgetrennt würde. Hier müsse an die im Grundgesetz verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums erinnert werden. Daher werde von der LHM erwartet, dass das öffentliche Interesse am Erhalt der Siedlungsstruktur mit den offenen Freiflächen und die privaten Interessen der Nutzung der privaten Freiräume angemessen gegeneinander abgewogen werde. Es werde gefordert, im Vorgartenbereich klare Regelungen für die Offenhaltung des Vorgartens zu treffen, während für den rückwärtigen Bereich mehr persönliche Gestaltungsmöglichkeiten geboten werden sollen.

Seit dem Verkauf von den ersten Häusern verkomme die Siedlung. Es würden Carports zugebaut, Häuser abenteuerlich bemalt, Fenster verändert, farbige Türen eingesetzt, Ranch-, Metall-, Wildzäune errichtet. Das Fällen der Bäume in der Bantingstraße wäre am schlimmsten. Jeder der sich hier „eingekauft“ hätte, habe gewusst, dass er sich an gewisse Auflagen halten müsse. Um eine „kalte Enteignung“ könne sich nicht handeln, wenn das Planungsreferat auf den Erhalt der parkartigen Situation beharre. Es wäre unverständlich, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) es versäumt habe auf den Erhalt des parkartigen

Charakters hinzuweisen, den Eindruck der Siedlung zu bewahren und die Bäume zu schützen.

Im Nachgang zur Auslegung ging ein Schreiben / eine Anregung mit Unterschriftenliste im Planungsreferat ein, in dem ein Teil der Anwohner der Siedlung am Perlacher Forst (40 von 96 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften) die LHM wissen lassen wolle, dass sie

- die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Doppelhäuser und Einfamilienhäuser ausdrücklich begrüßen.
- den offenen und parkähnlichen Charakter der Siedlung weitest möglich für die Zukunft der Stadt sichern wollen,
- Zäune im vorderen Bereich der Häuser ablehnen, da sie den erhaltenswerten Charakter besonders beeinträchtigen,
- einen Ausschluss zusätzlicher Wohnbebauung auf den vorhandenen Freiflächen als sinnvoll erachten.

#### **Stellungnahme:**

Aus den Äußerungen geht grundsätzlich hervor, dass die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanentwurfes von weiten Teilen der Bewohnerinnen und Bewohner der ehemaligen amerikanischen Siedlung unterstützt werden.

Hinsichtlich der Anmerkung im zweiten Absatz, es werde beantragt, die Satzung mitgestalten zu dürfen, fand ein Ortstermin mit betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern statt, in dem die Eigentümerinteressen nochmals dargestellt werden konnten. Die geänderte Entwurfsfassung reagiert in mehreren Punkten auf das Ergebnis dieses Termins.

### **Weitere Äußerungen**

#### **1. Äußerungen zu Eigentumsrechten**

Es werde nach den Gründen gefragt, warum der Bebauungsplan versuche die Gestaltungsfreiheit der Einwohner derart einzuschränken. Die Regelungen und Festsetzungen ließen sich im großen und ganzen nicht mit den Wünschen und Vorstellungen der neuen Eigentümer in Einklang bringen. Sie beschränkten die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten im Einfamilienhaus- und Doppelhausbereich. Frei zugängliche Flächen für alle seien nicht mit der Garantie des Privateigentums vereinbar, es werde nicht zugestimmt, Privatgrundstücke als einen allgemein zugänglichen Freiraum zur Verfügung zu stellen. Der Begriff der „privat beanspruchten Freiflächen“ werde für den Bereich der Einfamilien-/Doppelhausbereich zurückgewiesen, da die Fläche rechtmäßig erworben worden seien.

Die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten seien, würde eine Nachverdichtung nach Maßgabe von § 34 BauGB unmöglich machen bzw. zu einem absoluten Bauverbot außerhalb der bestehenden Baukörper und vollständigen Aushöhlung der Baufreiheit nach Art. 14 GG führen. Die Bauleitplanung in dieser Form sei ein Verstoß gegen die verfassungsrechtlich verankerten Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer. Es würden Nutzungs- und

Veränderungsbeschränkungen vorgesehen, die den Wert des Objektes erheblich mindern würden. Laut Notarvertrag sei das Aufstellen von Sichtschutzwänden und das Anpflanzen von Hecken eindeutig erlaubt. Das müsse so bleiben, da nur so die Privatsphäre ausreichend geschützt werde. Gehobene Kaufpreise der Immobilien seien nur vertretbar gewesen, da eine übliche Nutzung der Gärten unterstellt werden konnte, diese werde nun durch sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes empfindlich eingeschränkt.

### **Stellungnahme:**

Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet als Innenbereich (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Die absolute Homogenität der Umgebung führt zu einer Art „städtebaulichen Sondersituation“, weshalb § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) hier stringent anzuwenden ist. Entsprechend war bislang die Errichtung von beispielsweise nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfreien (verfahrensfreien) Nebenanlagen oder Einfriedungen planungsrechtlich nicht zulässig, da sich die Zulässigkeit nach der vorhandenen, baurechtlich genehmigten Nutzung richtet.

Der Bebauungsplan trifft nun Regelungen, die die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nach § 34 BauGB hinsichtlich Nebenanlagen und Einfriedungen erweitern. Durch die Festsetzungen werden die Möglichkeiten, in den Freiflächen geschützte und private Bereiche zu gestalten, gegenüber der jetzigen Situation verbessert, indem festgelegt wird, in welcher Größe und wo diese Nebenanlagen und Einfriedungen im Einklang mit den öffentlich rechtlichen Vorschriften errichtet werden dürfen.

Der Begriff „privat beanspruchte Freiflächen“ bezeichnet lediglich den Freiflächenbereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, ohne Wertung. Der Begriff wird im Satzungsbeschluss nicht mehr verwendet.

Eine Einschränkung der Eigentumsrechte durch den Bebauungsplan, in dem eine Abwägung aller Belange stattgefunden hat, ist demnach nicht gegeben. Es werden keine Regelungen getroffen, die die Eigentümer daran hindern, ihre Grundstücke entsprechend ihrem Bestimmungszweck gemäß öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu nutzen.

Der Wert eines Grundstückes ist wesentlich durch die Höhe des Baurechts geprägt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen. Eine nachteilige Änderung der Bebaubarkeit oder Nutzung gegenüber dem bisher Zulässigen ergibt sich aus den Regelungen, auch für die Freiflächen, nicht.

## **2. Äußerungen zu Regelungsinstrumenten**

Eigenständige Festsetzungen über die bestehende Vorgartensatzung, Baumschutzverordnung und Verordnung zum Schutz der Landschaftsbestandteile hinaus seien im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht notwendig. Reine

Vorgartengestaltungen seien nicht in Bebauungsplänen festsetzbar, maßgebend hierfür seien bauordnungsrechtliche Vorschriften.

Die BayBO vom 14. August 2007 sei gegenüber der vorhergehenden Fassung gerade im Bereich der Nebenanlagen liberalisiert worden. Zu den Nebenanlagen, die dort nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei errichtet werden dürften, gehörten auch Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m.

Es wären einige Eigentümer zur Bauberatung im Planungsreferat - Lokalbaukommission (LBK) gewesen. Dort sei Ihnen mitgeteilt worden, dass gegen eine Einfriedung mit einem Zaun bis 1 m Höhe und gegen das Anlegen von Terrassen nichts einzuwenden sei.

**Stellungnahme:**

Gemeinden stellen Bebauungspläne auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Erhaltung einer besonderen städtebaulichen Situation, die sich im vorliegenden Fall durch den parkartigen Grundcharakter der Siedlung auszeichnet.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation führt die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen nicht zu dem städtebaulich gewünschten Ergebnis, da Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze dem offenen Charakter der Siedlung widersprechen. Beim Schutz des Bestandes wird auf die Anregungen insofern eingegangen, als die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 (Beteiligung der Behörden) BauGB genannten Festsetzungen teilweise im Satzungsbeschluss entfallen können, da die Baumschutzverordnung und seit Juli 2008 die Verordnung zum Schutz der Landschaftsbestandteile gelten.

Die Verfahrensfreiheit für Terrassenüberdachungen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g BayBO entbindet gemäß Art. 55 Abs. 2 BayBO... nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden. Hiermit wird klargestellt, dass selbstverständlich auch bei verfahrensfreien Anlagen die Vorschriften des einschlägigen materiellen Rechts zu beachten sind. Dazu gehören neben den bauplanungsrechtlichen auch die gemäß Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die angeführten 1 m hohen Einfriedungen und Terrassen zwar nicht generell, aber in bestimmten Bereichen und Umfängen zugelassen. Im Übrigen können die Ausführungen zu Auskünften im Rahmen der allgemeinen Bauberatung Planungsreferat - Lokalbaukommission nicht nachvollzogen werden, da konkrete Angaben fehlen.

### 3. Äußerungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan hätte vor der Privatisierung aufgestellt werden sollen, dies sei auf Kosten und Lasten der neuen Eigentümer versäumt worden.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB lägen nicht vor.

#### **Stellungnahme:**

Erst durch die Beeinträchtigung des offenen, parkartigen Charakters der Siedlung durch die in den letzten Jahren entstandenen baulichen Anlagen wie Einfriedungen, Gerätehäuser etc. wurde der Handlungsbedarf deutlich (siehe Begründung Ziffer 1 Anlass der Planung). Seitens der Landeshauptstadt München wird kein Versäumnis gesehen, da die entstandenen Verstöße gegen das Einfügungsgebot § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht vorhersehbar waren. Bei der Bebauungsplanaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt können nun auf die konkret entstandene Situation, aber auch auf die ersichtlichen Bedürfnisse abgestimmte Regelungen getroffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist möglich, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sondern vielmehr erhalten wird.

### 4. Äußerungen zum Umgriff

Der Bebauungsplan umfasse nicht die gesamte amerikanische Siedlung, sondern sei auf die Wohnbebauung beschränkt, wesentliche Freiflächen oder Grundstücke seien von der Planung nicht erfasst. Der offene Charakter der Siedlung sei durch bauliche Veränderungen der Bereiche Bundespatentgericht, Schule, etc. welche das Bild ebenso prägten, bedroht. Der Umgriff sei zu erweitern und diese Bereiche mit aufzunehmen, da nur ein vollständiger Umgriff der amerikanischen Siedlung in der Gesamtbetrachtung zu einem tatsächlichen Erhalt der Siedlungsstruktur führen würde. In ein und derselben Siedlung werde mit zweierlei Maß gemessen, dies könne nicht Sinn und Zweck einer geordneten städtebaulichen Ordnung sein. So stünden auf dem, mit einem 1,60 m hohen Zaun eingefriedeten Kindergarten- und Schulgelände Nebenanlagen mit einer Größe von weit mehr als 10 m<sup>2</sup>, ebenso wären auf dem Gelände des Bundespatentgerichts blickdichte Hecken sowie geschlossene Carports und Gitterzäune vorzufinden.

Nicht nachvollziehbar sei, dass die waldartigen Bestände, die nach dem Bay-NatSchG geregelt würden, nicht im Umgriff lägen. Durch das Herausnehmen wichtiger Grünflächen in zentraler Lage werde der notwendige Abwägungsvorgang zwischen privaten und öffentlichen Belangen in unzulässiger Weise verengt.

Das Wohngebiet werde durch Geschosswohnungsbau geprägt, die Einfamilien- / Doppelhäuser seien im Abgleich mit der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Der Plan solle sich auf den Geschosswohnungsbau begrenzen, falls überhaupt



erforderlich solle der Bereich der Einfamilien- / Doppelhäuser separat geregelt werden.

Die Grundstücke entlang der Fasangartenstraße, die alle der Größe der Einfamilienhäuser in der Bantingstraße entsprächen, würden in den Umgriff nicht einbezogen. Diese seien wegen der Erhaltung der Bestände des Perlacher Forstes entweder mit einzubeziehen oder mit den Grundstücken der Bantingstraße gesondert zu betrachten.

Der Grüngürtel zwischen S-Bahnlinie und Marklandstraße habe dichten Baumbestand, trage zum parkartigen Charakter bei und solle mit in den Umgriff, sofern er nicht als Landschaftsbestandteil gesichert werde.

Wegen zukünftiger Bauaktivitäten zur Erweiterung des HIT-Marktes dürften in angrenzenden Flächen keine Restlaubwaldbestände verschwinden.

Im westlichen Bereich scheine die Bebauungsplangrenze willkürlich getroffen worden zu sein, eine Abgrenzung sei in der Natur damit kaum feststellbar.

Es werde beantragt, das die an der Grenze des Bebauungsplanes liegende katholische Kirche „Königin der Märtyrer“ im Bebauungsplan sowie im Flächennutzungsplan als religiöse Stätte ausgewiesen werde.

#### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan bezieht sich auf die homogenen Siedlungsstrukturen, die sich in den Wohngebieten der ehemaligen amerikanischen Siedlung besonders deutlich abzeichnen und folglich auch dort besonders erhaltenswert sind. Die Ensemblewirkung besteht sowohl im Geschosswohnungsbau als auch bei den Einfamilien- und Doppelhäusern, unabhängig von den unterschiedlichen Ausprägungen, die im Bebauungsplan in den jeweiligen Planteilen A und B differenziert berücksichtigt werden. Die Flächen des Patentgerichts, der Schule und anderer Gebiete wurden nicht in den Bebauungsplan-Umgriff aufgenommen, da sie als Sonderbereiche mit Solitärbauten und besonderen Anforderungen (z.B. Zäune um Schule und Kindergarten aus Sicherheitsgründen) und nicht als Teil des städtebaulich herausragenden Ensembles der Wohngebiete zu betrachten sind. Darüber hinaus war im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans der erkennbare Handlungsbedarf ein entscheidender Faktor. Dieser wurde primär in den Wohnbereichen gesehen, wo die schrittweisen Veränderungen der letzten Jahre zu städtebaulichen Spannungen führten.

Waldreste und größere Grünflächen liegen z.T. innerhalb des Planungsgebietes, soweit sie im Zusammenhang mit den Wohngebieten stehen, z.T. auch außerhalb. Dies ist dadurch begründet, dass die wertvollen Bestände mittlerweile als Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt sind, so dass eine Sicherung über Bebauungsplanfestsetzungen nicht erforderlich ist. Darüber hinaus gilt in der ehemaligen amerikanischen Siedlung weitgehend die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Beide Teile des Wohngebietes, sowohl der Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch der Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, sind in ihrer städtebaulichen Ausformung und landschaftlichen Situation besonders typisch für das Erscheinungsbild der ehemaligen amerikanischen Siedlung. Auf die Unterschiede zwischen den Bereichen wird in der Begründung und den Festsetzungen zu Planteil A und Planteil B differenziert eingegangen.

Die Grundstücke entlang der Fasangartenstraße entsprechen dagegen nicht der ausgeprägt homogenen Siedlungsstruktur der Einfamilien- und Doppelhäuser im Planungsumgriff. Dabei sind nicht die Größen der Gebäude, sondern deren einheitliche Typologien und Stellungen ausschlaggebend. Der Baumbestand der Grundstücke an der Fasangartenstraße unterliegt der Baumschutzverordnung, so dass sichernde Maßnahmen über einen Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Der dichte Baumbestand zwischen der S-Bahnlinie München Ost - Deisenhofen und der Marklandstraße, unterliegt mit seinen wesentlichen Teilflächen als Landschaftsbestandteil dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG bzw. des § 29

BNatSchG. Aufgrund dieses Schutzes wurde davon abgesehen, die Gehölzbestände in den Bebauungsplan-Umgriff mit aufzunehmen.

Eine Bauaktivität in Restlaubwaldbeständen zur Erweiterung des HIT-Marktes ist aufgrund deren Status als Landschaftsbestandteil nicht möglich.

Im westlichen Bereich wurde das Planungsgebiet entlang der neu ausgewiesenen Landschaftsbestandteile (vorher als Biotope im Plan gekennzeichnet und vor Ort als überwiegend baumbestandene Fläche erkennbar) abgegrenzt. Diese bedürfen nicht der Aufnahme in den Bebauungsplanumgriff, da sie wie bereits ausgeführt gesetzlich geschützt sind.

Die Kirche „Königin der Märtyrer“ auf dem Flurst. Nr. 2641/11 (Cincinnatistraße 60a) liegt außerhalb des Planungsumgriffs, da sie wie auch die Schule, das Bundespatentgericht, etc. von der zu erhaltenden Charakteristik der Wohnsiedlung deutlich abweicht und kein Planungserfordernis besteht. Im Übrigen ist die Kirche nur als Provisorium, zuletzt 2006, für die Dauer von 10 Jahren genehmigt worden.

## **5. Äußerungen zur städtebaulichen Begründung / Abwägungsgebot**

Der Inhalt und Umfang der Beschränkungen von Nebenanlagen und Einfriedungen sowie die Festsetzungen zum Erhalt offener Freiflächen seien abzulehnen. Diese Regelungen seien städtebaulich nicht zu begründen.

Getroffene Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bedürften gemäß § 9 BauGB einer besonderen städtebaulichen Begründung, darüber hinaus sei bei jeder Festsetzung das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten, insbesondere die §§ 3-6 des Bebauungsplanes entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen nicht.

Der Bebauungsplan sehe lediglich Nutzungsbeschränkungen ohne Ordnungscharakter im Sinne des Bauplanungsrechts vor. Das stelle einen Verstoß gegen geltendes Recht dar.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB wären Erfordernisse des Umwelt- und Naturschutzes mit den durch die Planung berührten ökonomischen und sozialen Erfordernissen in Einklang zu bringen (Ziel nachhaltige städtebauliche Ordnung). Dies sei mit der Planung verfehlt worden.

### **Stellungnahme:**

Die Regelungen des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage einer sorgfältigen städtebaulichen Abwägung entwickelt. Diese ist im Begründungstext ausführlich dargestellt (Analyse, Ziele, Konzept). Aufgrund der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Einwände wurden die Planungsgrundlagen nochmals vertieft, bei einer Ortsbegehung mit betroffenen Bürgerinnen und Bürgern wurden die Bestandssituation und private Bedürfnisse erörtert. Für die Aktualisierung der Satzungsbestimmungen wurden erkennbare Zielkonflikte bzw. öffentliche und private Belange abgewogen und im vorliegenden Satzungsentwurf in einem gesonderten Kapitel dargestellt (s. Ziffer 5 der Begründung).

Im Einzelnen ist dazu auszuführen, dass Festsetzungen zu Inhalt und Umfang der Beschränkungen von Nebenanlagen und Einfriedungen städtebaulich erforderlich sind, um entlang der Straßenräume v.a. der Einfamilien- und Doppelhausgebiete den typischen offenen, parkähnlichen Charakter bewahren zu können und im rückwärtigen Grundstücksbereich einer ungeordneten baulichen Entwicklung von Nebenanlagen entgegenwirken zu können.

Es wird auf die Stellungnahmen zu den Anregungen Nr. 3 und 4 verwiesen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen kann gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 Baunutzungsverordnung durch Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Örtliche Bauvorschriften können gemäß Art. 81 Abs. 2 BayBO auch durch Bebauungsplan erlassen werden.

Nach der aktuellen Rechtsprechung können Satzungen, die Regelungen bezüglich der Freihaltung von Vorgärten von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzungen zugunsten der Begrünung (Vorgartensatzung) enthalten, nicht auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung erlassen werden.

Seitens der Rechtsprechung wird der Vorrang des im BauGB geregelten Bodenrechts und damit der Weg über Bebauungsplanfestsetzungen vor Gestaltungsregelungen auf der Grundlage des landesrechtlichen Bauordnungsrechts betont. Dieser Anforderung wird durch den Erlass des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Die Zielbestimmung des § 1 Abs. 5 BauGB ist im konkreten Fall beachtet. Insbesondere das Orts- und Landschaftsbild und die städtebauliche Gestalt sollen mit dieser Planung auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen gesichert werden. Abgesehen davon wurden in der Abwägung soziale und ökonomische Erfordernisse ebenso berücksichtigt wie andere, z.B. Umweltbelange.

## 6. Äußerungen zu Planungszielen

Weder an den Baukörpern noch an der Grundstruktur der Siedlung seien herausragende Besonderheiten feststellbar.

Die Forderung nach zusätzlichem Freiraum mit Erholungsqualität sei aufgrund des angrenzenden Perlacher Forstes, den großen Biotopflächen innerhalb des Gebietes und der Vielzahl der Spielplätze nicht begründet.

Nördlich der Pennstraße seien die Doppelhäuser zu der angrenzenden Freifläche durch einen 250 m geschlossenen Gebüschriegel getrennt. Der Charakter sei hier nicht offen oder parkartig gewesen.

### **Stellungnahme:**

Die Besonderheiten der Siedlung sind in der städtebaulichen und grünordnerischen Bestandsanalyse und Bewertung (Punkt 2.3 des Begründungstextes) ausführlich dargestellt.

Im Bebauungsplanentwurf wird keine Forderung nach zusätzlichem Freiraum erhoben. Das Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der bestehenden landschaftlichen Qualitäten und Erholungsangebote.

Der als Landschaftsbestandteil ausgewiesene Bereich nördlich der Doppelhäuser an der Pennstraße liegt außerhalb des Planungsumgriffes, er ist von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht betroffen. Unabhängig davon geht aus dem Begründungstext des Bebauungsplanes hervor, dass die Restlaubwaldbestände dichteren Baumbestand enthalten und sich dadurch vom offenen, parkartigen Charakter des unmittelbaren Siedlungsbereiches unterscheiden.

## 7. Äußerungen zu Lebensweisen und Kulturen

Es erfolge kein Eingehen auf die geschichtliche Entwicklung der ehemals amerikanischen Siedlung, insbesondere die Situation und Lebensgewohnheiten der US-amerikanischen Streitkräfte (Beispiel Rotationsverfahren).

Die Grundidee der Amerikaner, frei zugängliche Flächen für alle zu schaffen, entspräche nicht den Deutschen. Zwischen den ursprünglichen architektonischen Leitlinien bzw. der in der Gliederung der Wohnsiedlung verdeutlichten Hierarchie und dem heutigen Zustand bestehe ein Widerspruch.

### **Stellungnahme:**

Unter Ziffer 2.3.1 Orts- und Landschaftsbild (Kapitel Allgemeines, Entstehungsgeschichte) der Begründung werden Angaben zur geschichtlichen Entwicklung einschließlich eines Hinweises auf das Rotationsverfahren dargestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist nicht die Erhaltung einer amerikanischen Siedlung im Sinne der ehemaligen spezifischen Nutzung, sondern die Bewahrung einer besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Wohnqualität bietet. In vorliegenden Äußerungen wird bestätigt, dass die Qualität frei zugänglicher Flächen auch von den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern geschätzt wird.

## 8. Äußerungen zur Systematik der Satzungsbestimmungen

Die Regelungen stellten keine „Angebote zur Schaffung von individuell nutzbaren Freiflächen“ dar, sondern beschränkten die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten im Einfamilien- und Doppelhaus-Bereich. Hier seien Unterschiede zu sehen zwischen den Flächen des Geschosswohnungsbaus, der Sondernutzungsflächen ermöglicht bekommen hätte, und denen des Einfamilienhaus-/Doppelhaus-Bereichs, die schon immer ihre Freiflächen zur individuellen Nutzung und nicht zu gemeinschaftlichen Nutzung haben würden.

Unterschiede zwischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau würden nicht berücksichtigt.

Die allgemeine Zugänglichkeit der Freiflächen (Ziel des Bebauungsplans) im Geschosswohnungsbau zu erhalten, sei problematisch, da sie im Privateigentum wären. Dies käme einer öffentlichen Widmung (somit Enteignung) gleich, die Kosten für Unterhalt und Verkehrssicherung blieben bei den Eigentümern. Dem könne nicht zugestimmt werden. Die Eigentümer hier würden gegenüber denen der Einfamilien- und Doppelhäuser benachteiligt.

Die Landeshauptstadt München hätte von der Möglichkeit des § 31 Abs. 1 BauGB Gebrauch machen können.

### **Stellungnahme:**

Bestehende Nutzungsmöglichkeiten sind an der Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu bemessen. Diesbezüglich entstehen die baulichen Anlagen betreffend auch im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser keine Einschränkungen, sondern Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten. Die zugehörigen Freiflächen können weiterhin individuell genutzt und gärtnerisch gestaltet werden. Aufgrund der Anregungen wird der Bebauungsplanentwurf (Satzungsbeschluss) insofern geändert, als noch deutlicher zwischen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern (mit individuell nutzbaren Freiflächen) einerseits und Geschosswohnungsbau (mit überwiegend gemeinschaftlichen Freiflächen) andererseits differenziert wird.

Entsprechend der Entstehungsgeschichte und städtebaulichen Konzeption handelt es sich bei den Freiflächen im Geschosswohnungsbau um private Gemeinschaftsflächen. Die mit der Weitläufigkeit und Offenheit dieser Flächen verbundenen Qualitäten sind im Begründungstext ausführlich dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans verändern den Status der privaten Gemeinschaftsflächen nicht, es erfolgt keine öffentliche Widmung. Insofern kann die derzeitige gemeinschaftliche Nutzung (mit der Konsequenz der gemeinschaftlichen Kostenübernahme für den Unterhalt) unverändert fortgesetzt werden. Darüber hinaus werden als zusätzliches Angebot gegenüber der bisherigen Situation private Nutzungsmöglichkeiten in geschützten, eingefriedeten Freiflächen für die Erdgeschosswohnungen ermöglicht, während die allgemein nutzbaren Gemeinschaftsflächen primär die Freiraumversorgung für die Bewohnerinnen und Be-

wohner der oberen Stockwerke sicherstellen. Diese Versorgungsebene entfällt im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser. Eine Benachteiligung des Geschosswohnungsbaus kann deshalb nicht erkannt werden; vielmehr handelt es sich um unterschiedliche Bereiche, die differenzierte Regelungen erfordern.

Der § 31 Abs. 1 BauGB bezieht sich auf die Zulässigkeit von Ausnahmen, die im Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen sind. Davon wird im geänderten Bebauungsplanentwurf Gebrauch gemacht (siehe § 4 Abs. 4 der Satzungsbestimmungen zu Einfriedungen in Planteil B).

### **9. Äußerungen zu § 34 BauGB**

Handlungsbedarf sei nicht gegeben, es würden im Freiraum keine Spannungen im Siedlungsgefüge erzeugt.

Es werde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gefordert, der eine weitere Bebauung und nachträgliche bauliche Verdichtung / Zerstörung des offenen Siedlungscharakters / zusätzliche Verkehrsbelastung ausschliesse. Durch Nachverdichtung würde der großzügige Charakter mehr gefährdet als durch die Anlage von Privatgärten.

Wenn nach einem Abriss und Neubau nur ein Haus mit identischem Baukörper (heute energiewirtschaftlich überholter Grundriss) errichtet werden dürfe, wäre dies eine unverhältnismäßige Beschränkung der Baufreiheit.

Sich einfügende weitere Bebauung im Geschosswohnungsbau (z.B. Ausbau von Dachgeschossen, Anbringung von Anbauten) und Bebauung in Baulücken der Einfamilien- und Doppelhäuser sei wünschenswert.

#### **Stellungnahme:**

Dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB unterliegen auch im Freiraum angeordnete Nebenanlagen wie Einfriedungen etc. Im Begründungstext ist ausführlich dargestellt, dass sich abzeichnende Entwicklungen in diesem Bereich im Widerspruch zu den charakteristischen Grundzügen der Siedlung stehen und dadurch städtebauliche Spannungen erzeugen.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes nicht erforderlich (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält keine Regelung zu Nachverdichtungen (Bauräume für Gebäude etc.), insofern muss sich ein Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die maßgebliche Umgebung einfügen. Eine Notwendigkeit eines Ausschlusses von Nachverdichtungen durch den Bebauungsplan wird nicht gesehen, da diese aufgrund des § 34 BauGB ausreichend geregelt ist.

Im Falle des Abrisses eines bestehenden Hauses wird die Zulässigkeit eines Neubaus im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach § 34 BauGB durch das Pla-

nungsreferat - Lokalbaukommission geprüft.  
Entsprechendes gilt für sich einfügende weitere Bebauung.

## **10. Äußerungen zum Bestandsschutz**

Der Entwurf gehe nicht auf Bestandsschutz für zum Teil langjährige bestehende vom Bebauungsplan abweichende Nebenanlagen, Zäune, Terrassen u.ä. ein.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich bedeutet Bestandsschutz, dass rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen in ihrem bisherigen Bestand und der Funktion erhalten und genutzt werden können, auch wenn sie nicht mehr dem geltenden Recht entsprechen. Bestandsschutz liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn eine Anlage genehmigt wurde und dieser Genehmigung noch entspricht oder wenn die Anlage während eines namhaften Zeitraumes den einschlägigen materiellen Rechtsvorschriften entsprach und nicht rechtswidrig geändert oder umgenutzt wurde. Bestandsschutz kann sich also aus formellem Recht (Genehmigung) oder aus materiellem Recht (Übereinstimmung mit den einschlägigen Rechtsvorschriften) ergeben. Durch Zeitablauf allein entsteht kein Bestandsschutz. Grundsätzlich hat derjenige, der Bestandsschutz geltend macht, diesen auch nachzuweisen bzw. zu belegen. Die Beurteilung, ob Bestandsschutz vorliegt oder nicht bleibt einem möglichen bauaufsichtlichen Verfahren durch das Planungsreferat - Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde, d.h. einer Überprüfung im Einzelfall vorbehalten.

Bestehende Nebenanlagen, für die Bestandsschutz besteht bzw. nachgewiesen werden kann, die aber durch den Bebauungsplan unzulässig würden, können aufgrund ihres Bestandsschutzes bis zu ihrem „baulichen Ende“ bestehen bleiben.

## **11. Äußerungen zu Straßenausbau / Verkehrserschließung**

### **Straßenausbau / Orts- und Landschaftsbild**

Der Straßenaus- bzw. Straßenum- oder -rückbau auf die dem Standard öffentlicher Verkehrsflächen angepassten Straßenbreiten zuzüglich beidseitiger Fußwege wäre abgesehen von der Anlage von Gehwegen in Teilbereichen nicht notwendig gewesen, verändere den Charakter der Siedlung ganz erheblich, mache die bisher wegen der großzügigen Straßenräume einzigartigen Straßen beliebig. Durch den massiven Straßenumbau greife die Landeshauptstadt München in das Orts- und Landschaftsbild ein, verändere es zu einer eher ortsüblichen Siedlung. Es erfolge eine großflächige Versiegelung im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen, während die Bodenversiegelung auf Privatgrund reglementiert würde. U.a. werden der Aus- und Umbau der Winland- und der Bantingstraße angeführt.

Es würden unterschiedliche Kriterien beim Erhalt des ursprünglichen Charakters angewendet.

### **Stellungnahme**

Regelungen oder Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Es werden auch keine unterschiedlichen Kriterien in der Bewertung des Siedlungscharakters angewendet.

Im Rahmen der Möglichkeiten wurde im Zuge der in den letzten Jahren erfolgten Übernahme der ehemals für amerikanische Militärbedürfnisse angelegten Straßen als öffentliche Verkehrsflächen ein verträglicher Um- und Ausbau angestrebt. Dabei mussten neben den Anforderungen an öffentliche Verkehrsflächen auch die spezielle Parkraumsituation berücksichtigt werden, was zu Änderungen gegenüber den früheren Privatstraßen führte. Dies wurde auch in den dazu gefassten Stadtratsbeschlüssen dargestellt.

Die Auswirkung dieser Maßnahmen ist insofern begrenzt, als sich das Straßenbild durch den Um- und Ausbau lediglich in der Fläche, aber nicht in der räumlichen Wirkung geändert hat. Dadurch bleiben die Straßenräume mit begleitenden nicht eingefriedeten Vorgärten weiterhin offen und weitläufig, was dem besonderen städtebaulichen Charakter nach wie vor entspricht.

### **Verkehrerschließung / Marklandstraße**

Eine Reihe von zum Teil gleichlautenden Äußerungen betreffen die 2004 erfolgte Öffnung der vormals nur eingeschränkt zugänglichen Marklandstraße für den allgemeinen Verkehr im Zuge der Übernahme als öffentliche Verkehrsflächen. Demnach entwickle sich die Marklandstraße seit der Öffnung an der Fasangartenstraße zu einer Durchgangsstrecke für den Berufs- und Einkaufsverkehr. Der Rückbau der Fahrbahn sowie die Anlage von Gehwegen und Parkstreifen hätten zwar die Fahrbahn verengt, doch verführe die gerade Straßenführung zur Missachtung des 30 km/h-Limits. Durch Bauaktivitäten westlich der S-Bahn (hier werden Nutzungen wie Einkaufszentrum, Gewerbe, Industriebau vermutet) würde befürchtet, dass der Durchgangsverkehr noch mehr werde.

Es wird in diesem Zusammenhang die "Festsetzung eines reinen Wohngebiets" genannt. Auch wird Bezug genommen auf einen Bebauungsplan, der die künftige Verkehrsführung über Gemeindestraßen innerhalb des Planungsgebiets umgestaltend neu festsetze. Die im Bebauungsplan dargestellte Qualität eines reinen Wohnviertels und die Ziele Erhaltung des parkartigen, offenen Charakters der Siedlung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner nach einer privaten Nutzung von Freiflächen, seien mit der seit der Öffnung der Marklandstraße gestiegenen verkehrlichen Belastung unvereinbar. Der östliche Rand des Planungsgebiets entspräche nicht den Anforderungen eines reinen Wohngebiets und werde, wenn sich die Verhältnisse auf und an der Marklandstraße nicht ändern, der diesbezüglichen Festsetzung auch künftig



nicht genügen können. Das sei offensichtlich im Sinn des § 214 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 BauGB (Beachtlichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften für die Rechtswirksamkeit der Satzung, wenn die von der Planung berührten Belange nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist).

Die Verkehrsbelastung der geöffneten Marklandstraße sei nicht erfasst bzw. gemessen worden. Es werden verschiedene eigene Zählungen angeführt, die 2.016 Fahrzeuge, kaum je eine Unterschreitung von 1.500 oder auch eine Spitzenbelastung von ca. 2.500 Fahrzeugen einschließlich Schwerlastverkehr tagsüber erbracht hätten. Es werde auch zu schnell durch die Straße gefahren. Verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen seien nicht geeignet die Planverträglichkeit einer weiterhin geöffneten Marklandstraße zu bewirken, da sie nicht beachtet würden.

Die Bewohner der Marklandstraße würden durch die Planung der Stadt nicht nur im Verhältnis zum Durchgangsverkehr, sondern auch im Verhältnis zu den anderen Bewohnern des Quartierteils entlang der Minnewitstraße in einem Ausmaß schlechter gestellt, das rechtlich schwerlich vertretbar sein dürfte. Die Minnewitstraße sei inzwischen weniger durch Verkehr belastet als die Marklandstraße. Dies könne nicht sein, da sie als Erschließungsachse des Viertels angelegt und gebaut wurde. Eine Verlagerung des Verkehrs könne nicht akzeptiert werden. Es bestehen Befürchtungen, dass wenn der Kreisel auf der Fasangartenstraße gebaut sei, die Marklandstraße als Verlängerung der Balanstraße diene und noch mehr Verkehr fließen werde. Dies gelte vor allem auch während der Bautätigkeit wegen der Baustellenumfahrung auch hinsichtlich Baufahrzeuge. Die Diskrepanz zwischen Planungsziel und aktueller Situation solle unbedingt berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan könne ohne eine Entscheidung zur Verkehrssituation in der Marklandstraße nicht ergehen. Er würde in diesem Punkt keine vorgreifliche Konfliktvermeidung sicherstellen.

Die Marklandstraße solle daher wieder geschlossen werden, um die Lebensqualität im Wohngebiet wieder herzustellen. Es würde ein schlüssiges Verkehrskonzept z.B. durch Schließung der Zufahrt von der Fasangartenstraße vermisst, es fehle eine Aussage zur Verkehrsplanung. Es wird auf Erschließungsmöglichkeiten über die anderen Straßen im Gebiet, von der Fasangartenstraße Minnewitstraße und Cincinnatistraße sowie Lincolnstraße von Norden, verwiesen, die nach Einschätzung der Einwender für die ansässige Bevölkerung verträglicher seien als die Belastung für die Anwohner der Marklandstraße.

#### **Stellungnahme:**

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans betreffen das Orts- bzw. Landschaftsbild und den Erhalt des offenen Charakters der Siedlung, nicht aber Verkehrsthemen. Weder wird ein reines Wohngebiet festgesetzt, noch werden Regelungen oder Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen getroffen.

Die verkehrlichen Belange der Siedlung wurden inzwischen im Beschluss zum Verkehrserschließungskonzept für die Siedlung am Perlacher Forst, der dem

Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates am 04.03.2009 zur Entscheidung vorgelegt wurde, behandelt. Der Beschluss wurde einstimmig angenommen. In diesem Beschluss wird explizit auf die verkehrlichen Aspekte in der Siedlung am Perlacher Forst und insbesondere der Marklandstraße eingegangen. Anlass des Beschlusses waren u.a. verschiedene Anträge zur Wiederöffnung der Marklandstraße.

Aus verkehrlicher Sicht ist eine Öffnung der Marklandstraße sinnvoll. Die wesentlichen Gründe dafür sind eine Verbesserung der Erschließung der Siedlung, eine ausgeglichene Verkehrsbelastung in den einzelnen Straßen sowie eine Entlastung der Minnewitstraße und der Cincinnatistraße, zumal in diesen beiden Straßenzügen eine deutlich höhere Anzahl an Bewohnern als in der Marklandstraße betroffen ist. Ferner trägt die Maßnahme zur Verbesserung der Schulwegsicherheit für das an der Cincinnatistraße liegende Schulzentrum bei.

Die Verkehrsbelastung in der Marklandstraße nach ihrer Öffnung wurde erstmals im Jahr 2006 (28.11.2006) erhoben. Damals wurde eine Verkehrsbelastung von ca. 2.000 Kfz/Tag ermittelt. Im Jahr 2009 (02.04.2009) wurde die Verkehrsbelastung in der Marklandstraße erneut gezählt. Im Rahmen dieser Zählung wurde eine Verkehrsmenge von ca. 2.100 Kfz/Tag in der Marklandstraße ermittelt. Es konnte damit keine wesentliche Zunahme der Verkehrsmenge in der Marklandstraße beobachtet werden.

Die Erhebungen wurden jeweils an einem repräsentativen Normalwerktag außerhalb von Schulferien durchgeführt.

Zudem liegen die im Rahmen der Verkehrszählungen ermittelten Spitzenstundenbelastungen in der Marklandstraße nach ihrer Öffnung mit ca. 150 Kfz/Stunde und beide Richtungen immer noch deutlich unter der in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlen maximalen Verkehrsstärke für eine Wohnstraße in einer Tempo 30 Zone von 400 Kfz/Stunde in der Spitzenstunde. Die Verkehrsbelastung der Marklandstraße ist demnach in diesem Zusammenhang und gerade auch im Vergleich mit anderen Wohngebieten in der Landeshauptstadt München, die eine ähnliche Nutzungsdichte aufweisen, zumutbar.

Es liegt dem Bebauungsplan somit kein nicht beachteter oder ungelöster Konflikt in Bezug auf die Verkehrserschließung zu Grunde, der in die Abwägung eingestellt werden müsste oder ein offensichtlicher Mangel wäre.

Es wäre unverständlich, dass die Marklandstraße, die mittlerweile die Hauptlast der Erschließung trage, in der Begründung Ziffer 2.2.5 nicht erwähnt würde. Wie von einem „schlüssigen Gesamtkonzept zur Straßenraumgestaltung“ gesprochen werden könne, erscheine rätselhaft.

**Stellungnahme:**

Die Marklandstraße wurde nun in der Begründung in Ziffer 2.3.5 Verkehrerschließung ergänzt.

## 12. Äußerungen zu Biotopflächen

Die Festlegung der Biotopflächen besitze willkürlichen Charakter.

Eine Grenzziehung durch seit Jahren gepflegte Gärten, Terrassen, Häuser sei inhaltlich nicht nachvollziehbar.

Damit sinke der Wiederverkaufswert und die Bau- und Nutzungsfreiheit des Grundstücks.

Für die nicht als Landschaftsbestandteile erfassten Biotope solle die Biotopkartierung insbesondere im Bereich der Grundstücke in der Marklandstraße 2-36, der Pennstraße 55-77, Bantingstraße 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15 sowie Winlandstraße 10-18 aufgehoben werden.

Es existiere eine Aussage, dass Biotopflächen aufgehoben worden seien. Die Verantwortung und Haftung liege bei der Stadt München, sollten die Biotopflächen bestehen bleiben.

Biotope, die heute noch nicht festgesetzt seien, sollen planlich nicht dargestellt werden.

### **Stellungnahme:**

Die Erfassung von schützenswerten Biotopen im Rahmen der Biotopkartierung Bayern ist ein Fachgutachten, in dem die ökologische Wertigkeit von Flächen erhoben wird. Ein unmittelbarer Rechtsschutz ist damit nicht verbunden. Die Aufhebung von kartierten Biotopflächen ist insofern nicht erforderlich und, abgesehen davon, in Bebauungsplänen nicht möglich, da es sich um ein gesondertes Verfahren handelt, für das das Landesamt für Umweltschutz zuständig ist.

Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf entfällt die nachrichtliche Darstellung der Biotopgrenzen. Es sind nunmehr die unter Beachtung von Grundstücksverhältnissen festgelegten Grenzen der inzwischen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile (LB) dargestellt.

## 13. Äußerungen zum Baumbestand

Große, prägende Tannen seien entlang der Marklandstraße (mit geraden Hausnummern) gefällt und durch Laubbäume ersetzt worden. Bei Neuanpflanzungen würden die für eine natürliche Baumkronenentwicklung erforderlichen Abstände zur Umgebungsbepflanzung nicht immer eingehalten. Diese Tannen stellten ein Bindeglied zum Perlacher Forst dar und seien ortstypisch gewesen. Die Begründung (Erkrankung) für die Fällung habe nicht in jedem Fall zugegriffen. Die den Bepflanzungscharakter der Siedlung prägenden Tannen sollten nur durch Tannen ersetzt werden.

Auch sollte der Mindestabstand bei Pflanzung zu benachbarten Bäumen etc. eingehalten werden. Auch in bestehenden Baumgruppen sollten einzelne, den natürlichen Wuchs der Baumkronen deutlich beeinträchtigende, nachwachsende Bäume entfernt werden dürfen.

Luftbilder würden zeigen, dass der Baumbestand von den Amerikanern vor ca. 50 Jahren gepflanzt worden sei und nicht einer standorttypischen Bepflanzung mit

standorttypischen Baum- und Straucharten entspräche.

Eine Verschärfung der Bestimmungen, die über die Baumschutzverordnung hinaus gehen und diese noch auf Sträucher ausdehnen, sei nicht erforderlich. Dies würde indirekt durch erteilte Baumfällungsgenehmigungen bestätigt, die ohne eine Ersatzpflanzungsforderung erteilt worden seien.

#### **Stellungnahme:**

Bei dem ehemaligen Baumbestand an der Marklandstraße handelt es sich nach vorliegenden Informationen um Fichten. Deren Fällung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und von dort freigegeben, da im Zuge der Straßenbaumaßnahmen in die Wurzelbereiche eingegriffen wurde. Die damit verbundene Verringerung der Standsicherheit der Bäume hätte zu einer Gefährdung geführt, zumal einige Fichten schon durch Erkrankungen vorgeschädigt waren.

Bei den Nachpflanzungen wurden Laubgehölze verwendet, da diese den Entwicklungszielen entsprechen (Leitbild Eichenmischwald). Mindestabstände zwischen Baumstandorten sind generell differenziert zu betrachten und nicht im vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Baumkronen zusammenwachsen können (siehe Beispiele in den Restbeständen der Laubmischwälder im Planungsgebiet).

Der wesentliche Baumbestand im Gebiet setzt sich aus Eichenmischwald-Resten des Perlacher Forstes zusammen, die von den Rodungen für den Bau der amerikanischen Siedlungen nicht betroffen waren. Sie stehen inzwischen weitgehend als Landschaftsbestandteile unter Schutz. Wie im Begründungstext ausgeführt, kamen mit der Siedlungsentwicklung weitere Baumarten hinzu, darunter auch Arten außerhalb des ursprünglichen Standortpektrums wie Kaukasische Flügel-nuss und Robinie, die heute zum Teil die Straßenräume im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser prägen. Dies wird im Satzungsbeschluss berücksichtigt. Eine Verschärfung der Bestimmungen über die Baumschutzverordnung hinaus erfolgt im geänderten Bebauungsplanentwurf nicht. Da seit der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit die LB-Verordnung für geschützte Landschaftsbestandteile in Kraft getreten ist, können die ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen zum Schutz von Grünflächen und Gehölzbeständen entfallen.

Eingegangene Äußerungen zu Abholzungen außerhalb des Planungsumgriffes werden aufgrund mangelnder Relevanz nicht behandelt.

#### **14. Äußerungen zu den Satzungsbestimmungen**

Nachfolgend genannte Satzungsbestimmungen bzw. Teilbereiche von Satzungsbestimmungen, zu denen Anregungen und Einwendungen vorgebracht wurden, entfallen im überarbeiteten Entwurf:

- **§ 2 (1) Satz 2 „Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den in Abs. 2 und Abs. 3 festgesetzten Anforderungen zu entsprechen.“**

- **§ 2 (3) „Neupflanzungen haben folgenden Qualitätsanforderungen zu entsprechen: Großbäume (Endwuchshöhe über 20 m) sind mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm und mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.“**
- **§ 2 (4) „Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind locker mit standortgerechten und laubabwerfenden Gehölzen, primär Sträuchern, einzugrünen.“**
- **§ 6 Bodenmodellierung  
„Bodenmodellierungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind ausgeschlossen.“**

Zu den nachfolgend genannten Satzungsbestimmungen ergingen Anregungen und Einwendungen, die wie nachfolgend ausgeführt berücksichtigt wurden:

**Hinweis:**

Der im ursprünglichen Satzungsentwurf vorhandene § 2 Grünordnung, auf den sich die nachfolgenden zitierten Satzungsbestimmungen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger beziehen, wurde überarbeitet und regelt in den Satzungsbestimmungen als § 2 Grünordnung nunmehr lediglich, dass Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur mit standortgerechten Arten und in lockerer und durchlässiger Anordnung zulässig sind. Geschlossene Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, z.B. Hecken, werden ausgeschlossen. Zu der ursprünglichen Fassung des § 2 gingen folgende Einwendungen ein, zu denen seitens des Planungsreferates Stellung genommen wird:

**14.1 § 2 Grünordnung**

**14.1.1 Äußerungen zu § 2 (1) „Die bestehenden Freiflächen einschließlich der parkartigen Gestaltung und Bepflanzung sind zu erhalten.“**

Die gärtnerische Betätigungsmöglichkeit (Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz) werde deutlich eingeschränkt, falls beispielsweise Blumenbeete ausgeschlossen seien. Die Besitzer der Einfamilien/Doppelhäuser seien seit 15 Jahren für Pflege und Erhalt der Grünflächen verantwortlich. Der Ausschluss gartengestalterischer Elemente sei inakzeptabel.

Der Bebauungsplan regle die Freiflächengestaltung nur sehr allgemein und berücksichtige nicht die Eigenart der einzelnen Grundstücke.

Die getroffenen Regelungen seien unverhältnismäßig und stünden im Widerspruch zum Bestand. Der Bebauungsplan solle dahingehend ergänzt werden, dass nur die bestehenden öffentlichen Freiflächen zu erhalten seien. Die Forderung des § 2 Abs. 1 der Festsetzungen bedinge eine Kostenübernahmevereinbarung durch die LHM.

**Stellungnahme:**

Die Festsetzungen lassen, sowohl im Entwurf zum § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren als auch im vorliegenden Satzungsbeschluss, gärtnerische Betätigung einschließlich Anlage von Blumenbeeten und gartengestalterische Elemente nach Maßgabe der Zielsetzungen des Bebauungsplans zu.

Zweck des Bebauungsplans ist die Regelung wesentlicher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Grundzüge der Siedlung. Detaillierte Regelungen für einzelne Grundstücke würden dem Ziel, den bestehenden homogenen Charakter zu erhalten, widersprechen. Dagegen wird zwischen den unterschiedlichen Bereichen des Geschosswohnungsbaus (Planteil A) und der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B) unterschieden.

Die im ersten Bebauungsplanentwurf festgesetzte Erhaltung der Freiflächen entfällt im überarbeiteten Entwurf, da die endgültige Unterschützstellung der Landschaftsbestandteile in Verbindung mit der Baumschutzverordnung dies in ausreichendem Maß sicherstellt.

**14.1.1.1 Äußerungen zu § 2 (1) Satz 4 „Notwendige Zugänge, Zufahrten, Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter im Bereich des Geschosswohnungsbaus und Kinderspielplätze sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.“**

Es sei nicht ersichtlich, weshalb Müll- und Wertstoffbehälter nur im Bereich der Geschosswohnungen ausgenommen würden. Die Regelung sollte ebenso auf Einfamilien-/Doppelhäuser angewendet werden.

**Stellungnahme:**

Im überarbeiteten Entwurf wird zwischen den Bereichen des Geschosswohnungsbaus (Planteil A) und den Einfamilien- und Doppelhäusern (Planteil B) differenziert. In Planteil A werden Müll und Wertstoffe an zentralen Stellen gesammelt, für deren Gestaltung der Bebauungsplan Regelungen trifft (im überarbeiteten Entwurf siehe § 3 (2)). Dies ist in Planteil B nicht erforderlich, da die Behälter in die dort zulässigen Nebenanlagen integriert werden können.

**14.1.2 Äußerungen zu § 2 (2) „Neupflanzungen sind nur in lockerer Anordnung, mit standortgerechten, überwiegend laubabwerfenden Baum- und Straucharten entsprechend dem Charakter des Bestandes zulässig. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.“**

Die Forderung einer locker bepflanzten Freifläche nehme den Eigentümern ihr Recht auf private Nutzung des Grundstücks.

Es läge ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz vor, da nicht klar sei, wie sich der Begriff „standortgerecht“ definiere.

Die Pflicht zur überwiegenden Neupflanzung laubabwerfender Pflanzen sei ab 51 % des Bestandes erfüllt; jedoch sei der Bezugspunkt unklar - gelte diese Festsetzung für die gesamte Siedlung oder jeden einzelnen Garten.

Für die Häuser am östlichen Rand der Marklandstraße erbringe eine Geräuschmessung knapp vor einem beliebigen straßenseitigen Fenster Schallpegel von über 50 db (A), bei gewerblichen Nutzfahrzeugen Spitzenwerte von über 72 db (A) tagsüber. Man würde nicht mehr zur Ruhe kommen. Kein anderer Teil des Viertels am Perlacher Forst werde akustischen Einwirkungen in vergleichbarer Weise durch die nun plangemäß in Betrieb genommene Verkehrsführung ausgeliefert. Dazu kämen optisch vermittelte Einwirkungen. Jedes der in knapp 10 m passierende Fahrzeug sei an jedem Punkt eines straßenseitigen Aufenthaltsraumes sichtbar, beeinträchtigend seien Lichtreflexe oder bewegte Schatten. Man müsse die straßenseitigen Räume optisch versperren oder ihre Nutzung jedenfalls tagsüber aufgeben. Nachts beeinträchtige das Scheinwerferlicht.

Die Möglichkeit eines zumindest optischen Schutzes in Form beispielsweise einer blickdichten Eibenhecke würde die Planung verwehren, dies mache den Bebauungsplan zutiefst widersprüchlich.

Der grundsätzliche Ausschluss von Hecken, ohne Differenzierung nach Strauchart, Wuchshöhe und Anordnung verstoße aufgrund Unverhältnismäßigkeit gegen die verfassungsrechtlich geschützten Rechte der Grundstückseigentümer. Hecken und Sträucher sollten auch in dichter Anordnung zugelassen werden. Dabei sollten niedrige geschlossene Strauchhecken aus verschiedenen Gehölzen an Stelle eines Zaunes möglich sein. Geschlossene Hecken sollten nur im Vorgartenbereich ausgeschlossen werden, da sie im rückwärtigen Bereich schon vorlägen. Auch bei den Einfamilien- / Doppelhäusern gehörten geschlossene Hecken bereits zum Bestand.

Der Bebauungsplan lasse die Frage offen, ob z.B. 4-5 nebeneinander gepflanzte Buchspflanzen bereits eine geschlossene Hecke im Sinne des Bebauungsplanes darstellten. Es sei unverständlich, weshalb Gemüsebeete oder die Terrasse nicht mit einer 30 cm hohen Buchsrabatte eingefasst werden dürften.

Hecken sollten im Geschosswohnungsbau zugelassen werden, denn dies sei eine Gestaltungsvariante, die man bei der Anlage von Parks verwende. Hecken betonten die Trennung zwischen privater Fläche und Gemeinschaftsflächen und würden nicht einsehbar Bereiche schaffen. Mit blickdichter Hecke und einem höheren Strauch könne man erreichen, dass die Fläche nicht einsehbar sei, damit ließe sich Akzeptanz schaffen und Begehrlichkeiten für Sichtschutzelemente zurückweisen. Außerdem gäbe es bereits verschiedene geschlossene Hecken z.B. beim Patentgericht, am Parkplatz Kreuzung Cincinnatistraße / Pennstraße oder auf den Grünflächen zwischen den Wohnblöcken.

**Stellungnahme:**

Diese Bepflanzungsregelung dient dem Erhalt des parkartigen, offenen Charak-

ters der Siedlung, einem wesentlichen Ziel des Bebauungsplans. Grundlage für diese Satzungsbestimmung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, wonach Pflanzbindungen festgesetzt werden können. Die private Nutzung der Flächen wird durch diese Regelung nicht verhindert.

Zur Verdeutlichung des Begriffs „standortgerecht“ wird im Begründungstext eine Auswahl geeigneter Gehölze ergänzt (siehe Ziffer 4. Planungskonzept).

Der Begriff „überwiegend laubabwerfende“ Gehölze entfällt in den überarbeiteten Satzungsbestimmungen, es werden nunmehr generell standortgerechte Gehölze vorgegeben.

Zu den hier angeführten Belastungen aus der Verkehrserschließung wird auf die Stellungnahme zu **Verkehrerschließung / Marklandstraße** verwiesen, wonach die ermittelte Belastung der Marklandstraße nach ihrer Öffnung mit ca. 150 Kfz/ Stunde in der Spitzenstunde und beide Richtungen immer noch deutlich unter der in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlen maximalen Verkehrsstärke für eine Wohnstraße in einer Tempo 30 Zone von etwa 400 KFZ/Stunde in der Spitzenstunde liegt. Es ist demnach nicht von einer Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte im Bereich des Schutzes vor Lärm auszugehen.

Zum Ausschluss geschlossener Hecken ist auszuführen, dass der weit überwiegende Teil der Wohnsiedlung offene, parkartige Freiflächen ohne dichte Heckenstrukturen aufweist, wie unter Ziffer 2.3.1 Orts- und Landschaftsbild in der Begründung beschrieben. Die Bestandsanalyse ergab, dass dichte lineare Pflanzungen wie Hecken als räumliche Barrieren wirken und den offenen Parkcharakter beeinträchtigen. Deshalb sollen Neupflanzungen nicht dicht und linear, sondern in einer aufgelockerten Form angeordnet werden. Dabei ist es unerheblich, dass es vereinzelt und untergeordnet auch Bereiche gibt, die davon abweichen. Die zukünftige Entwicklung soll dahin gelenkt werden, dass problematische Einzelelemente, die sich nicht in das Leitbild der Siedlung einfügen, nicht fortgesetzt verwendet werden.

Niedrige Beeteinfassungen mit Buchspflanzen werden wegen ihrer geringen Raumwirkung nicht als geschlossene Hecken definiert.

Die gewünschte Raumbildung und der sinnvolle Schutz privater Freibereiche im Geschosswohnungsbau gegen Einblicke kann auch mit versetzt angeordneten Strauchpflanzungen erreicht werden. Beispiele dafür sind im Planungsgebiet vorhanden.

#### **Hinweis:**

Der im ursprünglichen Satzungsentwurf vorhandene § 3 Einfriedungen, auf den sich die nachfolgenden zitierten Satzungsbestimmungen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger beziehen, wurde überarbeitet und wird in den Satzungsbestimmungen zum Satzungsbeschluss als § 3 Regelungen für Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus und als § 4 Regelungen für Einfriedungen



im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser neu formuliert.

Im überarbeiteten Satzungsentwurf sind Einfriedungen in den straßenseitigen Grundstücksbereichen bei Einhaltung von bestimmten Gestaltungsvorgaben generell möglich. Neu ist, dass die Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus und in den vorderen Grundstücksbereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser künftig nur mehr einen Abstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen 3 m einhalten müssen.

Zu der ursprünglichen Fassung des § 3 gingen folgende Einwendungen ein, zu denen seitens des Planungsreferates Stellung genommen wird:

## **14.2 § 3 Einfriedungen**

### **14.2.1 Äußerungen zu § 3 (1) „Einfriedungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.“**

#### **Zu grundsätzlicher Ausschluss:**

Die Regelungen seien städtebaulich nicht zu begründen und unverhältnismäßig. Sie wichen in unzulässiger Weise von denen der Einfriedungssatzung ab und seien einschränkender.

Die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten erkenne das grundsätzliche Bedürfnis der Menschen nach Einfriedungen an, während der Bebauungsplan dieses vollkommen unberücksichtigt lasse, daher solle die Einfriedungssatzung gelten.

In einer rechtsstaatlichen Ordnung gehöre es nach dem Grundgesetz sowie nach Strafrecht unbestritten zum selbstverständlichen Recht eines Bürgers, seinen Privatbesitz schützen und gestalten zu können. Einfriedungen zum Schutz des Eigentums seien nötig. Sonst müsse die Landeshauptstadt München einen Schutz für das offen zugängliche Privateigentum anbieten und die Pflege übernehmen.

#### **Stellungnahme:**

Der grundsätzliche Ausschluss von Einfriedungen entfällt im vorliegenden überarbeiteten Satzungsentwurf. Einfriedungen sind zulässig, so weit sie sich in den parkartigen, offenen Charakter der Siedlung einfügen. Die Regelungen der Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, letztmals geändert am 13.01.2009, die für Standardsituationen im gesamten Stadtgebiet gelten, sind in der besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation der Siedlung im Perlacher Forst nicht anwendbar. Deshalb wurden Satzungsbestimmungen entwickelt, die in geeigneter Weise den Umfang und die Gestaltung von Einfriedungen festlegen. Nach Beteiligung der Betroffenen und sorgfältiger Abwägung wurde eine Lösung gewählt, die sowohl die räumlichen Qualitäten als auch die Nutzerbedürfnisse berücksichtigt. Pflegemaßnahmen auf Privatgrundstücken sind grundsätzlich Aufgabe der Nutzer bzw. Eigentümer. Diesbezüglich entsteht keine Änderung zur bereits bestehenden Situation.

**Zu Einfriedungen an der Marklandstraße:**

Man nehme den Anwohnern der Marklandstraße die Möglichkeit, sich selbst, die Kinder und Haustiere durch geeignete Sicherungsanlagen gegen den Verkehr zu schützen. Besonders stark betroffen seien die Grundstücke mit großen, sonnigen Gärten, die direkt an der Straße lägen (hätten meist kleine, verschattete rückwärtige Gärten).

Dies wäre von einer gerechten Abwägung laut § 1 Abs. 7 BauGB weit entfernt.

Die Öffnung der Marklandstraße habe zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen geführt, so dass die Einwohner einen Zaun entlang der Straßenfront ziehen möchten. Zäune an der Grundstücksgrenze und auch im Vorgarten sollen in der Marklandstraße wegen der Verkehrssituation (Durchgangsverkehr, Hauptlast der Siedlung) zugelassen werden. Auch mit 3 m Abstand würden keine Streifräume und hohe Aufenthaltsqualität geschaffen.

**Stellungnahme:**

Wie dem Begründungstext zu entnehmen ist, wird im Bebauungsplan ausdrücklich auf das Bedürfnis eingegangen, Freiflächen fallweise gegenüber Verkehrsflächen zu schützen. Die bisher nach § 34 BauGB nicht bestehende Möglichkeit, Flächen mittels Einfriedungen zu schützen, wird durch die Satzungsbestimmungen eröffnet. Um dennoch den Grundcharakter der offenen Straßenräume nicht zu gefährden, müssen Zäune dabei einen Mindestabstand von den Gehwegen einhalten. Dieser wurde von ursprünglich 3 m auf nunmehr 2 m reduziert, so dass ausreichend große geschützte und besonnte Bereiche verbleiben. Die Festsetzung stellt nicht auf die Themen Streifräume und Aufenthaltsqualität, sondern auf das Ortsbild ab.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen zu Verkehrserschließung / Marklandstraße unter Ziffer 11 Äußerungen zu Straßenausbau / Verkehrserschließung verwiesen.

**Zu Regelungen im Kaufvertrag:**

Im Kaufvertrag würden 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel festgeschrieben sein. Es gäbe keine Aussagen zur Lagebeschränkungen der Zäune, diese Regelungen seien in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München in die Verträge aufgenommen worden. Ende 2003 habe im Rahmen der Parzellierung der ehemaligen US-Siedlung Einigkeit zwischen Stadt und Bund bestanden, dass die Grundstücke eingefriedet werden dürften (ohne Beschränkung auf bestimmte Bereiche).

**Stellungnahme:**

Die Vereinbarung im Kaufvertrag stellt einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Verkäuferin und dem Käufer dar. Sie hat keine planungsrechtliche Wirkung. Inwiefern in der Vergangenheit unbegrenzte Einfriedungsmöglichkeiten auch seitens der Stadt akzeptiert wurden, ist nicht nachvollziehbar, insbesondere im Geschosswohnungsbau und unter Beachtung der Einfriedungsverordnung. Unabhängig davon wurde aufgrund der aktuellen Entwicklung des Ortsbildes Hand-

lungsbedarf bezüglich der Thematik deutlich und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

**Zu Einfügung:**

Die Einfriedungen stünden dem Landschaftsbild nicht entgegen, sondern fügten sich, verbunden mit der bereits vorhandenen Begrünung in die Nachbarschaftsbebauung ein, was eine Zulässigkeitsvoraussetzung für Bauvorhaben nach § 34 BauGB sei.

**Stellungnahme:**

Soweit die vorhandenen Einfriedungen und deren Begrünung den vorliegenden Satzungsbestimmungen entsprechen, werden diese zukünftig zulässig. Soweit für vorhandene Einfriedungen bisher die baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen (Einfügen nach § 34 BauGB) vorlagen, ist Bestandsschutz für diese Einfriedungen weiterhin gegeben. Es wird auf die Begründung Ziffer 2.3.1 Orts- und Landschaftsbild und Ziffer 4. Planungskonzept verwiesen.

**Zu Bestand:**

Es würde nicht zugestimmt werden, dass der ca. 20 Jahre alte Zaun beim Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus ausgeschlossen werde, u. a. müsse mit dem Zaun das Abkürzen von Wegen unterbunden werden (z.B. auf dem Weg zur S-Bahn).

**Stellungnahme:**

In den überarbeiteten Satzungsbestimmungen werden die bestehenden rückwärtigen Zäune im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser berücksichtigt.

**Zu Benachteiligung Geschosswohnungsbau:**

Die Eigentümer der Grundstücke mit Geschosswohnungsbau würden gegenüber den EFH Eigentümern benachteiligt, da diese ihre Grundstücke fast vollständig abtrennen könnten. Vielmehr sei es Ziel, dass die Allgemeinheit die Geschosswohnungsbaugrundstücke wie bisher mit nutzen könnten. Dies sei gleich zu setzen mit einer öffentlichen Widmung und Enteignung der Flächen, wobei Kosten für Unterhalt etc. bei den Eigentümern verbleiben würden. Es bestünden Ängste, dass durch den Bebauungsplan die Allgemeinnutzung normiert würde.

**Stellungnahme:**

Entsprechend der Entstehungsgeschichte und städtebaulichen Konzeption handelt es sich bei den Freiflächen im Geschosswohnungsbau um private Gemeinschaftsflächen. Die mit der Weitläufigkeit und Offenheit dieser Flächen verbundenen Qualitäten sind im Begründungstext ausführlich dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans verändern den Status der privaten Gemeinschaftsflächen nicht, es erfolgt keine öffentliche Widmung. Insofern kann die derzeitige gemeinschaftliche Nutzung (mit der Konsequenz der gemeinschaftlichen Kostenübernahme für den Unterhalt) unverändert fortgesetzt werden. Dar-

über hinaus werden als zusätzliches Angebot gegenüber der bisherigen Situation private Nutzungsmöglichkeiten in geschützten, eingefriedeten Freiflächen für die Erdgeschosswohnungen ermöglicht, während die allgemein nutzbaren Gemeinschaftsflächen primär die Freiraumversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner der oberen Stockwerke sicherstellen. Diese Versorgungsebene entfällt im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser. Eine Benachteiligung des Geschosswohnungsbaus liegt deshalb nicht vor; vielmehr handelt es sich um unterschiedliche Bereiche, die differenzierte Regelungen erfordern.

**14.2.2 Äußerungen zu § 3 (2) „Hiervon ausgenommen sind offene, ohne durchgehenden Sockel erstellte Maschendrahtzäune bis maximal 1,0 m Höhe, sofern sie mit einer Rahmeneingrünung aus Gehölzen, primär Sträuchern, in lockerer Anordnung unter Ausschluss geschlossener Hecken, mit standortgerechten, laubabwerfenden Arten begrünt werden, und zusätzlich nachfolgende Voraussetzungen erfüllen:“**

**Zu Maschendrahtzäune ohne Sockel:**

Für die Beschränkung auf Maschendrahtzaun gebe es weder eine Rechtsgrundlage noch eine vernünftige Erklärung, es schränke die Möglichkeiten der Eigentümer unverhältnismäßig ein. Ein anderweitig offener, durchlässiger Holz- oder Metallzaun mit einer Höhe von 1,20 m hielte auch herabfallende Äste etc. ab, während ein Maschendrahtzaun zerstört würde. Auch der Begrüpfungspflicht könne bei anderen Zäunen nachgekommen werden.

Das Ziel, die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, könne auch durch einen Sockel mit Spalt erreicht werden.

**Stellungnahme:**

Rechtsgrundlage der vorgenannten Regelungen für Einfriedungen ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Hiernach können Gemeinden durch Satzung Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen regeln.

Die Festlegung auf Maschendrahtzäune ist wie im Planungskonzept in Kapitel 4.2 ausgeführt dadurch begründet, dass dieser einfache und kostengünstige Zauntyp weitgehend den derzeitigen Bestand prägt und auf Grund seiner Schlichtheit und Transparenz (z.B. im Vergleich zu Holzzäunen) als durchgehendes Element fortgeführt werden soll. Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen treten niedrige Maschendrahtzäune gegenüber der Vegetation in den Hintergrund, so dass entsprechend den Zielsetzungen die parkartige Situation dominiert.

Der Ausschluss von durchgehenden Sockeln hängt sowohl mit der ökologischen Vernetzung als auch mit dem beabsichtigten transparenten, der Vegetation untergeordneten Erscheinungsbild der Einfriedungen zusammen. Lineare Sockel oberhalb des Geländeniveaus entsprechen diesen Zielen nicht. Sie werden deshalb ausgeschlossen. Gleiches gilt hinsichtlich des Erscheinungsbildes auch für unterbrochene Sockelausführungen.

**Zu Zaunhöhe:**

Eine Zaunhöhe von 1 m für den rückwärtigen Bereich bei den Doppelhäusern sei zu gering. Historisch sei nördlich der Pennstraße die Zaunhöhe durchgehend 1,7 m gewesen.

Im rückwärtigen Bereich bestünden im Einfamilien- und Doppelhaus-Gebiet bereits höhere (als 1 m) Zäune. Bereits zu Zeiten der Nutzung durch die US-Streitkräfte habe der rückwärtige Bereich am General-Kalb-Weg bis 2 m hoch eingefriedet werden dürfen. Dies sei erforderlich gewesen, da der rückwärtige Garten sonst für alle Passanten zugänglich und einsichtig gewesen wäre.

Zäune wären nötig für die Sicherheit der Kinder. Bei dem Schulgelände wäre der Zaun 1,6 m hoch, dies zeige die Notwendigkeit zum ausreichenden Schutz der Kinder. Deshalb solle 1,5 m Höhe zulässig sein.

Nach dem Kauf im Jahr 2006 (Eigentümer im Geschosswohnungsbau) sei beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung bezüglich einer Einzäunung vorgeprochen worden, dort sei mitgeteilt worden, dass gegen einen Zaun bis 1 m Höhe und gegen das Anlegen von Terrassen nichts einzuwenden sei. Es solle klargestellt werden, wie gegen vom Bebauungsplan abweichende Zäune, Terrasse, Gerätehäuser durch die Stadt München vorgegangen werde bzw. eben nicht.

**Stellungnahme:**

Die Höhe der Einfriedungen wird im Regelfall auf 1 m begrenzt, um eine zu massive optische Wirkung zu verhindern und die offene parkartige Situation so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Die Schutzwirkung ist bei diesem Maß ausreichend gegeben. Entsprechend der Anregung werden in den gestalterisch weniger sensiblen rückwärtigen Bereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser höhere Zäune zugelassen. Die festgesetzte Höhe von 1,5 m entspricht weitgehend der Bestandssituation und erfüllt das dort bestehende Schutzbedürfnis. Davon abweichende, bereits existierende Sonderhöhen können nicht als Maßstab für die gesamte Entwicklung in diesen Bereichen herangezogen werden.

Das Schutzbedürfnis von Kindern ist einer der ausschlaggebenden Gründe für die Zulässigkeit von Einfriedungen, die in der bisherigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Situation nicht gegeben wäre. Erst durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Errichtung von Zäunen baurechtlich zulässig. Bezüglich der geeigneten Zaunhöhe zum Schutz von Kindern ist zu beachten, dass die weitläufigen, parkartigen Grünflächen der Siedlung einen guten, gefahrenarmen Rahmen für das Wohnen mit Kindern bieten. Ein Schutzbedürfnis kann z.B. dann entstehen, wenn Grundstücke an stärker befahrenen Verkehrsstraßen wie der Marklandstraße liegen. Davon ausgehend, dass Einfriedungen in diesen Fällen primär dazu dienen, Kinder am spontanen und unkontrollierten Verlassen der Grundstücke bzw. Betreten der Fahrbahn zu hindern, bieten 1 m hohe Zäune ausreichend Schutz. Ein vorsätzliches Übersteigen kann auch mit höheren Zäunen nicht verhindert werden.

Bis 1 m hohe Zäune sowie Terrassen sind zulässig, so weit die Vorgaben aus den Satzungsbestimmungen hinsichtlich Umfang und Gestaltung eingehalten werden. Zu Abweichungen siehe Stellungnahme zu Ziffer 10 „Äußerungen zum Bestandschutz“ (Seite 14 ff. und Seite 89 ff.).

**Zu Rahmeneingrünung von Einfriedungen:**

Die vorgesehene Rahmeneingrünung der Zäune wäre unnötig, da die Zäune von innen bepflanzt wären und die Pflanzen nach außen durchwachsen und den Zaun so begrünen und unsichtbar machen würden.

**Stellungnahme:**

Die Festsetzungen regeln die Art der Begrünung von Zäunen im Hinblick auf die gewünschte Einfügung dieser baulichen Anlagen in den offenen parkartigen Charakter des Planungsgebietes. Dies ist insbesondere Vorgabe für neu entstehende Einfriedungen. Bereits bestehende Zaunanlagen wie z.B. in den rückwärtigen Bereichen der Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon nicht betroffen, soweit sie die Begrünungsaufgaben einhalten.

**Zu Ausschluss geschlossener Hecken:**

Eine durchgängige Heckenpflanzung sollte anstatt eines Zaunes zugelassen werden. In der Marklandstraße sollten Hecken wegen des Verkehrs (Hauptlast der Siedlung) möglich sein.

Es werde angefragt, ob eine Liguster-Hecke nicht eine einheimische immergrüne Pflanze und etwas Lebendes sei. Offen lasse der Bebauungsplan die Frage, welche Hecken als geschlossene Hecken gelten würden.

Es werde angefragt, ob Verstöße gegen den Bebauungsplan aufgegriffen und verfolgt würden, z.B. wenn weitere Hecken gepflanzt würden. Eine Regelung, die nicht kontrolliert und vollzogen werde, sei stadtplanerisch nicht günstig.

**Stellungnahme:**

Hecken widersprechen als dichte Gehölzpflanzungen mit Barrierewirkung dem offenen parkartigen Charakter des Planungsgebietes und damit den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans. Die gewünschte Raumbildung und Abschirmung gegenüber Verkehrsstraßen kann auch ohne dichte Hecken, beispielsweise weitgehend auch mit locker und versetzt angeordneten Sträuchern erreicht werden. Hinsichtlich der Sicherheitsaspekte und des Schutzes gegenüber dem Kfz-Verkehr ist wesentlich, dass in begründeten Fällen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, z. B. an stärker befahrenen Straße wie der Marklandstraße, Einfriedungen zulässig sind.

Liguster ist als standortgerechte Gehölzart zulässig, jedoch nicht in Form von geschlossenen Hecken. Geschlossene Hecken entstehen durch lineare Pflanzungen, die so dicht sind, dass sie eine räumliche und visuelle Barrierewirkung entwickeln. Sie können aus freiwachsenden oder geschnittenen Gehölzen bestehen.

Im überarbeiteten Begründungstext wird die Empfehlung ergänzt, einen Regelabstand von ca. 5 - 7 m zwischen den Pflanzstandorten von Sträuchern einzuhalten, um deren Zusammenwachsen zu vermeiden.

Der Umgang mit Verstößen gegen den Bebauungsplan liegt in der Zuständigkeit des Planungsreferates - Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde. Im Rahmen ihres Einschreitensermessens kann diese gegen baurechtliche Missstände mit den geeigneten Mittel einschreiten. Dies bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

### **Zu Regelabstand der Bepflanzung**

Der Regelabstand zwischen den einzelnen Sträuchern solle auf mind. 3 m oder gar nicht festgelegt werden. Es gebe bereits häufig einen viel dichteren Bewuchs als 4 m im Bestand. Bei den locker gepflanzten Sträuchern und Hecken entstünden im Laufe der Jahre dichte, hohe Hecken, die einen geschlossenen Charakter haben würden. Sträucher seien von Natur aus nicht hoch wachsend, ein Abstand von 5 m sei willkürlich. So würde angenommen werden, dass ein Pflanzabstand von 1 bis 4,5 m zu einer Mahnung und Änderungsverfügung durch die Landeshauptstadt München führen werde.

### **Stellungnahme:**

Abstände zwischen Gehölzen werden nicht in den Satzungsbestimmungen geregelt. Der im Begründungstext genannte Regelabstand von ca. 5 - 7 m zwischen den Pflanzstandorten von Sträuchern ist eine Empfehlung und stellt darauf ab, deren Zusammenwachsen zu einer dichten Heckenstruktur zu vermeiden. Dabei wird zu Grunde gelegt, dass als gängige standortgerechte Gehölze für die Begrünung von Einfriedungen Sträucher wie z.B. Flieder, Liguster, Strauchrosen etc. in Frage kommen. Diese werden bei normalen Wachstumsbedingungen 3 - 4 m breit. Somit würde bei dem empfohlenen Regelabstand jeweils eine Lücke von mindestens 1 m zwischen den Sträuchern offen bleiben. Allerdings kann diese Empfehlung auf Grund der Vielfalt von Gehölzen und deren Wuchsverhalten nicht verallgemeinert werden. Insofern wurde auf die Festsetzung von Regelabständen abgesehen. Die Wuchsgrößen der verschiedenen Arten können beim Kauf der Pflanzen in Baumschulen erfragt werden. Bereits bestehende Einzelfälle von geschlossenen Pflanzungen (mit geringeren Abständen) sind für die Regelung nicht erheblich, da der dominierende gegenwärtige und zukünftige Charakter der Siedlung maßgebend ist.

Zu Fragen des Bestandsschutzes und des Vollzugs bei vom Bebauungsplan abweichenden Maßnahmen siehe Stellungnahmen zu Ziffer 10 (Äußerungen zum Bestandsschutz).

### **Zu standortgerechten, laubabwerfenden Arten:**

Es bestehe der Wunsch, am Grundstücksrand immergrüne Gehölze zu pflanzen (die Festsetzung stelle eine Beeinträchtigung der Gestaltungsfreiheit dar). Im Winter wäre auch ein Sicht und Windschutz erforderlich. Es gäbe nicht blühende

laubabwerfende Arten wie auch blühende immergrüne Sträucher! Die Begrüpfungspflicht der Zäune nur mit laubabwerfenden Sträuchern bedeute eine beträchtliche Mehrarbeit bezüglich des zu bewältigenden Laubes der zahlreichen Bäume.

Laubabwerfende / immergrüne Sträucher böten keinen adäquaten Sichtschutz, da sie während sieben Monaten im Winter nicht belaubt seien und alles grau wäre. Sträucher wie Buchs, Kirschlorbeer, Stechpalme, Mahonie, Traubenheide etc. die ganzjährig eingrünen, böten einen in die Umgebung eingliedernden Anblick. Falls nur bestimmte Arten z.B. die Thuje nicht erwünscht seien, sollten diese explizit ausgeschlossen werden um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken.

Es würde abgelehnt, dass nicht einheimische Sträucher (auch im Bestand) ausgeschlossen würden.

**Stellungnahme:**

Die Satzungsbestimmung wurde hinsichtlich der Begrünung der Einfriedungen angepasst. Einfriedungen sind mit „standortgerechten Laubgehölzen“ zu begrünen (siehe § 3 (1) e) und (2) b) sowie § 4 (1) e) und („) f). Dies beinhaltet die Möglichkeit, auch immergrüne Laubgehölze (nicht jedoch Nadelgehölze) zu pflanzen, wie in der Äußerung angeregt. Das Spektrum der standortgerechten Arten ist nicht auf einheimische Arten begrenzt; es können auch weitere Gehölze verwendet werden, soweit sie für den Standort geeignet sind.

**Zu Ausnahmen für Einfriedungen im Geschosswohnungsbau:**

Die Bauleitplanung diene nicht dem Erhalt des parkartigen, offenen Charakters in seiner heutigen Form, da durch die vom Planungskonzept zugelassene Einfriedung von privaten Gärten im Geschosswohnungsbau eine bisher riesige nicht eingezäunte Fläche als allgemein zugängliche und parkartige Freifläche zusätzlich wegfallen würde.

**Stellungnahme:**

Der Umfang der Einfriedungen im Geschosswohnungsbau wird so weit begrenzt, dass nicht eingezäunte Freiflächen deutlich überwiegen und auch zukünftig eine ausreichende Offenheit und gemeinschaftliche Nutzbarkeit des Gebietes gewährleistet ist.

**14.2.2.1 Äußerungen zu § 3 (2) Buchst. a) „Im Bereich des Geschosswohnungsbaus: Die Einfriedungen müssen die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Freiflächen begrenzen.**

**Zudem sind sie ausschließlich auf der der Haupteinfriedung abgewandten Seite,**

**- mit einem Abstand von maximal 10 m parallel zur und beschränkt auf die Gebäudelängsseite,**

**- mit einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflä-**



**chen,  
- mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu Stellplatzanlagen, deren Zufahrten, Spielplätzen, Gehwegen zulässig.“**

#### **Zu Mindestabständen von Einfriedungen**

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus solle § 3 Abs. 2 a „mit einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen“ gestrichen werden und ein Zaun an der Grundstücksgrenze möglich sein.

Einfriedungen sollten grundsätzlich auf der Grundstücksgrenze zulässig sein. Es sei kein Vorteil sichtbar, der für ein 3 m Abstand spreche.

Im Rahmen des Straßenausbaus könne sich die Verkehrsfläche noch verschieben, es werde angefragt, inwieweit diese Verschiebungen berücksichtigt werden.

#### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Einfriedungen im Geschosswohnungsbau wurde die Satzungsbestimmung geändert. Einfriedungen sind nunmehr bis zu einem Abstand von 2 m von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Geringere Abstände bzw. Zäune an der Grundstücksgrenze würden dem offenen, parkartigen Charakter der Siedlung widersprechen. Die Durchlässigkeit zwischen eingefriedeten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie Gemeinschafts-Freiflächen, gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sowie Spielplätzen etc. wäre dadurch stellenweise nicht mehr gewährleistet (siehe dazu auch Planungskonzept in der Begründung, Kapitel 4.2 Planteil A).

Der Abstand der Einfriedungen (2 m) ist von der Außenkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, d.h. in der Regel der Gehwegaußenkante aus zu messen.

#### **14.2.2.2 Äußerungen zu § 3 (2) Buchst. b) „Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser: Die Einfriedungen müssen mindestens 3 m Abstand zu Verkehrsflächen einhalten.“**

#### **Allgemein:**

§ 3 Abs. 2 b (im Entwurf der Satzungsbestimmung im § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren) wäre zu streichen und durch folgendes zu ersetzen: „Die Anpflanzungen sind in lockerer Anordnung mit standortgerechten, überwiegend laubabwerfenden Straucharten entsprechend dem Charakter des Bestandes zulässig. Geschlossene Hecken sind unzulässig.“

#### **Stellungnahme:**

Der vorgeschlagenen Formulierung der Satzungsbestimmung wird im geänderten Entwurf sinngemäß entsprochen.

### **Zu Zulässigkeit / Ausschluss von Zäunen:**

Es werde gefordert, Zäune und Hecken im Bereich der Vorgärten zu verhindern. Durch die Zäune im 3 m Abstand würde der Gesamteindruck nachhaltig verändert und der Streifen würde wie öffentlicher Grund wirken (3 m Abstand sei ein fauler Kompromiss).

Zäune sollten vor den Gebäuden komplett untersagt werden. Unter anderem um die Qualität der Grün- und Freiflächen der Siedlung für alle Bewohnerinnen und Bewohner langfristig erhalten zu können. Für den rückwärtigen Bereich sollten sie ohne zusätzliche Einschränkungen zugelassen werden.

### **Stellungnahme:**

Der (nach Überarbeitung der Satzungsbestimmungen statt 3 m um 2 m) von der Gehwegkante zurückgesetzte, transparente und begrünte Zaun ist eine Lösung, mit der die Erhaltung der offenen, parkartigen Wirkung des Straßenraums gesichert und gleichzeitig das vorgetragene Bedürfnis der Anwohnerinnen und Anwohner, Grundstücke einzufrieden, berücksichtigt werden kann. Eine nachhaltige Änderung des Gesamteindrucks entsteht dadurch nicht, siehe dazu auch die ausführlichen Erläuterungen im Begründungstext Ziffern 4.2 Nebenanlagen - Einfriedungen, 5. Zielkonflikte und 6. Auswirkungen der Planung. Der Anregung, Zäune komplett zu untersagen, steht entgegen, dass in einer Reihe von Fällen ein begründetes Schutzbedürfnis vorliegt (z.B. Schutz von Kindern gegenüber Verkehrsstraßen). Dagegen wird die Pflanzung von Hecken grundsätzlich ausgeschlossen (siehe Satz 1 der Äußerung).

In den rückwärtigen Bereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser sind im geänderten Entwurf der Satzung transparente, begrünte Einfriedungen bis 1,50 m zulässig, da dies weitgehend der gegenwärtigen Situation entspricht und wegen der geringen Einsehbarkeit den parkartigen Charakter nicht beeinträchtigt.

### **Zu Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen:**

Ein Zaun in 3 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche insbesondere im Einfamilien- und Doppelhaus-Bereich begrenze die private Nutzung unnötig und vermittele den Ortsunkundigen den Eindruck, dass die Flächen vor dem Zaun zur öffentlichen Grünfläche zählen würden und somit betreten und genutzt werden könnten.

Die Eigentümer möchten keinen 3 m breiten Abstandstreifen der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen, sondern diesen ausschließlich privat nutzen.

Es sei nicht ersichtlich, welchen Vorteil für den offenen Charakter ein um 3 Meter zurückgesetzter Zaun haben solle. Der Abstand sei willkürlich festgelegt.

Der 3 m breite nicht eingezäunte Gartenteil entlang der Straße wäre für die Öffentlichkeit zugänglich, es stelle sich die Frage nach der Haftung im Falle eines Unfalles (Schild mit „Privatbesitz, betreten verboten“?).

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, der Verpflichtung zur Wartung und Reinigung des Abstandstreifens, der zudem zur Hundetoilette verkommen würde, werde der 3 m Abstand zur Verkehrsfläche abgelehnt.

Innerhalb des 3 m Abstandes befänden sich einige Schächte außerhalb der Einfriedung. Diese und auch Bäume wären dann für alle zugänglich, so dass die Verkehrssicherungspflicht nicht wahrgenommen und fremde Kinder vor diesen Gefahrenbereichen geschützt werden könnten.

Bezüglich der Situierung des Zaunes (3 m) fände keine angemessene Abwägung zwischen den Interessen der Öffentlichkeit und den Interessen der einzelnen Eigentümer statt. Ein Verbot sei durch nichts zu rechtfertigen, es stelle einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Nutzungsrechte der Eigentümer dar, die Begründung sei nicht nachvollziehbar.

Eine derartige Regelung (Anm.: Mindestens 3 m Abstand von Einfriedungen zu Verkehrsflächen) sei auf der durchgeführten Informationsveranstaltung nicht erwähnt worden.

Zäune sollten im rückwärtigen Bereich und auch direkt oder in geringem Abstand zum Straßenrand (0,5 m) zugelassen werden.

Der 3 m Abstand sei nicht genau definiert (was werde unter der Verkehrsfläche verstanden).

#### **Stellungnahme:**

Im Hinblick auf die private Nutzung im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser wurde im Satzungsentwurf der Mindestabstand von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m auf 2 m reduziert.

Im gegenwärtigen Bestand sind die Grundstücke der Einfamilien- und Doppelhäuser straßenseitig überwiegend offen und nicht eingefriedet. Dies entspricht der in der historischen Entwicklung entstandenen, städtebaulichen Grundstruktur der Siedlung. Die Freiflächen sind zugänglich und Unterhaltspflichten liegen bereits bei den Eigentümern. Unabhängig von der Lage der Zäune sind Schachtabdeckungen in ihrer baulichen Ausbildung verkehrssicher auszuführen, da ein Schutz durch Einfriedungen gegenwärtig auch nicht besteht. Insofern ändert sich an den angeführten Haftungs- und Unterhaltsfragen grundsätzlich nichts.

Nachdem ohne den vorliegenden Bebauungsplan Einfriedungen nicht zulässig wären, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen (siehe § 34 BauGB), würde diese Situation auch zukünftig weiter bestehen. Insofern bieten die Regelungen des Bebauungsplans unter Beachtung der Voraussetzungen die Möglichkeit, Flächen einzuzäunen, was dem geäußerten Wunsch nach Privatheit entgegen kommt. Das Zurücksetzen der Einfriedungen (jetzt um 2 m statt 3 m) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist dabei erforderlich, da ein Zaunverlauf direkt an der Gehwegkante einem anderen Siedlungstyp entspricht und dem offenen, parkartigen Charakter deutlich entgegensteht. Es entsteht dadurch jedoch keine Benachteiligung der Eigentümer gegenüber dem Ist-Zustand, da dieser generell nur offene Freiflächen entlang der Straßen zulässt.

Umfangreiche Ausführungen zum Anlass, die Gestaltung und Lage der Einfriedungen zu regeln, sind im überarbeiteten Begründungstext enthalten, siehe v.a.

Ziffern 1 Anlass der Planung, 2.3.1 Orts- und Landschaftsbild und 4.2 Nebenanlagen - Einfriedungen. Ebenso wurde in den geänderten Begründungstext eine detaillierte Abwägung öffentlicher und privater Belange aufgenommen und in einem gesonderten Kapitel dargestellt (siehe Ziffer 5 Zielkonflikte).

Die genannte Informationsveranstaltung war ein frühzeitige Versammlung außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens, in der die Bewohnerinnen und Bewohner von der Stadtverwaltung über die wesentlichen Ziele des vorgesehenen Bebauungsplans unterrichtet wurden. Zum damaligen Zeitpunkt wurde noch davon ausgegangen, dass Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser entlang von Straßen vollständig ausgeschlossen werden. Erst im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden die Satzungsbestimmungen unter Beachtung der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger differenzierter formuliert.

Zäune im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser werden im rückwärtigen Bereich an der Grundstücksgrenze zugelassen, sofern sie nicht an Verkehrsflächen angrenzen. Ein Abstand von nur 0,5 m würde dem offenen Charakter widersprechen. Außerdem wäre bei Abständen unter 2 m die festgesetzte Begrünung der Zäune mit Sträuchern straßenseitig nicht möglich.

Der festgesetzte Mindestabstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bemisst sich aus dem Abstand zwischen den Zäunen und der Gehwegkante bzw. Grundstücksgrenze.

#### **Zu Lage und Umfang der von Einfriedungen freizuhaltenden Bereiche:**

Bei manchen Grundstücken sei der Vorgarten der sonnigste Bereich, es werde nicht eingesehen, warum hier die Einschränkung gelten solle. Zudem gelte es die Kinder, die sich im sonnigen Bereich aufhalten wollten, auch vor dem Durchgangsverkehr auf der Marklandstraße zu schützen.

Bei den Teilen, die nicht eingefriedet werden dürften, handle es sich - angesichts der Länge der Grundstücke - um unverhältnismäßig große Flächen (ca. 1/3 eines in München normalerweise üblichen Baugrundstücks).

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich können die straßenseitigen Grundstücksteile der Einfamilien- und Doppelhäuser nach geltender Rechtslage (vor Bebauungsplan) nicht eingefriedet werden, da die Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig ist, so weit sie sich in die Umgebung einfügt (§ 34 BauGB). Insofern entstehen durch den Bebauungsplan keine Einschränkungen. Die Möglichkeit, in diesen Bereichen unter Beachtung der Maßgaben Zäune zu errichten, wird vielmehr durch die Satzungsbestimmungen erst eröffnet. Damit kann auch der angesprochene Schutz von Kindern gegenüber dem Verkehr der Marklandstraße hergestellt werden.

Der Anteil der Grundstücksflächen entlang von Straßen, die nicht eingefriedet werden dürfen, wurde gegenüber dem ersten Entwurf reduziert (Verringerung des Abstands von 3 m auf 2 m).

**Zu Eigentumsrechten / Grundstücksentwertung:**

Die Zaunabstandsregelung führe zu einer Grundstücksentwertung, da im Verkaufsfalle diese Fläche dem künftigen Käufer wertlos erscheine.

Die Eigentümer empfinden diese Regelung als massive Beeinträchtigung sowie Enteignung, welche durch Gründe der Sicherung der öffentlichen Ordnung nicht zu rechtfertigen sei, zudem solle hier wenn überhaupt, eine angemessenen Entschädigung vorgesehen sein.

**Stellungnahme:**

Offene Freiflächen entsprechen der Bestandssituation; Einfriedungen wären nach dem Einfügungsgebot entsprechend § 34 BauGB zur Zeit entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig, da sie städtebauliche Spannungen erzeugen würden. Erst durch die Regelungen des Bebauungsplans werden Zäune ermöglicht. Um die Einhaltung der für die Siedlung formulierten Ziele zur Erhaltung des Charakters sicherzustellen, sind dabei allerdings die vorliegenden, nach Abwägung sämtlicher Belange bereits modifizierten, Gestaltungsvorgaben erforderlich. Durch den Bebauungsplan ausgelöste Auswirkungen wie Grundstücksentwertungen, Enteignungen und Beeinträchtigungen sind insofern nicht erkennbar. Vielmehr eröffnen die Festsetzungen zusätzliche Möglichkeiten der Grundstücksnutzung.

Auf die vorstehenden Stellungnahmen zu den Themenbereichen „Eigentumsrechte“ (Ziffer 1), „Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen“ und „Lage und Umfang der von Einfriedungen freizuhaltenden Bereiche“ wird verwiesen.

**Zu Einfriedung rückwärtiger Bereiche:**

Die Abstandsregelung stehe im Widerspruch zur Formulierung, wonach die rückwärtigen Bereiche meistens eingefriedet sein sollten.

Eine sinnvolle Regelung zu den Eckgrundstücken oder Grundstücken mit Straßen an zwei Seiten fehle.

Die Grundstücke Bantingstraße 9, Winlandstraße 2 und Winlandstraße 4 seien teilweise schon rückwärtig bis zur Verkehrsfläche eingefriedet. Dies solle so bleiben.

**Stellungnahme:**

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Einfamilien- und Doppelhäuser sind im Bestand bereits weitgehend eingefriedet. Dies wurde in der Analyse nicht als problematisch bewertet, da die Zäune vom öffentlichen Straßenraum nur begrenzt wahrnehmbar sind und (im Gegensatz zu Einfriedungen straßenseitiger Flächen) dessen Gestaltung nicht beeinflussen. In den überarbeiteten Satzungsbestimmungen sind deshalb Zäune, die dieser Situation entsprechen, weiterhin „zulässig“; eine Vorgabe, wonach die rückwärtigen Bereiche eingefriedet sein „sollen“, ist nicht formuliert.

Bei der Erstellung des Satzungsentwurfs war bekannt, dass einzelne Grundstücke auf mehreren Seiten an Straßen angrenzen. Auch in diesen Fällen ist bei der Errichtung von Zäunen die offene, parkartige Situation entlang öffentlicher Straßenräume zu berücksichtigen. Damit ist auch in diesen Fällen der festgesetzte Abstand zu beachten. Siehe dazu auch Ausführungen im Begründungstext und vorstehende Stellungnahmen.

#### **Zu Wirkung der Straßengestaltung:**

Die Zaunabstands-Forderung stünde im Widerspruch zu der neuen Straßengestaltung. Durch die Anpassung der Straßen an den städtischen Standard, sei die Optik der Siedlung bereits nachhaltig verändert worden, zudem wären an zahlreichen Stellen bereits Hecken und Sträucher gepflanzt worden, so dass nicht mehr von einem einheitlichen Straßenbild gesprochen werden könne.

#### **Stellungnahme:**

Die Anpassung der Straßen wurde so behutsam wie möglich unter Beachtung der Bestandssituation durchgeführt; Veränderungen beschränken sich weitgehend auf die Belagsflächen, die im Gegensatz zu dreidimensionalen baulichen Anlagen keine raumwirksamen Veränderungen verursachen. Entfallende Bäume wurden so weit wie möglich durch Neupflanzungen ersetzt. Insoweit entstand keine nachhaltige Änderung der Optik der Siedlung.

In der Bestandsanalyse wurden nur einzelne in letzter Zeit entstandene Heckenpflanzungen festgestellt. Auch diese haben bisher keine wesentliche Änderung des Ortsbildes bewirkt; eine Fortsetzung der Entwicklung soll mit dem Bebauungsplan verhindert werden.

#### **14.2.3 Äußerungen zu § 3 (3) „Vom Verbot von Abs. 1 sind ferner ausgenommen Einfriedungen von Standplätzen für Müll- und Wertstoffbehälter in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus, sofern sie offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer maximalen Höhe von 2,60 m errichtet und nach § 2 Abs. 4 begrünt werden.“**

Es läge eine Ungleichbehandlung vor, da die Müllplätze im Geschosswohnungsbau eingefriedet werden dürften, im Einfamilienhaus- / Doppelhaus-Bereich dagegen nicht.

Im Bereich der Einfamilien- /Doppelhäuser sollten Einfriedungen von Standplätzen von Müll- und Wertstoffbehältern - auch am Straßenrand - zulässig sein.

#### **Stellungnahme:**

Müllplätze in den Vorgärten der Einfamilien- / Doppelhäuser widersprechen dem Ziel des Bebauungsplanes, den offenen Charakter, wie er unter Ziffer 2.3.1 Orts- und Landschaftsbild in der Begründung beschrieben wird, zu erhalten.

Eine differenzierte Behandlung des Themas ist erforderlich, da im Geschosswohnungsbau zentrale Sammelstellen erforderlich und weitgehend bereits vorhanden sind, während im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser der Müll grund-

stücksweise gesammelt wird. Die Unterbringung ist in den dort rückwärtig zulässigen Nebenanlagen möglich, ebenso können Einfriedungen unter den vorgegebenen Voraussetzungen errichtet werden.

### **Hinweis:**

Der im ursprünglichen Satzungsentwurf vorhandene § 4 Nebenanlagen, auf den sich die nachfolgenden zitierten Satzungsbestimmungen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger beziehen, wurde überarbeitet und wird in den Satzungsbestimmungen als § 5 Regelungen für sonstige Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus und als § 6 Regelungen für sonstige Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser treffen.

Wesentliche Änderungen sind, dass entgegen dem ursprünglichen Satzungsentwurf Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus und im rückwärtigen Grundstücksbereich der Einfamilien- und Doppelhäuser grundsätzlich bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zulässig sind. Zudem wurde die maximale Grundfläche von überdachten Nebenanlagen (z. B. Gerätehäuschen) im rückwärtigen Grundstücksbereich der Einfamilien- und Doppelhäuser von 10 m<sup>2</sup> auf 20 m<sup>2</sup> erhöht. Im ursprünglichen Satzungsentwurf waren Nebenanlagen in § 4 (1) grundsätzlich ausgeschlossen; in § 4 (2) a) – e) waren Ausnahmen hiervon formuliert.

Zu der ursprünglichen Fassung des § 4 gingen folgende Einwendungen ein, zu denen seitens des Planungsreferates Stellung genommen wird:

## **14.3 § 4 Nebenanlagen**

### **14.3.1 Äußerungen zu § 4 (1) „Nebenanlagen sind grundsätzlich ausgeschlossen.“**

Nebenanlagen würden durch die BayBO und die Vorgartensatzung bereits ausreichend geregelt.

Gemäß § 14 BauNVO seien Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, welche dem eigenen Nutzungszweck auf dem Grundstück dienen.

Deshalb würde die Mülltonne im Vorgarten aufgestellt und durch ein Rankgerüst umschlossen. Im Carport behindere die Tonnen den Durchgang zum Garten.

Die Regelung sei ein Eingriff in Eigentumsrechte. Durch das Verbot von Nebenanlagen wie z.B. trockener Unterstellplatz für Holz (z.B. neben der Garage), Terrassenüberdachung, Grillplatz, Aufstellen von Kunstwerken sei das Grundstück stark eingeschränkt nutzbar und die Beheizung (Anm. der Verwaltung: des Hauses) nicht sichergestellt.

Es sei unverständlich, warum Nebenanlagen wie Teppich-/Wäschestangen, Kompostbehälter, Regenwasserauffangbehälter die bereits da seien, ausgeschlossen würden, da deren Nutzung umweltverträglich sei.

**Stellungnahme:**

Bei besonderer städtebaulicher Erforderlichkeit ist es notwendig, Festsetzungen durch einen Bebauungsplan zu erlassen, die abweichende, evtl. stärker einschränkende Regelungen als die der Bayer. Bauordnung, der Satzung über Einfriedungen oder der Baunutzungsverordnung beinhalten. Rechtsgrundlage für die Einschränkung bzw. den Ausschluss von Nebenanlagen ist § 14 Abs. 1 Satz 3 Baunutzungsverordnung. Das besondere Erfordernis für entsprechende Regelungen liegt im Planungsgebiet durch den besonderen, parkartigen Siedlungscharakter vor.

Abgesehen davon ist darauf hinzuweisen, dass Nebenanlagen ohne Bebauungsplanregelungen im Planungsgebiet weitgehend nicht zulässig wären, da sie sich nicht in die nach § 34 BauGB maßgebliche Umgebung einfügen und zu städtebaulichen Spannungen führen würden. Dies gilt unabhängig von den genannten Verordnungen.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden weitgehend an die Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner angepasst (siehe auch Änderungen zwischen dem § 4 der Satzungsbestimmungen im ursprünglichen Entwurf und dem § 6 in der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanentwurfs). Die genannten Einrichtungen sind nach Maßgabe des neuen § 6 Abs. 1 weitgehend zulässig. Zum Thema Eingriff in die Eigentumsrechte siehe Stellungnahme zu Nummer 1 Äußerungen zu Eigentumsrechten.

**14.3.2 Äußerungen zu § 4 (2) „Hiervon ausgenommen sind****14.3.2.1 Äußerungen zu § 4 (2) Buchst a) „im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>, sofern sie in den rückwärtigen, straßenabgewandten Freiflächen situiert werden.“****Zu Größe von Nebenanlagen / Gerätehäusern, Bestandsschutz**

Es werde davon ausgegangen, dass das Gartenhaus, das vor über 10 Jahren mit Genehmigung vom Bund größer als 10 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Bereich errichtet worden sei, Bestandsschutz habe.

§ 4 (2) a der Festsetzungen sei nicht erforderlich, da eine Regelung durch die BayBO, Vorgartensatzung bzw. die für München geltenden Gartenhausregeln ausreichend sei.

Bei der Regelung handle es sich um eine ungerechtfertigte gravierende Einschränkung der privaten Nutzung.

Im Hinblick auf die durchschnittliche Grundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> sei die Beschränkung der Nebenanlagen nicht angemessen, da allein für die Unterbringung der Gerätschaften zur Bewirtschaftung des Grundstücks die 10 m<sup>2</sup> nicht ausreichen.

Nebenanlagen sollten in der Größe entsprechend der gültigen Verordnung in München zugelassen werden, ebenso wie neben und hinter den Gebäuden.



Die Größe der Nebenanlagen solle nur im vorderen Bereich beschränkt werden.

Es werde zusätzlich zum Gartenhaus ein Unterstellraum für Gerätschaften gefordert.

Nebenanlagen sollten bis 30 m<sup>2</sup> (oder gar nicht beschränkt) zugelassen werden, da das Haus nicht ausreichend Stauraum biete, über offene Carports verfüge und nur teilweise unterkellert sei.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich bedeutet Bestandsschutz, dass rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen in ihrem bisherigen Bestand und der Funktion erhalten und genutzt werden können, auch wenn sie nicht mehr dem geltenden Recht entsprechen. Bestandsschutz liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn eine Anlage ordnungsgemäß genehmigt wurde und dieser Genehmigung noch entspricht oder wenn die Anlage während eines namhaften Zeitraumes den einschlägigen materiellen Rechtsvorschriften entsprach und nicht rechtswidrig geändert oder umgenutzt wurde. Bestandsschutz kann sich also aus formellem Recht (Genehmigung) oder aus materiellem Recht (Übereinstimmung mit den einschlägigen Rechtsvorschriften) ergeben. Durch Zeitablauf allein entsteht kein Bestandsschutz. Grundsätzlich hat derjenige, der Bestandsschutz geltend macht, diesen auch nachzuweisen bzw. zu belegen. Zu beachten ist dabei, dass der Bund als Grundeigentümer nicht die Funktion einer Genehmigungsbehörde übernehmen kann.

Hinsichtlich des Hinweises auf das Ausreichen bestehender Regelungsinstrumente ist auszuführen, dass es bei besonderer städtebaulicher Erforderlichkeit notwendig ist, Festsetzungen durch einen Bebauungsplan zu erlassen, die abweichende, evtl. stärker einschränkende Regelungen als die der BayBO, der Satzung über Einfriedungen oder der BauNVO beinhalten.

Die maximale Grundfläche für Nebenanlagen wird auf Grund der Äußerungen und unter Beachtung bereits bestehender rückwärtiger Anlagen angepasst. In den rückwärtigen Bereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser sind entsprechend dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nunmehr Nebenanlagen mit einer Fläche bis 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die Lage bleibt weiter beschränkt auf den rückwärtigen Bereich, um das offene durchlässige Erscheinungsbild der Vorgärten nicht zu beeinträchtigen (siehe auch Begründungstext Ziffer 4.3 Sonstige Nebenanlagen).

Eine Begrenzung der Gesamt-Grundfläche der Nebenanlagen auf 20 m<sup>2</sup> je Grundstück ist vor allem zur Einhaltung des städtebaulichen Maßstabs und Beschränkung der Versiegelung erforderlich.

Das für Nebenanlagen relativ hohe Maß von inzwischen 20 m<sup>2</sup> ergab sich durch eine sorgfältige Abwägung zwischen den Bedürfnissen der Betroffenen, die diese in einer Ortsbegehung darstellten, und den sonstigen Zielen des Bebauungsplans.

### **Zu Lage von Nebenanlagen / Gerätehäusern**

Um in Einzelfällen die Bewohner nicht zu zwingen, die Gartenhäuser in den rückwärtigen Bereich in naturnahen Vegetationsflächen (z.T. Biotope) zu errichten, und einen von der übrigen Bebauung losgelösten Fremdkörper zu schaffen, solle § 4 Abs. 2 a nach „Freiflächen“ folgendermaßen ergänzt werden: „oder neben dem Carport, jedoch hinter der Baulinie, sofern sie an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eingegrünt sind, ....“.

Es bliebe zur Errichtung eines Gerätehauses nur Platz im vorderen Gartenteil, z.B. hinter dem Carport oder seitlich davon. Ein gestalterisch passendes Gerätehaus, ein Schuppen oder eine Pergola würde die „offene Gestaltung der Vorgärten“ nicht beeinträchtigen. Bei einer gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB müsse es den Bewohnern erlaubt sein, den Privatgarten angemessen zu nutzen.

Die Beschränkung auf den rückwärtigen straßenabgewandten Teil, berücksichtige nicht, dass einige Grundstücke an zwei / drei Seiten an einer Straße gelegen seien (oder Eckgrundstücke).

Die unterschiedliche Lage der Häuser (z.B. sehr kleiner rückwärtiger Garten, oder größerer Gartenanteil vorne,  $\frac{2}{3}$  des rückwärtigen Gartens sei Biotopfläche) werde nicht differenziert betrachtet.

Die Formulierung „straßenabgewandt“ sei zu streichen (wegen Sondergrundstücken).

Es bestehe kein Einverständnis, dass der Standort der Nebenanlagen vorgeschrieben werde (in den Freiflächen).

Nebenanlagen sollten auch seitlich des Hauses oder vor dem Haus (da größerer Flächenteil) möglich sein, da dies den offenen Charakter der Siedlung nicht beeinträchtige.

Garten- und Baumhäuser müssten im Bereich privater Gärten hinter dem Haus zulässig sein.

### **Stellungnahme:**

Das Ortsbild ist im Bereich der Doppelhäuser geprägt durch die Einheitlichkeit des Gebäudetyps und die regelmäßige Abfolge von leicht versetzt angeordneten Gebäuden und Carports entlang der Straßenräume. Straßenseitige, auch seitliche Anbauten an die Baukörper würden die Typologie verändern und städtebauliche Spannungen erzeugen. Dagegen haben rückwärtig angeordnete, auch freistehende Nebenanlagen eine geringere Auswirkung auf das Ortsbild, da sie nur begrenzt vom öffentlichen Raum aus erlebbar sind. Ein Einfügen in den parkartigen Charakter ist durch die Satzungsbestimmungen gewährleistet. Eine angemessene Grundstücksnutzung ist auch mit Nebenanlagen in den rückwärtigen Bereichen möglich.

Der Begriff „straßenabgewandt“ wird auf Grund der Anregung durch „der Gebäudeerschließung abgewandt“ ersetzt.

Ebenso werden in der überarbeiteten Fassung Grundstücke berücksichtigt, die auf mehreren Seiten an Straßen angrenzen (s. Begründungstext Ziffer 4.3).

Soweit die Baumschutzverordnung Beachtung findet und keine massive bauliche Anlage im Sinne von Nebenlagen, sondern eine untergeordnete Ausführung mit geringer städtebaulicher Relevanz realisiert wird, sind Baumhäuser zum Kinderspiel in allen Bereichen möglich. Sofern sie den Charakter von Nebenanlagen erhalten, sind die diesbezüglichen Satzungsbestimmungen zu beachten (z.B. Zulässigkeit in rückwärtigen Grundstücksbereichen).

#### **Zu freistehendes Gerätehaus:**

Der Zwang zu einem freistehenden Gerätehaus sei nicht einsichtig, die Regelung stehe dem Erhalt der parkähnlichen Freiflächen diametral entgegen.

#### **Stellungnahme:**

Durch die Satzungsbestimmungen werden lediglich Gerätehäuser zugelassen, soweit sie sich in die Bestandssituation einfügen, was entsprechend der Analyse in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich ist. Ein Zwang zum Aufstellen von Gerätehäusern entsteht durch den Bebauungsplan nicht, es wird die Zulässigkeit geregelt.

#### **Zu Gestaltung von Nebenanlagen / Geräteschuppen**

Es werde vorgeschlagen, dass Architekturstudenten mit den Eigentümern eine Auswahl verschiedener Prototypen von Geräteschuppen etc. entwickeln sollten (Baumärkte usw. könnten als Sponsoren auftreten). Ziel müsse sein, eine ansprechende Gestaltung zu erreichen, bei der sich die Nebenanlagen angemessen in die Umgebung einfügen.

Es solle auf die Gestaltung (Holz statt Plastik) eingewirkt werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch den Bebauungsplan geregelt. In diesem Rahmen werden Gestaltungsüberlegungen zur Qualitätssicherung begrüßt.

#### **Thema: Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter und Fahrradabstellflächen**

Die Integration des Mülltonnenhäuschens in die Einfriedung solle ermöglicht werden, wie in der Einfriedungs- und Vorgartensatzung geregelt.

Der Standplatz der Mülltonnen im Carport erschwere den Durchgang und sei feuerpolizeilich nicht zulässig, daher sei für die Mülltonnen eine Nebenanlage auf der Vorderseite zu zulassen (Mülltonnenhäuschen wären ansehnlicher als Plastikmülltonnen).

Folgende Änderung solle aufgenommen werden: „Hiervon ausgenommen sind im Bereich der Einfamilien- und Doppelhaushälften Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter soweit sie auf den notwendigen Umfang begrenzt sind und nach § 2 Abs. 4 ....“

Ein Verbot von Fahrradabstellflächen sowie Tonnenhäuschen im Vorgarten sei nicht verständlich, da dies ist in ganz München üblich wäre. Diese Regelung sollte entschärft werden.

Es sei nicht verständlich, dass trotz Bestandsschutz-Zusagen es keine Standplätze für die (bisher gemeinschaftlich genutzten) großen Papiertonnen, mehr geben soll, da diese nicht ausgewiesen wären (seit Straßen-Neubau!?), da die Landeshauptstadt München dies nicht vorgesehen hätte.

Die Lösung mit den Einzeltonnen pro Haus, die das AWM vorschläge, würde nicht befürwortet. Die Einzeltonnen oder Plätze für die großen Tonnen würden laut Bebauungsplanentwurf im Vorgarten nicht ermöglicht, trotz Zusicherung von Bestandsschutz. Die Landeshauptstadt München solle öffentliche Plätze ausweisen in den Parkarealen, sowie es in Neuhausen auch der Fall gewesen wäre oder in Absprache mit der BIMA die Alt-Einrichtungen wieder ermöglichen. Einzeltonnen ohne Einfassung/Umbauung wären vor Umfallen etc. nicht sicher.

Das Verbot der Errichtung eines Standplatzes für Müll- und Wertstoffbehälter und deren Einfriedung bei Einfamilien- und Doppelhäusern und deren Ausnahme im Geschosswohnungsbau stelle einen Widerspruch zum Gleichheitsgrundsatz dar und werde nicht begründet. Es solle erklärt werden, wo diese Behälter und der Briefkasten unterzubringen wären. Es bestehe der Wunsch nach Standplätzen für beides an der Straße.

Eine unauffällige Anordnung von Gartenhäuschen, Mülltonnenhäuschen sowie überdachten Fahrradabstellplätzen würde sich seitlich der Carports oder Zufahrt anbieten und wäre wünschenswert.

Fahrradabstellflächen ohne Überdachung seien für Nutzer weitgehend wertlos. Fahrräder seien vor dem Wetter zu schützen (sonst frühzeitiger Ausfall) und auch vor Diebstahl.

#### **Stellungnahme:**

In den sensiblen Grundstücksteilen entlang der Straßen werden Nebenanlagen wie Geräte- oder Müllhäuschen bzw. Fahrradabstellplatz-Anlagen ausgeschlossen. Ausschlaggebend ist dabei die besondere Bedeutung dieser offenen Freiflächen für die Wirkung des öffentlichen Raums und des Ortsbildes. Weiterhin ist für diese Einschränkung maßgeblich, dass durch die gute Ausstattung der Wohngrundstücke mit den bestehenden großen Carports bzw. Garagen und den rückwärtig bestehenden und zusätzlich möglichen Nebenanlagen ausreichend Entwicklungsspielraum gegeben ist. Beispielsweise können Fahrräder auf den beste-

henden breiten Zufahrten oder in Carports abgestellt werden, die Unterbringung von Müllbehältern ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich.

Die Abfallbehandlung liegt im Zuständigkeitsbereich des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Da sowohl die städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch die Entsorgungssysteme im Geschosswohnungsbau und im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlich sind, ist der Gleichheitsgrundsatz nicht anwendbar.

Bei überdachten Fahrradabstellplätzen handelt es sich um Nebenanlagen. Diese sind entsprechend den Regelungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Außerdem bieten die Carports Unterstellmöglichkeiten.

### **Thema: Carports / Stellplätze**

Um die Problematik der zusätzlichen Stellplätze regeln zu können, solle in § 5 Abs. 3 folgendes ergänzt werden: „Aufweitungen der Zufahrten zu den Carports z.B. zum Zweck der Neuanlage von Stellplätzen für Kfz im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.“

Die Verlängerung der Carports für einen 2. PKW solle zugelassen werden.

Es sei eine Doppelhaus-Hälfte ohne dazugehörigen Carport gekauft worden. Der Verkäufer habe mündlich eine Zusage für die Errichtung eines Carports, seitlich vom Haus, mit einer Zufahrt gegeben. Fraglich sei, inwieweit der Entwurf des Bebauungsplans die Umsetzung der erforderlichen Ansprüche nach einem Carport ermögliche / verhindere.

Es sollten jeweils zwei Carports pro Doppelhaushälfte / Einfamilienhaus zugelassen werden und zwar auf der Baulinie der Häuser. Carports gehörten hier mit zum Charakter des allgemeinen Erscheinungsbildes und würden deshalb nicht störend wirken.

Garagen sollten dort zugelassen werden, wo jetzt die Carports situiert seien.

Es werde beabsichtigt, den Carport zu schließen, um Diebstahl etc. vorzubeugen. Carports mit Einbauten vermittelten oft einen ruhigeren Eindruck als offene, auch werde der hintere Gartenbereich abgeschirmt und geschützt vor Kfz-Begleiterecheinungen wie Motorenlärm, Ölgeruch, Licht und Abgase.

### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan enthält aus den genannten Gründen keine Regelungen zu Carports und deren Gestaltung.

Allgemein gilt: Die Zulässigkeit von Carports bzw. Carport-Erweiterungen ist im Innenbereich nach der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung zu beurteilen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Insbesondere muss der Carport bzw. die Carport

Erweiterung sich nach Situierung und den Abmessungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine diesbezügliche Einzelfall-Entscheidung liegt im Zuständigkeitsbereich des Planungsreferat - Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde. Dabei kommt es im Wesentlichen darauf an, ob im Baugebiet bzw. im maßgeblichen Umgriff die Carportsituation vorwiegend einheitlich ist (z. B. mit seitlichen Grenzabständen oder nur an bestimmten Standorten oder nur in einer mäßigen Länge errichtet sind) und deshalb die vorgegebene städtebauliche Ordnung durch ein davon stark abweichendes Vorhaben durchbrochen würde. Der Carport bzw. die Carport-Erweiterung würde dann der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung widersprechen, weil sich diese(r) nach der Bauweise oder der zu überbauenden Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mündliche Verkaufsvereinbarungen haben keine Wirkung auf öffentliches Recht.

### **Allgemeines zu Nebenanlagen bei Geschosswohnungsbaugrundstücken**

Es bestehe eine große Vielzahl von Nebenanlagen, die den Vorgaben des Bebauungsplans nicht entsprechen würden. Es sei fraglich, ob eine solche Festsetzung tatsächlich eine Ordnung vorgeben könne.

Um den noch recht einheitlichen Charakter zu bewahren, wäre es wünschenswerter eine klare Festsetzung (Material, Größe, Dachform, Farbe, festgesetzter Standort) dazu zu haben.

#### **Stellungnahme:**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des offenen, parkartigen Charakters der Siedlung. Dafür sind primär der Standort und die Größe von Nebenanlagen, z.T. auch deren Eingrünung zu regeln. Darüber hinaus gehende Gestaltungsauflagen wie Material- und Farbwahl, Dachform etc. sind für die Zielsetzung nachrangig und nicht Intention des Bebauungsplans.

Der Bereich des Geschosswohnungsbaus ist durch offene, barrierefreie Freiflächen geprägt, die durch ihre Großräumigkeit den Charakter der Siedlung wesentlich bestimmen. Zur Unterstützung dieses offenen Charakters werden Nebenanlagen in § 5 der Satzungsbestimmungen in den Außenanlagen, wie etwa notwendige Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter auf ein dem Bestand entsprechendes Mindestmaß beschränkt und zusätzliche weitere sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten und nicht überdachten Fahrradabstellplätzen ausgeschlossen.

#### **Hinweis:**

Der im ursprünglichen Satzungsentwurf vorhandene § 5 Bauliche Gestaltung, auf den sich die nachfolgenden zitierten Satzungsbestimmungen und Anregungen

der Bürgerinnen und Bürger beziehen, wurde überarbeitet und trifft in den Satzungsbestimmungen als §§ 7 und 8 Sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung jeweils Regelungen für den Bereich des Geschosswohnungsbaus und für den Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser.

Wesentliche Änderungen sind, dass entgegen dem ursprünglichen Satzungsentwurf im Bereich des Geschosswohnungsbaus Außentreppen grundsätzlich bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zulässig sind, sofern sie an nur einer Längsfassade angeordnet sind. Die ursprünglich festgelegte Pflicht zur Situierung auf der der Haupteinschließung abgewandten Gebäudelängsseite entfällt. Weiterhin wird die Situierung der für den Bereich des Geschosswohnungsbaus zulässigen maximal zulässigen Belagsfläche von 14 m<sup>2</sup> auf der der Haupteinschließung abgewandten Gebäudelängsseite und an der Gebäudefassade nun nicht mehr festgesetzt. Somit kann die Belagsfläche auch von der Fassade abgerückt erstellt werden.

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser entfällt in den rückwärtigen Grundstücksbereichen für Belagsflächen die Flächenbegrenzung auf 14 m<sup>2</sup>; sie sind nun im funktional notwendigen Umfang zulässig. Zudem werden im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser Sichtschutzwände und Pergolen zugelassen, sofern sie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter der der Gebäudeeinschließung abgewandten Längsfassade, angeordnet werden.

Zu der ursprünglichen Fassung des § 5 der Satzungsbestimmungen gingen folgende Einwendungen ein, zu denen seitens des Planungsreferates Stellung genommen wird:

#### **14.4 § 5 „Bauliche Gestaltung“**

##### **14.4.1 Allgemeine Äußerungen zu § 5**

Es sei kein objektiv anerkennenswertes städtebaulichen Anliegen für die Beschränkung der Belagsfläche vorhanden.

Die Regelungen für die befestigten Flächen seien weder geeignet noch erforderlich, insgesamt unverhältnismäßig, zumal die bestehenden Verhältnisse unberücksichtigt blieben (der Altbestand sei mit Maßen zwischen 28 und 36 m<sup>2</sup> bereits deutlich größer).

Die Bürger seien selbst in der Lage dazu eine maßvolle Gestaltung ihres Eigentums vorzunehmen.

Bei einigen Geschosshäusern, Einfamilien- und Doppelhäusern liege die rückwärtige Hausseite nach Norden und sei immer schattig. Daher wollten sich die Bewohner auf der Südseite aufhalten und sich dort gartenähnliche Anlagen und Freisitze mit Pflanzung von Stauden schaffen, was die Lebensqualität und Ästhetik der Siedlung verbessern würde.

Hierzu würde vorgeschlagen, das Gartenbauamt der Stadt einzuschalten.

**Stellungnahme:**

Die städtebauliche Begründung für die Begrenzung von Belagsflächen ist unter Ziffer 1 Anlass der Planung und Ziffer 4 Planungskonzept dargelegt.

Aufgrund der Anregungen und der Bestandssituation wurde die diesbezügliche Festsetzung überarbeitet; nunmehr sind in den rückwärtigen Bereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser Belagsflächen „im funktional notwendigen Umfang zulässig“.

Die Festsetzungen lassen straßenseitige Gartengestaltungen und Staudenpflanzungen zu. Ebenso besteht bei Belagsflächen im Geschosswohnungsbau in der überarbeiteten Bebauungsplanfassung Wahlfreiheit, was die Gebäudeseite betrifft; Belagsflächen werden nicht mehr auf die der Haupteinschließung abgewandte Seite beschränkt.

Dagegen weichen eigenständige, straßenseitig neu errichtete Belagsflächen für Freisitze der Einfamilien- und Doppelhäuser vom städtebaulichen Konzept der Siedlung ab. Diese an den öffentlichen Raum angrenzenden Bereiche sind derzeit von offenen Grünflächen geprägt, die Versiegelung ist auf Carport-Zufahrten und Zuwegungen beschränkt. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. bei vollständiger Verschattung und damit eingeschränkter Nutzbarkeit von rückwärtigen Grundstücksteilen, können von diesem Prinzip abweichende Befreiungsanträge gestellt werden. Grundsätzliche Voraussetzung von Befreiungen ist die Einhaltung der Grundzüge der Planung im Hinblick auf Umfang und Gestaltung der Maßnahme. Für entsprechende Anträge ist das Planungsreferat - Lokalbaukommission zuständig; das Baureferat-Gartenbau ist bei privaten Freiflächen nicht betroffen.

**14.4.2 Äußerungen zu § 5 (2) „Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Belagsflächen, die privat genutzt werden und einer Wohnung zugeordnet sind, nur zulässig, sofern sie auf der der Haupteinschließung abgewandten Gebäudelängsseite und an der Gebäudefassade angeordnet werden.**

**Dabei ist je einer Wohnung zugeordneten Freifläche nur eine Belagsfläche mit einer maximalen Größe von 14 m<sup>2</sup> zulässig.“**

Die Errichtung von Terrassen solle nicht nur in Verbindung mit dem Gebäude zulässig sein, da dies sehr einengend - speziell bei schattigen Gärten, oder bei Gärten mit Hausversatz - wäre.

Auf Grund der Treppenabgänge und deren Ausrichtung entstünde bei der Anordnung der Belagsflächen am Gebäude ein „Zusammenschluss“ von befestigten Flächen, dieser würde den Charakter der Siedlung beeinträchtigen. Hingegen würde sich eine von allen Seiten eingegrünte Terrasse besser in der Landschaft einfügen und würde vom Betrachter nicht so stark wahrgenommen werden.

Es bliebe offen, ob die Fläche unterhalb der Außentreppe mit zur Belagsfläche zähle. Mündlich sei mitgeteilt worden, dass sie nicht mitgerechnet werden brauche. Dies solle klargestellt werden.



**Stellungnahme:**

Dem Einwand wird entsprochen. Die 14 m<sup>2</sup> beziehen sich im Geschosswohnungsbau nur noch auf eine Belagsfläche pro Wohneinheit und der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade. Somit entfällt der Teil der Formulierung „an der Gebäudefassade angeordnet“ der Festsetzung des § 5 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Belagsfläche unterhalb der Außentreppe bzw. dem Austritt zählt nicht mit zur festgesetzten Belagsflächengröße von 14 m<sup>2</sup>. Dies wird im Satzungsbeschluss in der Ziffer 4. Planungskonzept ergänzt.

**14.4.3 Äußerungen zu § 5 (3) „Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind zwischen den Verkehrsflächen und Gebäuden Belagsflächen nur in Form von Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Belagsflächen mit einer maximalen Größe von 14 m<sup>2</sup> zulässig.“**

Der Bebauungsplan reduziere bez. Beschränkung der Belagsflächen die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer auf Null.

Das Maß der zulässigen Versiegelung solle sich an § 17 BauNVO orientieren.

Eine Fläche von 14 m<sup>2</sup> sei unverhältnismäßig klein und es läge keine Begründung für diese Reduzierung vor (Definition für Belagsfläche fehlt), sie sei willkürlich. Die 14 m<sup>2</sup> stünden in keinem Verhältnis zur Grundstücksgröße im Einfamilienhaus-Bereich und lägen unter dem Bestandsmaß vieler Terrassen (Hauslänge ca. 11 m). Bestandsschutz werde gefordert.

Es werde eine Belagsbreite von 4 m, die sich entlang der ganzen hinteren Hauslänge erstreckt, gefordert. Die Entscheidung zugunsten einer größeren rückwärtigen Belagsfläche könne erleichtert werden, durch den Gewinn an unversiegelter Fläche und vergrößerter Wasserversickerungsfläche infolge der neuen Straßenführung (hier Gewinn an unversiegelter Fläche gegenüber Verlust von größeren Belagsfläche).

Es werde eine Belagsfläche von 4 bis 4,5 m Breite beantragt, damit ein Ausbau und eine Verbreiterung des Hauses zur rückwärtigen Gartenseite hin nach einem Bauantrag genehmigungsfähig bleibe. Diese Option müsse bleiben, da zu Straßenseite hin keine entsprechenden Baumaßnahmen erlaubt seien. Unter Berücksichtigung der Länge sollten Terrassen zwischen 23 und 44 m<sup>2</sup> zugelassen werden, oder es solle keine Regelung getroffen werden. Bei den Einfamilienhäusern wäre die Fläche zwischen der L-förmigen Garage und dem Gebäude bereits als 25 m<sup>2</sup> Terrasse erstellt. Dann bliebe keine andere Belagsfläche mehr übrig. Hier liege auch eine Ungleichbehandlung vor, im Ge-

schosswohnungsbau dürften 14 m<sup>2</sup> in einem kleinen Gartenbereich befestigt werden, bei den großen Gärten müsse dementsprechend auch eine größere Fläche zulässig sein.

Einschränkungen für die Erhaltung der Freiflächen sollten nur im vorderen Bereich getroffen werden, im rückwärtigen Bereich solle die Gestaltung dem Eigentümer nach bestehenden allgemeingültigen Regeln frei überlassen werden, u.a. da dieser oft sehr schattig sei.

Eine Regelungen für die Belagsflächen sei nicht gerechtfertigt, da sie auf die Offenheit und Durchlässigkeit (im rückwärtigen Bereich nicht einsehbar) keine Auswirkungen habe.

Im vorderen Bereich sollen Belagsflächen mit einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Eine zweite Terrasse sei auch vor dem Haus zu zulassen.

Die Festsetzung bringe eine erhebliche Nutzungseinschränkung, dadurch dass die vor dem Haus zulässigen unüberdachten Fahrradabstellplätze aufgrund dieser Festsetzung auf unbefestigtem Grund stehen müssten.

Diese Regelung unterschlage die Problematik von Eckgrundstücken; hierfür müsse eine separate Regelung gefunden werden.

Die Zufahrten zu den Carports sollten wasserdurchlässig festgelegt werden. Es solle festgelegt werden, dass die Belagsflächen ein Absickern des Regenwassers ermöglichen sollen.

#### **Stellungnahme:**

Die Festsetzungen zu befestigten Flächen (§ 5 Bauliche Gestaltung - jetzt § 8 sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung) stellen eine Lösung dar, die sowohl Nutzungsaspekte als auch die Ziele des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Gestaltungsmöglichkeiten wurden in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter Beachtung der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger erweitert. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern wurde, unter Beachtung der Bestandssituation, die Flächenbegrenzung auf 14 m<sup>2</sup> durch eine Begrenzung auf das funktional notwendige Maß, ersetzt. Damit ist eine Abstimmung auf die jeweiligen Anforderungen möglich, gleichzeitig sollen unnötige Versiegelungen vermieden werden.

§ 17 BauNVO (Regelung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes) ist für die Sicherung des Gebietscharakters nicht ausreichend, da Lage und Umfang der baulichen Anlagen präziser zu regeln sind.

Im Bereich des Einfamilien- und Doppelhausbaus werden in den sensibleren Grundstücksteilen entlang der Straßen Nebenanlagen wie Geräte- oder Müllhäuschen bzw. Fahrradabstellplatzanlagen durch § 6 (2) der Satzungsbestim-

mungen wegen der besonderen Bedeutung dieser offenen Freiflächen für die Wirkung des öffentlichen Raums und des Ortsbildes ausgeschlossen. Weiterhin ist für diese Einschränkung maßgeblich, dass durch die gute Ausstattung der Wohngrundstücke mit den bestehenden großen Carports bzw. Garagen und den rückwärtig bestehenden und zusätzlich möglichen Nebenanlagen ausreichend Entwicklungsspielraum gegeben ist. Beispielsweise können Fahrräder auf den bestehenden breiten Zufahrten oder in Carports abgestellt werden.

Die Thematik der Eckgrundstücke wird im überarbeiteten Entwurf berücksichtigt. Belagsflächen werden auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im funktional notwendigen Umfang zugelassen. Als rückwärtiger Grundstücksbereich wird der Bereich definiert, der hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden liegt.

Nachdem die Zufahrten zu den Stellplatzanlagen, Carports und auch die weiteren Belagsflächen weitgehend bestehen, wird keine Notwendigkeit gesehen, diese wasserdurchlässig festzusetzen.

#### **14.4.4 Äußerungen zu § 5 (4) „Sichtschutzwände und Pergolen sind nicht zulässig.“**

Pergolen und Sichtschutzwände sollten zugelassen werden, vor allem da Sichtschutzwände schon seit jeher angebracht gewesen wären. Im Bereich der Doppelhäuser sei ein grundsätzliches Verbot nicht nachvollziehbar, da dort die Terrassen im rückwärtigen Bereich aneinander grenzten und da die Balkone auch durch eine Blende getrennt seien (mind. 4 m Tiefe ab Hauswand oder so breit wie die rückwärtige Belagsbreite, teilweise Bestand). Bei den Doppelhaushälften seien Sichtschutzwände unverzichtbar.

Ein Verbot für Sichtschutzwände und Pergolen im rückwärtigen Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sei nicht einsichtig, zumal bestehende Verhältnisse unberücksichtigt blieben.

Eine städtebauliche Rechtfertigung sei nicht vorhanden.

Die bestehende Sichtschutzwand gegen Einsicht vom General-Kalb-Weg sei erforderlich, auch zum Wandnachbarn hin, da die Gebäude sehr dicht am Weg stünden. Hierdurch würde der offene Siedlungscharakter nicht berührt.

Im Einfamilienhaus-Bereich bestehe seit Gebäudeerrichtung, wie aus dem Bauplan ersichtlich, eine Sichtschutzwand vor dem Nebeneingang zur Straße. An anderen Stellen seien diese an den äußeren, die Siedlung umgebenden Zäunen (z.B. Bantingstraße 15) sowie an Zäunen innerhalb des Gebietes (Bantingstraße 1) von den Amerikanern während des ersten Golfkrieges errichtet worden (exterritoriales Gebiet).

Eine Abgrenzung zum Nachbargrundstück (Bereich Einfamilien- und Doppelhäuser) müsse auch im vorderen Bereich durch das Errichten von Sichtschutzwänden möglich sein.

Die Regelung sei unpraktikabel für Eckgrundstücke, die keine straßenabgewandte Seite aufweisen würden, da teilweise auf 2-3 Seiten Verkehrsflächen vorhanden wären. Zum Teil grenzten diese Grundstücke auch nicht an dichten Grünbestand.

Eine Pergola bedeute einen Mehrwert der Terrasse, biete Schutz vor Regen und Wind, Schutz der Privatsphäre und (massenweise) fallendem Laub, erweitere die Möglichkeit zum Aufenthalt im Freien, sei für Passanten kaum zu sehen, störe den parkartigen Charakter nicht und sei in ganz Deutschland Standard. Pergolen und Sichtschutzwände sollten nur im vorderen Bereich ausgeschlossen werden.

Architekturstudenten könnten gestalterisch ansprechende Vorschläge für Pergolen im rückwärtigen Bereich erarbeiten.

#### **Stellungnahme:**

Die Festsetzungen werden für den Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser den Bedürfnissen der Anwohnerinnen und Anwohner angepasst, so dass diese im Satzungsbeschluss zum Wandnachbarn im rückwärtigen Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Begründung zum Ausschluss wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1. Anlass der Planung und Ziffer 4. Planungskonzept der Begründung verwiesen.

Die Festsetzungen bezüglich Pergolen und Sichtschutzwänden im rückwärtigen Gartenbereich entfallen.

Die Beurteilung, ob Bestandsschutz vorliegt oder nicht bleibt einem möglichen bauaufsichtlichen Verfahren durch das Planungsreferat - Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde, d.h. einer Überprüfung im Einzelfall vorbehalten.

Da sich die Ziele des Bebauungsplanes insbesondere auf die Offenheit und Durchlässigkeit der Flächen bezieht, die gut von den Straßen aus eingesehen werden können, wird auch besonderer Wert auf den offenen Vorgarten im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser gelegt. Geprägt werden die Vorgärten durch die Rasenflächen, die meist parkartig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind, die bis auf die befestigten Erschließungswege nahezu keine Einbauten aufweisen. Sichtschutzwände, Pergolen, etc. hingegen würden innerhalb der Vorgärten den Zielen des Bebauungsplanes entgegen stehen, da sie als bauliche Anlagen die Offenheit des Straßenraumes beeinträchtigen.

Die Thematik der Eckgrundstücke wird im überarbeiteten Entwurf berücksichtigt.

So werden Sichtschutzwände in den rückwärtigen Grundstücksbereichen hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden zugelassen. Bezüglich des Grünbestandes dieser Grundstücke wird im Begründungstext lediglich darauf hingewiesen, dass rückwärtige Grundstücksteile weitgehend an dichtere Grünbestände angrenzen. Dies schließt davon abweichende Situationen nicht aus.

Studentenarbeiten zur Gestaltung von Pergolen werden seitens des Planungsreferates nicht für notwendig erachtet.

#### **15. Naturschutzverbände:**

Der Bund Naturschutz und der Landesbund für Vogelschutz, die als anerkannte Naturschutzverbände mit Schreiben vom 16.01.2008 beteiligt worden waren, haben keine Anregungen vorgebracht.

#### **2.2 Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 13 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2008 am Verfahren beteiligt und um Äußerung binnen Monatsfrist gebeten.

Seitens dieser Beteiligten wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### **2.3 Beteiligung des Bezirksausschusses 17**

Der betroffene Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung mit Schreiben vom 16.01.2008 am Verfahren beteiligt.

Er hat mit Schreiben vom 09.04.2008 folgendes mitgeteilt:

Der Bezirksausschuss 17 begrüße die Absicht, mit der Planung den parkartigen Charakter der Siedlung langfristig zu sichern. Art und Umfang des Baumbestandes bilde zusammen mit den großzügigen Freiflächen und den locker eingefügten Gebäuden eine hochwertige Stadtlandschaft, die nicht nur für den 17. Stadtbezirk von besonderer Bedeutung sei, sondern im gesamten Stadtgebiet einzigartig sein dürfte.

Um evtl. negative Nachverdichtungen in der Siedlung zu verhindern, halte es der BA 17 für dringlich, die in der Stadtbiotopkartierung erfassten Flächen unverzüglich als Landschaftsbestandteile nach Art. 12 BayNatSchG auszuweisen.

#### **Stellungnahme:**

Die größeren, für den Naturschutz besonders wertvollen Biotopbereiche, die nur

teilweise im Planungsumgriff liegen, sind seit Juli 2008 als Landschaftsbestandteile (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Landeshauptstadt München vom 30. Juli 2008) geschützt. Weitere Teilbereiche zwischen der Bahnlinie und der Marklandstraße standen bereits schon unter Schutz gemäß Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz bzw. § 29 BNatSchG. Durch die Unterschutzstellung als Landschaftsbestandteil sind diese Biotopflächen ausreichend gesichert. Kleinere baumbestandene Flächen, die nicht als Landschaftsbestandteile ausgewiesen wurden, aber von der Stadtbiotopkartierung erfasst sind und sich innerhalb des Planungsumgriffs befinden, unterliegen der Baumschutzverordnung.

Nachverdichtungen im Bereich des Geschosswohnungsbaues halte der BA 17 im Interesse und zur Wahrung des Siedlungscharakters für nicht möglich. Unterparzellierungen im Bereich der Einfamilienhäuser zum Zwecke der Nachverdichtung würden ebenfalls ablehnt. Darüber hinausgehende Bebauungen von derzeit unbebauten Grundstücken dieses Bereiches seien nur möglich, sofern und soweit sie sich hinsichtlich Größe und Gestaltung in den Siedlungscharakter einfügen würden.

**Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet wird nach § 34 BauGB beurteilt, damit richtet sich der Zulässigkeitsmaßstab nach diesem. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf macht zu „Nachverdichtungen“ keine Aussagen.

Man weise darauf hin, dass bei künftigen Privatisierungen im Bereich des Geschosswohnungsbaues Sondernutzungen an Gartenflächen wegen der Nähe der Biotope (z.B. Leifstraße 19-23, 25-29) nur in erheblich kleinerem Umfang realisiert werden könnten.

Allerdings sei man der Auffassung, dass ein Verzicht auf diese Sondernutzungsflächen den Siedlungscharakter erhalten würde.

**Stellungnahme:**

Im Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Einfriedungen geregelt. Diese ist bis zu einem Abstand von maximal 10 m von einer Längsfassade der Geschosswohnungsbauten gegeben. Soweit Schutzgebiete betroffen sind, ist diesbezüglich eine gesonderte Abklärung erforderlich, was in Einzelfällen wie den genannten zu einer Reduzierung der einzäunbaren Bereiche führen kann. Erheblich sind dabei vor allem die Grenzen der gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile, die teilweise, wegen der differenzierteren Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse und des Gebäudebestands, von den Biotopgrenzen abweichen. Eine Änderung der Satzungsbestimmungen ist deshalb nicht erforderlich. Ein vollständiger Verzicht auf Einfriedungen ist unter Beachtung der Gesamtabwägung der unterschiedlichen Belange (siehe Begründungstext) nicht sinnvoll.

Weiterhin sollten die Bereiche des Geschosswohnungsbaus und Einfamilien- und Doppelhäuser wesentlich differenzierter behandelt werden, insbesondere hin-

sichtlich der rückwärtigen Gebäudeseiten und denjenigen den Straßen zugewandten (z.B. Giebelständigkeit).

**Stellungnahme:**

In vorliegendem Satzungsbeschluss wird sowohl in den Festsetzungen als auch in der Begründung differenziert auf die Unterschiede zwischen den verschiedenen Bereichen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau und der jeweiligen Lage) eingegangen. Dabei wird im Vergleich zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, wo bereits eine Differenzierung erfolgt war, noch stärker zwischen den Teilbereichen unterschieden.

Die Vorschläge zu Einfriedungen würden für sinnvoll gehalten. Die Haftung für die Verkehrssicherheit im 3 m-Abstandsbereich zu Verkehrsflächen wäre zu prüfen.

Es sollte im Geschosswohnungsbereich die Ausrichtung der privaten Frei- und Nutzungsflächen zur Himmelsrichtung berücksichtigt werden. Bekleidungen von Einfriedungen seien im gesamten Planungsgebiet auszuschließen.

Bei der Dimensionierung von Nebenanlagen im Einfamilien- und Doppelhausbereich sollten die geringe Nutzfläche oder die nicht vorhandenen Kellerräume berücksichtigt werden.

Belagsflächen (z.B. Terrassen) von 14 m<sup>2</sup> Größe erscheinen für den Geschosswohnungsbaubereich ausreichend, nicht jedoch für die Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die Sickerfähigkeit des Belagmaterials solle berücksichtigt werden. Straßenseitige Sichtschutzwände seien nicht zulässig; im Bereich der Doppelhäuser würden für die der Straße abgewandten Gebäudeseite Sichtschutzwände bis 2 m Tiefe vorgeschlagen.“

**Stellungnahme:**

Die Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Pflege (Reinigung) der jetzt 2 m Abstands-Fläche (zwischen Verkehrsfläche und der möglichen Zaunsituierung) obliegt dem Eigentümer bzw. dem Besitzer, genauso wie bei einem nicht eingefriedeten Vorgarten entsprechend der ursprünglichen bzw. weitgehend noch bestehenden Situation in der Siedlung.

Um die Ausrichtung der privaten, eingefriedeten Nutzungsflächen im Geschosswohnungsbau auf die Himmelsrichtungen ausrichten können, sind diese im geänderten Satzungsentwurf nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen an einer vorgegebenen Seite der Gebäude (abgewandt von den Eingängen) festgesetzt, sondern es kann nunmehr eine, auch hinsichtlich der Besonnung, geeignete Seite gewählt werden.

Bei der Dimensionierung von Nebenanlagen in Planteil B wurden die angesprochenen Rahmenbedingungen berücksichtigt und die Festsetzungen im geänderten Satzungsentwurf angepasst. Ebenso erfolgten entsprechend der Anregung

Anpassungen bei der Größe der Belagsflächen; Festlegungen zum Belagsmaterial erfolgen nicht, da die städtebauliche Wirkung nachrangig und daher eine Behandlung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Straßenseitige Sichtschutzwände im Geschosswohnungsbau bleiben ausgeschlossen.

### **3. Zweites Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Als Ergebnis der Gesamtabwägung wurde gegenüber dem ersten, der Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegenden Entwurf eine Reihe von Satzungsbestimmungen geändert.

Änderungen der Regelungen zu baulichen Anlagen beziehen sich im Wesentlichen auf die rückwärtigen Bereiche der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B), wo jetzt höhere Einfriedungen sowie mehr Nebenanlagen und Belagsflächen zulässig sind. Dagegen werden in den straßenseitigen Grundstücksteilen die Grundsätze beibehalten bzw. präzisiert; Einfriedungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig und an Grundstückszufahrten zu unterbrechen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A), wo bereits vor dem ersten Bebauungsplanentwurf Abstimmungen mit den Nutzern stattgefunden hatten, wurden die Satzungsbestimmungen weitgehend akzeptiert, sie waren lediglich in Teilen zu präzisieren. Die Lage der Einfriedungen ist nach wie vor auf eine Längsseite der Gebäude beschränkt, es besteht nun aber die Wahlfreiheit zwischen der Wohnseite und der Erschließungsseite.

Eine wesentliche Änderung entsteht im Bereich der Grünflächen. Deren Erhaltung wird nicht mehr festgesetzt, da mittlerweile die endgültige Unterschutzstellung der Landschaftsbestandteile erfolgt ist. Weiterhin entfällt der Ausschluss von Bodenmodellierungen wegen offensichtlich missverständlicher Auslegungen (Ausschluss kleinster Bodenveränderungen in den privaten Freiflächen) und auf Grund teilweise im ursprünglichen Gelände bereits vorhandener Modellierungen.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen der Satzungsbestimmungen wurde bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB darauf verzichtet, die Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen einzuholen, da sämtliche Satzungsbestimmungen umstrukturiert wurden.

#### **3.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde hinsichtlich der in § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehenen Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung, wie bereits in 2008, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

Nach der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der



Landeshauptstadt München - Nr. 23 vom 20.08.2009, Seite 226 - lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2000 in der Zeit vom 31.08.2009 mit 01.10.2009 öffentlich aus.

Es sind 22 schriftliche Äußerungen eingegangen, wovon 3 nach Ablauf der Äußerungsfrist beim Planungsreferat eingingen.

Die darin insgesamt vorgebrachten Anregungen stellen sich wie folgt dar:

### **Positive Äußerungen**

Man wolle sich für das Entgegenkommen bei dem derzeit ausliegenden Bebauungsplan bedanken. Man freue sich sehr darüber, dass bei der erneuten Auslegung der Textteil umfassend überarbeitet und die Stellungnahmen und Einwände der Bürgerinnen und Bürger der Siedlung am Perlacher Forst sowie der Beschluss des zuständigen Bezirksausschusses einbezogen worden seien und man den Bebauungsplan in vielen strittigen Punkten geändert habe. Vor allem, dass man den Sicherheitsaspekt mit in die Planung einfließen lasse, freue die Einwände insbesondere. Man begrüße nun den überarbeiteten Entwurf, insbesondere sehe man das Bemühen, den bestehenden erheblichen Interessenkonflikten zwischen Stadt, Mietern und Eigentümern durch die dargelegten Kompromisse angemessen zu begegnen. Man unterstütze ausdrücklich das Ziel, den Gesamtcharakter der ehemaligen amerikanischen Militärsiedlung mit den großen Grünflächen, einer reduzierten Verkehrslast und den sich daraus ergebenden ökologischen Besonderheiten zu erhalten und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

Es sei zu begrüßen, dass die geänderte Textfassung der neuen Auslegung ein Hauptanliegen berücksichtige. Hierzu gehöre in erster Linie die getrennte Behandlung des Gebietes des Geschosswohnungsbaues und der Bereiche der Einfamilienhäuser (EFH) und Doppelhäuser (DHH), indem man die eigentlich prägende Fläche der ehemaligen amerikanischen Siedlung, nämlich den Geschosswohnungsbau, einer gesonderten städtebaulichen Betrachtung unterziehe.

Zu nennen sei die nun erfolgte Anerkennung eines Bedarfes, zukünftig in begrenztem Umfang mit privaten Freiraumnutzungen verbundene bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Erfreulich sei, dass auf einschränkende Regelungen in den rückwärtigen Freiflächen weitestgehend verzichtet und die Grundposition der Freiflächengestaltung übernommen würden.

Man bedanke sich beim Planungsreferat, dass man die Einwände der Familien mit Kleinkindern angehört und die besondere Schutzbedürftigkeit dieser festgestellt habe. Dennoch werde die Schutzbedürftigkeit wie auch der Schutz des Privateigentums im vorliegenden überarbeiteten Bebauungsplan erneut nicht ausreichend berücksichtigt.

Man unterstütze grundsätzlich die Bemühungen für den Erhalt einer für München

einmaligen Wohngegend und deren landschaftliche Qualität. Auch erkenne man im zweiten Entwurf durchaus einige positive Ansätze um auch den Interessen der Anwohner besser gerecht zu werden.

**Stellungnahme:**

Mit den positiven Äußerungen werden wie bereits im ersten Verfahrensschritt die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans anerkannt.

Außerdem geht daraus hervor, dass Einwände berücksichtigt und private Belange nach einer vertiefenden Betrachtung im Rahmen der Gesamtabwägung nochmals detaillierter gewürdigt wurden.

**Weitere Äußerungen****1. Äußerungen zu Eigentumsrechten**

Auch wenn man mit den in Ziffer 6 des Bebauungsplanentwurfs formulierten Zielen grundsätzlich einverstanden sei, ändere dies nichts daran, dass Teile der Bestimmungen des Satzungsentwurfs nach Beurteilung der Einwender rechtswidrig seien, weil sie darauf abzielten, ein Grundelement der in Art. 14 GG geschützten Eigentumsgarantie, nämlich die „Privatnützigkeit“ der Grundstücke im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, in unverhältnismäßiger Weise zu beschränken.

Man sei der Ansicht, dass dem übergeordneten Ziel der Erhaltung des offenen Charakters in der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen nicht ausreichend Rechnung getragen worden sei. Man habe großes Verständnis für das Ziel, die vorhandene Siedlung samt ihrer großen und schönen Grünflächen, zu erhalten und unterstütze dieses Ziel nachdrücklich. Gleichwohl habe man mit Sorge zur Kenntnis genommen, welche massive Eingriffe die Stadt München momentan mit dem o.g. Entwurf in das Grundrecht auf Eigentum (Artikel 14 des Grundgesetzes) plane.

Nach wie vor scheine den Einwendern der Eingriff in die Nutzungsrechte der Anwohner in einigen Punkten unverhältnismäßig. Daher sei auch der geänderte Satzungsentwurf in seiner jetzigen Form rechtswidrig und verstoße in mehrfacher Hinsicht gegen die verfassungsrechtlich verankerte Eigentumsgarantie der hier von betroffenen Grundstückseigentümer.

Durch die Eigentümer und Mieter werde bereits heute ein deutlich überproportionaler Beitrag zur Begrünung der Stadt und zum Erhalt der Parklandschaft erbracht, von daher sei die jetzt geplante teils massive Einschränkung der privaten Nutzung und Eigentumsrechte nicht nachvollziehbar. Man bitte daher darum, von den geplanten Einschnitten Abstand zu nehmen.

Man wolle festhalten, dass man mit den Regelungen des Satzungsentwurfs nicht einverstanden sei. In der Begründung werde auf Seite 11 das Ziel genannt; „Ermöglichung bzw. Erweiterung der privaten Nutzung von Freiflächen und einer da-

mit verbundenen Einfriedung bzw. Errichtung von sonstigen Nebenanlagen in be-  
grenztem Umfang“. Man wolle daran erinnern, dass im Gegensatz zu den Eigen-  
tümern von Erdgeschoßwohnungen, für die erstmals Sondernutzungsflächen zu-  
gewiesen würden, für die Einwender als Eigentümer eines EFH-Grundstückes die  
Grundstücksfläche zur individuellen, und nicht zur gemeinschaftlichen oder öf-  
fentlichen Nutzung bestünde. Die vorgeschlagenen Regelungen stellten keine  
„Ermöglichung oder Erweiterung“ dar, sondern sie beschränkten die bestehende  
Nutzungsmöglichkeit des Privateigentums unverhältnismäßig, da die privaten Be-  
lange nicht hinreichend berücksichtigt würden (§ 1 Abs. 5 - 7 BauGB).

Man stimme den Regelungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung nicht zu,  
da man die Einschränkung der Nutzung des Grundstückes unverhältnismäßig  
und unzumutbar empfinde und es zu einer unzumutbaren Abwertung seines Ei-  
gentums im Nachhinein führen würde. Man stimme auch nicht zu, bereits seit  
Jahren bestehende Anlagen, Einfriedungen, Bepflanzung rückgängig zu machen.  
Die 2 m Abstand zu öffentlichen Flächen, die dann faktisch öffentliche Grünfläche  
würden, sehe man als Enteignung an, biete diese aber der Stadt immer noch  
zum Kauf an.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes würden private Flächen quasi für eine  
öffentliche Nutzung zugänglich jedoch der Unterhalt sowie die Haftung verblieben  
dem privaten Eigentümer. Dies sei mit dem im Grundgesetz garantierten Schutz  
des Eigentums nicht vereinbar. Man sehe keine Notwendigkeit weitere Einschnit-  
te vorzunehmen und öffentliches Recht vor privates Recht zu stellen. Es sei nicht  
nachvollziehbar, dass erst nach Verkauf der Häuser, die Stadt München die Ei-  
gentumsrechte der Besitzer unangemessen beschneiden wolle.

Es wird gefragt, welchen Schutz die Stadt München zur Sicherung des leicht zu-  
gänglichen Privateigentums anbieten könne. Es wird weiterhin gefragt, ob die  
Stadt dann auch die Kosten der Pflege des Grundstückes übernehmen würde.

Der Planentwurf beschränke sich zwar im wesentlichen auf Regelungen hinsicht-  
lich der Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen. Dabei bestünden je-  
doch ganz erhebliche Zweifel, ob im Ergebnis das Übermaßverbot beachtet wor-  
den sei. Für die Betroffenen erfolgten Beschwerden, die außerdem zum Teil  
nicht eindeutig seien oder durch Gestaltung als zu beantragende Ausnahmen un-  
nötigen bürokratischen Aufwand verursachten. Das gelte insbesondere hinsicht-  
lich der Bestimmungen in § 4 Abs. 1 Buchstaben b, c, d und e sowie Abs. 2. Die  
Bestimmung des § 4 Abs. 1 Buchst. b lasse außerdem nicht klar erkennen, was  
damit gemeint sei. Es wird gefragt, ob nur in einem im Ergebnis versteckten Be-  
reich die Anlage eines Zaunes erlaubt werden solle, völlig losgelöst von den je-  
weiligen örtlichen Gegebenheiten. Diese Bestimmungen würden nicht den Zweck  
von Einfriedungen berücksichtigen, die u .a. Zur Aufrechterhaltung des Rechts  
nach § 903 BGB notwendig wären, um die Grenzen des Grundstückseigentums  
aufzuzeigen und ein unbefugtes Betreten abzuwehren.

Es sei von ganz erheblicher Bedeutung, dass insbesondere mit der Parzellierung und dem schrittweisen Verkauf von Grundstücken, Wohnungen und Häusern und damit deren Übergang in Privateigentum insoweit keinesfalls mehr Freiräume existierten. Soweit es sich um Einfamilienhäuser (als Einzel- oder Doppelhäuser) handle – siehe Planteil B – seien auch Gemeinschaftsfreiflächen bereits aufgegeben. Es sei deshalb sorgfältig darauf zu achten, dass keinesfalls Grundrechte der Privateigentümer in unzulässiger Weise eingeschränkt würden. Das entstandene Eigentum sei gemäß Artikel 14 GG zu schützen.

**Stellungnahme:**

Ausgehend von der derzeit bzw. auch zum Zeitpunkt der ersten Veräußerung von Immobilien der ehemaligen amerikanischen Siedlung bestehenden baurechtlichen Situation im Planungsgebiet, die sich nach § 34 BauGB beurteilt, werden mit dem Bebauungsplanentwurf private Nutzungsmöglichkeiten und Eigentumsrechte nicht eingeschränkt. Bauliche Maßnahmen zum Schutz des Eigentums (Einfriedungen) sind gegenwärtig entsprechend dem Einfügungsgebot weitgehend nicht zulässig, da sie nicht dem Ortsbild entsprechen und durch deren nachträgliche Errichtung städtebauliche Spannungen entstehen würden.

Insofern wird durch die geplanten Satzungsbestimmungen nicht in bestehende Rechte eingegriffen. Vielmehr werden nach sorgfältiger Abwägung öffentlicher und privater Belange, unter Beachtung der veränderten Rahmen- und Lebensbedingungen in der Siedlung, mit den vorliegenden Satzungsbestimmungen weitergehende Möglichkeiten eröffnet, Freiflächen bzw. Grundstücke einzufrieden und sonstige Nebenanlagen wie Geräteschuppen zu errichten.

Da diesbezüglich ein Zielkonflikt zu lösen war, der wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs ist, wird die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Zusammenhang mit den Einwänden zu Eigentumsrechten ausführlich wiedergegeben (s. auch Begründungstext Ziffer 5 „Zielkonflikte“):

Wie in Ziffer 3 „Planungsziele“ des Begründungstextes dargestellt, ist die Erhaltung des parkartigen, offenen Charakters der Siedlung das übergeordnete Planungsziel. Einer vollständigen Erhaltung der ursprünglichen Situation stehen neue Anforderungen an die Grünflächen, insbesondere eine weiter reichende private Nutzung, entgegen.

Generell dienen private Freiräume an der Wohnung einer Aufwertung der Wohnqualität. Hinzu kommt, dass sich in der ehemaligen amerikanischen Siedlung die Rahmenbedingungen in den letzten Jahren geändert haben.

Dazu gehören:

- die unterschiedliche Lebensgewohnheiten der ehemaligen und heutigen Nutzer,
- der Übergang von häufig nur kurzen Belegungszeiten durch Soldaten und deren Angehörige hin zu Wohneigentum bzw. längerfristigen Mietsituationen, sowie
- die Änderungen des Verkehrsverhaltens (Fahrgeschwindigkeit) bzw. der verkehrlichen Situation, v.a. in der Marklandstraße.

Damit entsteht ein Zielkonflikt zwischen einer weitgehenden Erhaltung des beste-

henden Charakters und dem Zulassen von Veränderungen, der sich auch in den Äußerungen der Bewohner zum Bebauungsplanentwurf widerspiegelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und in Bürgerversammlungen wurden Einwände bezüglich zu enger Regelungen vorgetragen, insbesondere aus dem Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser. Vielfach wurde der Wunsch nach weiter gehenden Möglichkeiten geäußert, die privaten Freiräume mit Zäunen abzuschirmen und Nebenanlagen zu errichten.

Gleichzeitig gingen aber auch Stellungnahmen ein, in denen das Ziel der Erhaltung des Grünflächencharakters unterstützt und zusätzliche Einfriedungen abgelehnt wurden. Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren wurde eine Unterschriftenliste vorgelegt, mit der fast die Hälfte der Bewohner der Einfamilien- und Doppelhäuser die letztere Position bekräftigten.

Zur Lösung des Konflikts war ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, das nach wie vor das Ziel der Erhaltung der parkartigen Gesamtsituation in den Vordergrund stellt, gleichzeitig aber im Hinblick auf die Diskussion mit den Bewohnern bestehende und berechnigte Anliegen würdigt.

Dabei war auch zu berücksichtigen, dass ein Teil der Anliegen von bestimmten Nutzergruppen formuliert, von anderen Gruppen aber nicht mitgetragen wird.

Den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs liegt der Ansatz zu Grunde, dass durch das Zulassen von Einfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen in einem vertretbaren Maß und unter gestalterischen bzw. Bepflanzungsauflagen die Bedürfnisse der Bewohner im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt und gleichzeitig die übergeordneten Ziele so erfüllt werden, dass sich das Bild der Siedlung und ihrer Freiflächen nicht wesentlich verändert.

Besonders deutlich werden die gegensätzlichen Anforderungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, wo sich für die Freiflächen entlang der Straßen einerseits ein deutlicher Wunsch nach Einfriedungsmöglichkeiten herausstellte, andererseits auch heftiger Widerstand dagegen. Im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange sieht der Bebauungsplan vor, dass Einfriedungen nur bei Einhaltung bestimmter Vorgaben realisiert werden können. Sie sind z.B. vom öffentlichen Gehsteigrand abzurücken. Zaunverläufe an der Grundstücksgrenze würden dem großzügigen, offenen Charakter der Siedlung widersprechen; die straßenseitige Gehölzpflanzung zur Einbindung von Einfriedungen in die in die von Vegetation geprägte, parkartige Situation wäre nicht möglich. Das diesbezüglich vorgebrachte Argument, dass damit Flächen nicht mehr im Zusammenhang mit dem Restgrundstück stehen würden, ist einerseits zu würdigen. Andererseits sind in der hier vorliegenden, sensiblen räumlichen Situation städtebauliche Belange so vorrangig zu gewichten, dass ein Zurückstehen der privaten Interessen zu Gunsten der Allgemeinheit vertretbar ist. Darüber hinaus wurde der freizuhaltende Streifen im Rahmen der Abwägung von ursprünglich 3 m, wie im ersten Bebauungsplanentwurf vorgesehen, auf nunmehr 2 m reduziert.

Gegenüber dem der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegenden Entwurf wurde als Ergebnis der Gesamtabwägung eine Reihe von Satzungsbestim-

mungen geändert.

Änderungen der Regelungen zu baulichen Anlagen beziehen sich im Wesentlichen auf die rückwärtigen Bereiche der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B), wo jetzt höhere Einfriedungen sowie mehr Nebenanlagen und Belagsflächen zulässig sind. Dagegen werden in den straßenseitigen Grundstücksteilen die Grundsätze beibehalten bzw. präzisiert; Einfriedungen sind an Grundstückszufahrten zu unterbrechen.

Der in den Äußerungen geforderte Schutz des Eigentums gegen das Betreten ist mit den vorliegenden Satzungsbestimmungen, unter Beachtung der Maßgaben, in einem weitergehenden Maß möglich als bei einer Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 ohne Bebauungsplanregelungen.

Bezüglich des Hinweises, dass bereits ausgeführte Maßnahmen ggf. rückgängig zu machen seien, wird auf die Ausführungen zum Bestandsschutz verwiesen (siehe Stellungnahme zu Nummer 10 Äußerungen zum Bestandsschutz). Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter 1. Äußerungen zu Eigentumsrechten verwiesen.

### **Gestaltungsfreiheit und Grundstücksnutzung:**

Die jetzige Fassung des Bebauungsplanes greife in ihren Vorschriften zum Teil erheblich in die gestalterische Freiheit des Einzelnen ein und gehe über das hinaus, was in Bebauungsplänen gemäß § 9 BauGB üblicherweise geregelt werde, z. B. die Art des Zaunes.

Die vorgesehenen Verbote stellten einen Verstoß gegen das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) dar, die einer *de facto* Enteignung gleichen würden, ohne dass es hierfür ausreichend rechtfertigende Notwendigkeiten bzw. Gründe gäbe. Die Nutzung des Grundstücks werde so weit eingeschränkt, dass der Eigentümer gar kein *usus*, d.h. kein Benutzungsrecht, mehr habe. Nach dem Satzungsentwurf würden Einfriedungen (§ 3 und 4), Nebenanlagen (§ 5 und 6) grundsätzlich ausgeschlossen und Sichtschutzwände, Pergolen (§ 7 und 8) und Hecken (§ 2) wären nicht zulässig. Die eingeräumten Ausnahmen reduzierten die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers auf null. Daher weise man das gesamte Vorhaben als unangemessene Einschränkung seiner Eigentumsrechte zurück. Als Begründung werde vorgebracht, dass der parkähnliche Charakter erhalten bleiben solle.

Für die Gestaltungsvorschriften des Satzungsentwurfes bestünden ferner keine städtebaulichen Gründe. Sie enthielten vielmehr wesentliche, unverhältnismäßige Beschränkungen des in Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechtes und der gärtnerischen Gestaltungsfreiheit (Art 2 Abs. 1 GG) der Einwander, mit denen man nicht einverstanden sei. Die Interessen der Privateigentümer würden nicht ausreichend berücksichtigt bzw. werde ihnen nicht ausreichend Gewicht beigemessen. Insoweit man durch Regelungen des Bebauungsplanes Flächen von der Bebauung freihalten müsse oder Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen vornehmen müsse, sehe man Ansprüche nach § 40 und § 41 BauGB begründet.

Bei der Gesamtbetrachtung des Begründungsteils, insbesondere jedoch des Textteiles des Satzungsentwurfes würden auch erhebliche Bedenken wegen insgesamt als unverhältnismäßig und teilweise als ungeeignet zu bewertenden sogenannten Gestaltungsprinzipien bleiben.

Eine einseitige Bepflanzung mit vorgegebenen Sträuchern, Bäumen und sonst nur Wiese, werde das Grundstück der Einwanderin erheblich ab und beeinflusse ihre Lebensgewohnheiten und die ihrer Lebensgemeinschaft (mit Kindern) erheblich. Der Garten sei dann nicht mehr als privater Garten, für gärtnerische Tätigkeiten, wie Gemüsegarten, Blumenbeetpflanzung, etc. nutzbar. Die Gefahr von Zeckenbissen sei erhöht gegeben, wenn nur Wiese vorhanden sein dürfe. Für die Entwicklung der Kinder im Haus der Einwanderin, der Erholung der Einwanderin von der Arbeit sei eine gärtnerische Tätigkeit in einem privat geschützten Raum, das Gestalten einer Gartens, wie z. B. Anlage von Sitzplätzen, Anlage eines Brunnens, Anlage von Wegen, Anlage einer Pergola, Anlage eines Windschutzes, Anlage von überdachter Terrasse am Haus notwendig. Man wolle z. B. einen Gemüsegarten (Hochbeet), Obststräucher, Obstbäume, Schwimmteich für die Kinder, einen Grillplatz, Blumenbeete, einen Windschutz für die Terrasse, einen Sichtschutz zur Straße erstellen. Der Entwurf eines Bebauungsplanes würde die private Nutzung des Grundstückes / Gartens und somit auch die Wohn- und Lebensqualität, sowie den Schutz der Gesundheit, des Lebens und dem Schutz des Eigentums erheblich einschränken.

**Stellungnahme:**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wie z.B Einfriedungen und Nebenanlagen können gemäß Art. 81 Abs. 2 BayBO auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Bebauungspläne in der Landeshauptstadt München enthalten in der Regel Festsetzungen zu Einfriedungen und Nebenanlagen, da diese in den meisten Fällen städtebaulich relevant sind und das Ortsbild maßgeblich beeinflussen. Ebenso sind Satzungsbestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Pflanzbindungen Standard in Bebauungsplänen mit Grünordnung. Grundlage dafür ist der § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Das städtebauliche Erfordernis ist jeweils, wie im vorliegenden Fall, zu begründen. Entschädigungsansprüche nach § 40 bzw. § 41 BauGB sind aus den diesbezüglichen Festsetzungen nicht ableitbar, da keine Beschränkung bestehender Baurechte oder Nutzungsrechte des Grundeigentums erfolgt bzw. sonstige Voraussetzungen für Ansprüche aus § 40 bzw. § 41 BauGB nicht gegeben sind.

Die vorliegenden Satzungsbestimmungen wurden so formuliert, dass nach Möglichkeit trotz eines notwendigen und festzulegenden Gestaltungsrahmens im Einzelnen noch ausreichend Spielräume der Nutzer für die Ausgestaltung ihrer Freiflächen verbleiben. Gärtnerische Tätigkeiten und die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Gemüse- und Blumenbeeten, Obststräuchern etc. sind weiterhin mög-

lich bzw. durch die Bestimmungen des Bebauungsplans über das bisherige Maß hinaus zulässig, da bestimmte Freiflächen einen privateren Charakter erhalten können.

Die Gestaltung von Freiflächen mit baulichen Anlagen wird dahingehend geregelt, dass diese zulässig sind, aber Lage und Ausbildung entsprechend den Zielen des Bebauungsplans festgelegt werden. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil A) werden Anlagen wie Pergolen, Sichtschutzwände, Sitz- und Grillplätze und weitere Elemente wie z.B. Brunnen in den rückwärtigen Grundstücksteilen zugelassen; die straßenseitigen Grundstücksbereiche sollen entsprechend dem Ziel, den offenen, parkartigen Charakter der Siedlung zu erhalten, weitgehend von Nebenanlagen frei bleiben.

Zu berücksichtigen ist dabei wiederum, dass dies der derzeitigen baurechtlichen Situation nach § 34 BauGB entspricht (Einfügungsgebot) und damit keine weitergehende Einschränkung von Eigentumsrechten (bzw. „Enteignung“) verbunden ist. Eine Erweiterung des Gestaltungsspielraums entsteht in den straßenseitigen Grundstücksteilen des Planteils B hinsichtlich des Schutzes der Flächen durch Einfriedungen, die nunmehr unter Beachtung entsprechender Maßgaben möglich sind.

#### **Verkehrswert der Grundstücke:**

Man befürchte, dass durch die geplanten massiven Eingriffe der Verkehrswert des Grundstücks erheblich gemindert werde.

Eine Grün- und Begleitpflanzungszone von 3 m Breite würde je nach Grundstückszuschnitt einen Nutzungsverlust von 100 m<sup>2</sup> und mehr bedeuten (der Grundstückswert dürfte bekannt sein).

#### **Stellungnahme:**

Eine Minderung des Verkehrswerts der Grundstücke ist mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung nicht zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird.

Vielmehr wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen erstmalig verbindlich geregelt. Insbesondere eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes (§ 42 BauGB) durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung kann hier nicht angenommen werden.

Die freizuhaltende Zone zwischen Einfriedungen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt nun 2 m und nicht 3 m wie im ursprünglichen Entwurf vorgesehen.

## **2. Äußerungen zu Regelungsinstrumenten**

Generell sei zu sagen, dass die bestehenden Baugesetze wie die Bayerische Bauordnung, Bundesbaugesetz und die städtische Vorgartenverordnung ausreichend seien und hier auch alle Belange abschließend regeln würden. So weise



die Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München bereits umfangreiche Regelungen zu den Einfriedungen aus. Des weiteren würden die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2000 aufgeführten Ziele bereits durch die „Baumschutzverordnung“ sowie durch die „Verordnung zum Schutz der Landschaftsbestandteile (Biotope)“ und durch die „Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen“ erreicht. Weshalb hier die Notwendigkeit bestünde, diese bestehenden Regelungen nochmals zu verschärfen sei nicht ersichtlich.

Die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2000 sei nicht erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB, da bereits wesentliche Ziele, nämlich der Schutz der öffentlichen „Parkflächen“, durch die Geltung der Verordnung über den Schutz des Landschaftsbestandteils „Fasangarten“ (Muc Bio Nr. 304) sowie durch die Ausweisung der Biotopflächen „Restlaubwaldbestände am Perlacher Forst“ (Biotop Nrn. M-618 und M-236) und „Fasangarten-Teilfläche 304.01“ (Biotop Nr. M-304-01) als Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 Abs. 1 BayNatschG erreicht werde.

Insbesondere im Bereich der Bantingstraße mit ausschließlicher EFH-Bebauung bedürfe es keiner weiteren durch Bebauungsplan festgeschriebenen Gestaltungsprinzipien. Es bestehe auch keine Gefahr des „Fortschreitens einer ungesteuerten gebietsuntypischen Entwicklung“ (Seite 2 des Textteiles). Die vorhandenen sachgerechten Regelungen der städtischen Einfriedungssatzung und der Freiflächengestaltungssatzung würden ausreichen. Insbesondere seien weitergehende einschränkende Gestaltungsregelungen für

- Einfriedungen nach Höhe und Materialien,
- genereller Ausschluss von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO,
- Abstandsflächen von 2 m zum Straßenraum

überflüssig, ungeeignet i. S. der Zielsetzung des Bebauungsplanes und unverhältnismäßig im Hinblick auf den Eingriff in des Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Diese Gestaltungsprinzipien begründeten eine Umkehr des gesetzlichen Regel – Ausnahme – Prinzips der BauNVO und der genannten städtischen Satzungen.

Die Stadt selbst sei nach eingehender Prüfung zu dem Schluss gekommen, dass die Voraussetzungen für einen Denkmal- oder Ensembleschutz nicht vorlägen, die „alte amerikanische Siedlung“ an sich also nicht geschützt werden müsste.

**Stellungnahme:**

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten eines besonderen Siedlungstyps zu erhalten. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist das in der Äußerung angeführte Bundesbaugesetzbuch (alte Bezeichnung) bzw. Baugesetzbuch (BauGB). Dabei ist nicht maßgeblich, ob Voraussetzungen für einen Denkmal- oder Ensembleschutz vorliegen oder nicht.

Satzungsbestimmungen zur Erreichung der für die städtebauliche Ordnung wesentlichen Ziele werden in Bereichen erforderlich, wo bereits bestehende, generelle Regelungen wie die genannten Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) oder kommunale Satzungen wie die Einfriedungssatzung und die Freiflächengestaltungssatzung nicht zur Erreichung der Ziele führen, da sie allgemein gelten und nicht auf spezielle städtebauliche Anforderungen abstellen. Die Satzungsbestimmungen können von allgemeinen gesetzlichen Vorgaben abweichen bzw. Nutzungsmöglichkeiten stärker einschränken. Im vorliegenden Planungsgebiet betrifft dies vorrangig Nebenanlagen, vor allem Einfriedungen. Deren Zulässigkeit kann nach § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Abgesehen davon ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass Nebenanlagen ohne die vorliegenden Bebauungsplanfestsetzungen im Planungsgebiet weitgehend nicht zulässig wären, da sie sich nicht in die nach § 34 BauGB maßgebliche Umgebung einfügen und zu städtebaulichen Spannungen führen würden.

In Bereichen, in denen bestehende Regelungen ein Erreichen der Ziele gewährleisten, werden dagegen keine Festsetzungen getroffen. Dies betrifft primär die Erhaltung von Grünflächen (wertvolle Laubmischwaldreste des Perlacher Forstes wurden inzwischen - nach Fertigstellung des ersten Bebauungsplanentwurfs - als Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt) und den Baumschutz (bereits in der Baumschutzverordnung der LHM verankert). Die im ursprünglichen Entwurf enthaltenen Satzungsbestimmungen zur Erhaltung von Grünflächen und Baumbestand entfallen; geschützte Landschaftsbestandteile werden innerhalb des Bebauungsplanumgriffs nur als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Dem diesbezüglichen Anliegen, dass der Schutz der Grünflächen nicht durch einen Bebauungsplan gesichert werden muss, wird damit Rechnung getragen.

### **3. Äußerungen zum Verfahren**

#### **Gestaltungssatzung:**

Die geplanten Regelungen könnten nicht als Gegenstand eines Bebauungsplanes gesehen werden, sondern entsprächen nur einer Ortsgestaltungssatzung bzw. einer allgemeinen Grünordnungssatzung, die jedoch so rechtlich nicht zulässig sei (reine Vorgartensatzung). Immerhin sehe § 9 BauGB nur die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen etc. vor, während der Bebauungsplanentwurf nur deren Beschränkung festsetzen wolle. Genau genommen entsprächen die jetzigen Planungen einer Vorgartensatzung, wobei seitens der Planungsverantwortlichen offensichtlich nicht erkannt worden sei, dass reine Vorgartengestaltungen nicht in einem Bebauungsplan nach Nr. 25 festgesetzt werden könnten. Maßgebend hierfür seien vielmehr die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften die die Gestaltung des einzelnen Grundstückes regeln (so Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl., § 9 Rdn. 95 u. V. a. OVG Berlin, UPR 1991, 357 f.). Bereits aus diesem Grund verstoße die jetzige Planung gegen geltendes Recht.

#### **Stellungnahme:**

Vorliegend handelt es sich gerade nicht um „reine Vorgartengestaltung“, sondern in großem Umfang um planungsrechtliche Festsetzungen etwa gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO (wonach Einschränkungen oder Ausschlüsse von Nebenanlagen sachlich und räumlich vorgenommen werden können) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Im Übrigen können örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 2 BayBO auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Ein Verstoß gegen geltendes Recht liegt mithin nicht vor.

#### **Eignung des Verfahrens zur Sicherung der Ziele:**

Es würden im Bebauungsplanentwurf keinerlei Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Das Gebiet sei gekennzeichnet durch eine ausschließliche Wohnnutzung (WR). Eine Perspektive für die künftige bauliche Nutzung bestehe daher nicht. Es wird gefragt, warum dies nicht festgesetzt werde, um auch in diesem Bereich keine nachteilige Veränderung zu erfahren.

Dieser Entwurf erscheine nicht ausreichend die städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet hinsichtlich der notwendigen rechtsverbindlichen Festsetzungen zu regeln. Der grundlegende Charakter des Gebietes habe sich von der Nutzung als amerikanische „Housing Area“, mit extrem hierarchischen Strukturen (Abbildung des militärischen Ranges auf das Planungsgebiet) hin zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet in privater Hand entwickelt.

Der Bebauungsplan treffe keine Aussagen z. B. zur Baulinie, Traufhöhe, Baukörper, baulichen Nachverdichtung, etc.

Ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 30 Abs. 1 BauGB regle, sondern in dem besonders schwierigen Bereich der baulichen Nachverdichtung auf § 34 BauGB verweise, sei nach Auffassung der Einwender unzureichend.

Man sei weiterhin der Auffassung, dass die Planungsziele mit den vorgesehenen Festsetzungen nicht ausreichend erreicht würden.

Erreicht werden solle, das einzigartige Ensemble des Siedlungsgebietes zu erhalten und dabei vor allem die Qualitäten der Grün- und Freiflächen dauerhaft zu erhalten.

Die Freiflächen in der Siedlung der Einwender seien wirklich groß und richtig schön. Allerdings werde durch den Entwurf des Bebauungsplanes das Planungsziel – der Erhalt der Freiflächen – nicht ausreichend erreicht. Denn ein wesentlicher Gesichtspunkt, dass es zu diesen großen Freiflächen gekommen sei, sei die weitläufige und nicht abstandsflächenorientierte Bebauung.

Man sei der Auffassung, dass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB im vorliegenden Fall nicht gegeben seien.

#### **Stellungnahme:**

Das Verfahren nach § 13 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan angewandt, da in dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, sondern vielmehr erhalten werden soll. Die weiter in §

13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 BauGB sind ebenfalls gegeben.

Eine grundlegende städtebauliche Neuordnung ist entsprechend dem Ziel, die parkartige, offene Siedlungsstruktur zu erhalten, ebenso wenig erforderlich wie eine Regelung der Art und des Maßes der Nutzung bzw. Festlegungen zur Nachverdichtungen (die auf Grundlage des § 34 BauGB ausscheiden). Wie aus dem Begründungstext hervorgeht, reichen die geplanten Regelungen (im Wesentlichen zu Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen) aus, um die dargestellten Ziele zu erreichen.

#### **Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens:**

Die angesprochene gegenwärtige Tendenz der Veräußerung der Wohnhäuser und der Gebäudesanierung sei seit mehreren Jahren bekannt, da die Stadt ja selber die Genehmigung für den Ausbau der Dachgeschosse (z. B. Dachgauben), Balkone, Außentreppen, etc. im Geschosswohnungsbau seit 1992 gegeben habe und der Verkauf der Wohnanlagen an die Patrizia bekannt gewesen sei. Außerdem habe man mit dem Bund 2002 die Straßengestaltung für die Übergabe vom Bund an die Stadt vertraglich geregelt. Zu diesem Zeitpunkt hätte man den Bebauungsplan bereits definieren und vorgeben können, so dass beim Verkauf der Häuser der Käufer dies berücksichtigen hätte können. Diese Unterlassung wirke sich für die Einwenderin unangemessen nachteilig aus und sei nicht nachvollziehbar.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausgeführt werde, seien eine Vielzahl von baulichen Veränderungen bereits eingetreten. Zum einen sei dies sicherlich damit zu erklären, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine sehr lange Zeit geruht habe. Zum anderen seien auch Eigentümer kurz nach dem Kauf im Jahre 2006 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Bauberatung gewesen. Dort sei ausgesagt worden, dass gegen eine Einzäunung mit einem Zaun bis 1m Höhe und gegen das Anlegen von Terrassen nichts einzuwenden wäre.

Es sei daran erinnert, dass es bereits einen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1969 gegeben habe und die Stadt über Jahrzehnte nicht tätig geworden sei, und zwar auch dann nicht, als ihr spätestens im Rahmen der Parzellierung des Areals in Einzelgrundstücke die Verkaufsabsichten des Bundes bekannt geworden seien, und damit Tendenzen zur Veränderung des Siedlungscharakters durch künftige Privateigentümer ganz klar vorhersehbar gewesen seien. Der vorliegende Entwurf erwecke den Anschein, dass damit des Rad der Zeit zurückgedreht werden solle, und dies auf Kosten von Privatleuten, die in jüngerer Zeit ihr ganzes Hab und Gut in eine eigene Wohnung investiert hätten.

#### **Stellungnahme:**

Der Handlungsbedarf im Gebiet wurde erst durch die in den letzten Jahren entstanden Beeinträchtigungen des offenen, parkartigen Charakters der Siedlung

durch Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen deutlich (siehe Begründung Ziffer 1 Anlass der Planung). Mit der Bebauungsplanaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt können nun gezielt auf die ersichtlichen Probleme und Bedürfnisse abgestimmte Regelungen getroffen werden.

#### **Berücksichtigung von Einwänden:**

Mit Verwunderung habe man festgestellt, dass der Bebauungsplan erneut ausgelegt wurde. Mit Schreiben vom 10.02.2008 habe man eine Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan abgegeben. Daraufhin habe man mit Schreiben vom 19.02.2008, Az II/30 VS-BPI. 2000, die Information erhalten, dass den Einwendern eine Mitteilung zugehe, wenn eine Würdigung der Stellungnahme erfolge. Leider sei dies nicht geschehen. Umso mehr verwundere dies die Einwender, da es in § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB gesetzlich vorgeschrieben sei. Dem Einwender sei auch nicht bekannt, dass mehr als 50 Stellungnahmen mit wesentlich gleichem Inhalt abgegeben worden seien. Denn entsprechende Mitteilungen in den örtlichen Zeitungen oder im Internet seien ihm nicht aufgefallen. Es sei zwar – nach Ansicht der Einwender – leider nicht vorgeschrieben, bis wann die Mitteilung über die Würdigung der eingereichten Stellungnahmen erfolgen müsse. Es würde theoretisch ausreichen, wenn die Mitteilung auch nach dem Satzungsbeschluss erfolgen würde, was allerdings wenig dienlich für die Transparenz und Nachvollziehbarkeit eines solchen Verfahrens und damit nicht bürgerfreundlich sei. Daher würde man es begrüßen, wenn die Ergebnisse der Abwägung den Betroffenen frühzeitig mitgeteilt würden. Gerade in diesem Verfahren habe es sich gezeigt, dass offensichtlich eine Vielzahl von Einwendungen dazu geführt hat, dass der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet wurde. Hier wäre es natürlich interessant zu wissen, warum die Abwägung so erfolgt ist. In diesem Zusammenhang wird seitens der Einwender um Mitteilung gebeten, wann mit einer Mitteilung über die Abwägung ihrer Einwendungen zu rechnen sei. Eine weitere Einwenderin moniert, dass die Einwände vom 18.02.2008 in keinerlei Hinsicht berücksichtigt seien.

#### **Stellungnahme:**

Die Behandlung und Würdigung der durch die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Verfahrens zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen obliegt dem Stadtrat der Landeshauptstadt München. Die Abwägungsentscheidung trifft dieser im Rahmen des Satzungsbeschlusses. Dieser soll erst mit dieser Beschlussvorlage erfolgen, da § 4 a Abs. 3 BauGB regelt, dass der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen ist, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde.

Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2008 mit 21.02.2008 eingegangenen Anregungen, sah sich das Planungsreferat veranlasst, den Entwurf des Bebauungsplans zu überarbeiten und die Satzungsbestimmungen neu zu strukturieren.

Aus diesem Grund wurde das Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 31.08.2009 mit 01.10.2009 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut durch-

geführt.

Sowohl die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB, als auch die im Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Planungsreferat behandelt und werden dem Stadtrat nun im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt.

Das Planungsreferat informiert die Einwenderinnen und Einwender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Einwendungen, nach der beschlussmäßigen Behandlung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München.

Eine frühzeitige Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung an die Bürgerinnen und Bürger vor dem Satzungsbeschluss kann nicht erfolgen, da man der Entscheidung des Stadtrates nicht vorgreifen kann.

#### **4. Äußerungen zum Umgriff**

##### **Abgrenzung der Gebiete:**

Zu bedauern sei, dass auch bei der erneuten Auslegung am Begriff der „alten amerikanischen Siedlung“ festgehalten werde, obwohl wesentliche Teile dieses ursprünglich exterritorialen Gebietes aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herausgenommen worden seien.

Damit werde die „Schieflage“ in der stadtplanerischen Zielsetzung und Begründung fortgeführt. Es werde eine einheitliche Siedlungsstruktur konstruiert, die nach den infrastrukturellen und eigentumsrechtlichen Verhältnissen nicht mehr gegeben sei.

Es sei festzuhalten, dass gerade auch in den nicht vom Bebauungsplan erfassten Gebieten in der „ehemaligen amerikanischen Siedlung“ in jüngster Zeit Situationen aufgetreten seien, die den Privateigentümern durch die Grünordnung nun verboten werden sollen. So seien beispielsweise zwischen dem Gebäude des Bundespatentgerichtes und der Verkehrsfläche Zaunelemente errichtet worden, die nicht den Vorgaben des § 3 entsprächen, da Gitterzaun und kein Maschendraht verwendet worden sei. Ferner seien sie mit immergrünen Pflanzen begrünt worden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes schließe Grundstücke, die ebenfalls zur ursprünglichen „Amerikanischen Siedlung“ zählten von der Planung aus. So z. B. die Flächen des Bundespatentgerichtes und der Schulen zwischen Lincolnstraße und Cincinnatistraße, ebenso wie die Grünflächen südlich der Lincolnstraße und östlich des General-Kalb-Weges (mit Baseballplatz der ehemaligen amerikanischen Siedlung). Ebenso sei das Wohnheim der Bundeswehr an der Ecke Penn- und Minnewitstraße nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen, obwohl auch diese Gebiete sich durch den gleichen Charakter der Grünanlagen auszeichnen würden und ursprünglich die amerikanische Siedlung mit diesen Flächen als Gesamtkonzept geplant worden sei. Die Begründung nehme selbst Bezug auf das Bundespatentgericht mit seinen Hecken, woran zu sehen sei, dass die Planungsbehörde selbst anerkenne, dass diese Flächen mit den gleichen Charakter auf-

weisen würden. Die Siedlung sei weitläufig mit relativ lockerer Bebauung geplant, von Waldstücken durchbrochen und von einem Grüngürtel umgeben. Dieser Charakter sei ebenso durch bauliche Veränderungen auf den genannten, nicht vom Bebauungsplan erfassten Flächen bedroht, auch wenn diese Flächen bereits veräußert oder anderen Nutzungen zugeführt worden seien. Auch hier könnten Tendenzen beobachtet werden, dass bauliche Veränderungen, wie z. B. das Aufstellen von Zäunen, vorgenommen würden.

Der Wille zur Gebietserhaltung könne von Seiten der Stadt nicht als allzu hoch eingestuft werden, wenn diese Gebietserhaltung einseitig zu Lasten der Eigentümer der Einfamilienhäuser und der Geschosswohnung gehe, aber die Anlagen, die in öffentlicher Hand seien, von den Beschränkungen ausgeschlossen würden. Die Stadtverwaltung handle hier nicht überzeugend.

Es fänden sich zahlreiche Stellen, an denen ca. 1,50 m hohe Metallgitterzäune verwendet worden seien (beispielsweise das Gelände des Bundespatentgerichtes, v. a. das Gebäude östlich davon, oder das Schulgelände). Für die Einwender als Privateigentümer dränge sich daher die Frage auf, ob hier wirklich die selben Maßstäbe angesetzt würden, da es offensichtlich auch auf den im Eigentum der Stadt oder des Bundes befindlichen Grundstücken in der ehemaligen US-Siedlung zu Tendenzen gekommen sei, die in gleichem Maße Anlass zur Planung böten. Hier würden offenbar unterschiedliche Messlatten zu Grunde gelegt, für die Stadt und den Bund einerseits und Privateigentümer andererseits.

Das Planungsgebiet umfasse nicht die Fläche der gesamten ehemaligen Amerikanischen Siedlung, sondern nur einen Teil. Wesentliche Freiflächen oder Grundstücke – wie z. B. die Schulen an der Cincinnatistraße, die großen Freiflächen südlich des Friedhofes entlang der Lincolnstraße und das Europäische Patentgericht sowie die südlich davor befindliche Freifläche – seien von dieser Planung nicht berührt. Hier werde nicht versucht einer Verdichtung oder Veränderung der Freiflächen entgegenzutreten. Auch in diesen Bereichen bestehe eine großzügige Freifläche, die nicht minder schützenswert sei. Auch seien diese Flächen prägend für das Siedlungsgebiet. So seien hier entweder Sportanlagen, die an die Zeit der amerikanischen Siedlung erinnerten oder großzügige Spielflächen, die für die gesamte Siedlung ein wichtiger Anziehungspunkt seien.

Auch orientiere sich das Planungsgebiet nicht an erkennbaren Grenzen und scheine gerade im westlichen Bereich willkürlich getroffen worden zu sein. Eine Abgrenzung des Geltungsbereiches in der Natur sei damit kaum feststellbar.

Die Begründung lasse vermissen, warum man – abweichend von einem alten Aufstellungsbeschluss – das Plangebiet nicht auf den restlichen Bereich der ehem. Amerikanischen Siedlung ausgedehnt habe. Der Umgriff beziehe sich auf die ehemalige amerikanische Siedlung und ziele auf „die Erhaltung dieses landschaftlich geprägten Siedlungscharakters“ sowie „um die Qualitäten der Grün- und Freiflächen der Siedlung langfristig für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten“. Der Umgriff schließe aber ca. 30 – 40% der Flächen der ehemaligen amerikanischen Siedlung aus mit der Begründung, dass nur in ihrem Umgriff ein

Planungsanlass bestehe. U. a. seien im Gelände entlang des General-Kalb-Weges Nebenanlagen aufgestellt, zugleich sei eine Einfriedung mit über 1m Höhe errichtet worden. Im ausgenommenen Bereich an der Cincinnatistr. seien immergrüne Hecken am Straßenrand zur Abgrenzung der Parkflächen für die PKW's errichtet worden. Die Grundstücke entlang der Fasangartenstrasse, die alle der Größe der Einfamilienhäuser in der Bantingstrasse entsprächen, seien ebenfalls nicht einbezogen worden. Diese ausgeschlossenen Grundstücke entlang der Fasangartenstrasse seien wegen der Erhaltung der Bestände des Perlacher Forstes entweder mit einzubeziehen oder mit den Grundstücken der Bantingstrasse gesondert zu betrachten. Die Wohngebäude vom Bund und die Gebäudeanlage östlich der Minnewitstr. seien aus dem Umgriff ausgenommen worden, obwohl diese zum Gelände der „amerikanischen Siedlung“ gehörten, obwohl hier Nebenanlagen erbaut, Bäume gefällt und versiegelte Parkflächen errichtet worden seien. Es stehe für die Einwenderin nicht im Gleichheitsverhältnis, warum Gebiete, die der Stadt München, dem Bund oder gewerblichen Eigentümern gehörten aus dem Umgriff genommen würden. Man stimme dem Planungsumgriff nicht zu. Der Planungsumgriff und -anlass sei bezogen auf das Grundstück der Einwenderin in der Bantingstr. 8 nach ihrer Ansicht nicht gegeben und nicht nachvollziehbar.

Der Umgriff des Bebauungsplanes erscheine sachlich nicht gerechtfertigt. Der Bebauungsplan sollte auf die Wohnbebauung begrenzt sein. Allerdings gäbe es auch in Bereichen, die aufgrund des Erscheinungsbildes und Bauweise zur Siedlung gehörten, Wohnbebauung, die allerdings nicht mit berücksichtigt werde, so z. B. die Wohnheimgebäude östlich der Minnewitstr. / südl. der Pennstr., sowie an der Cincinnatistr. neben dem Bundespatentgericht und neben den Schulen. Ebenso seien angrenzende Wohngebäude wie z. B. Ecke Minnewitstr. / Pennstr. (z. Zt. Soldatenwohngebäude) und seitlich des Bundespatentgerichtes ( z. Zt. Bundeswohngebäude) unerklärlicherweise nicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der neue Bebauungsplan nehme mit seinen Regelungen die hinter den Ein- und Zweifamilienhäusern liegenden Flächen aus seinem Planungsziel praktisch aus. Damit werde offensiv die Durchsetzung des Planungszieles letztendlich auf die Straßenränder beschränkt. Hierfür einen Bebauungsplan zu erlassen, scheine mit zu großen Kanonen auf Spatzen geschossen zu sein, insbesondere wenn man bedenke, dass auch dieser Bereich kaum noch schützenswerte Zonen umfasse.

Es sei festzustellen, dass die im Textteil der Begründung auf Seite 2 formulierte Behauptung, „die genannten Maßnahmen erzeugen städtebauliche Spannungen und sind baurechtlich nicht zulässig“, rechtlich nicht begründbar sei. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung könne das maßgebliche Kriterium „Eigenart der näheren Umgebung“ nicht auf eine alte Schutzzaunlinie eines ursprünglich exterritorialen Gebietes mit „Sondernutzung“ durch die amerikanischen Streitkräfte zurückgeführt werden. Die südliche Bantingstraße grenze unmittelbar an die Fasangartenstraße und sei im übrigen der Minnewit- und Kiefernstraße zugeordnet.



**Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan bezieht sich auf die homogenen Siedlungsstrukturen, die sich in den Wohngebieten der ehemaligen amerikanischen Siedlung besonders deutlich abzeichnen und folglich auch dort besonders erhaltenswert sind. Die Ensemblewirkung besteht sowohl im Geschosswohnungsbau als auch bei den Einfamilien- und Doppelhäusern, unabhängig von den unterschiedlichen Ausprägungen, die im Bebauungsplan in den jeweiligen Planteilen A und B differenziert berücksichtigt werden. Auf diese bezieht sich jeweils die Entstehung von städtebaulichen Spannungen durch Veränderungen. Die Flächen der Schule, des Patentgerichts und anderer Gebiete wie das Wohnheim an der südlichen Minnewitstraße wurden nicht in den Bebauungsplan-Umgriff aufgenommen, da sie als Sonderbereiche z.T. mit Solitärbauten und mit besonderen Anforderungen (z.B. Zäune um Schule und Kindergarten aus Sicherheitsgründen) und nicht als Teile der Wohnensembles zu betrachten sind. Insofern sind auch die Gestaltungselemente dieser Bereiche wie Zäune und Hecken in ihrer Ausprägung nicht als Bezugspunkte für das Planungsgebiet zu sehen, da sie anderen Rahmenbedingungen geschuldet sind. Darüber hinaus war im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der erkennbare Handlungsbedarf ein entscheidender Faktor. Dieser wurde primär in den Wohnbereichen gesehen, wo die schrittweisen Veränderungen der letzten Jahre zu städtebaulichen Spannungen führten, da sie die ursprüngliche Situation grundlegend zu verändern drohten.

Ebenso wurde das Wohngebiet an der Fasangartenstraße nicht in den Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2000 aufgenommen, da es sich städtebaulich von den Wohnbereichen der ehemaligen amerikanischen Siedlung unterscheidet. Insbesondere fehlen die deutlich ausgeprägte Qualität der offenen parkartigen Siedlungsstruktur und die einheitliche Gebäudetypologie. Außerdem trifft auch im Bereich der Fasangartenstraße ein wesentlicher Anlass für den Aufstellungsbeschluss, nämlich der Handlungsbedarf, der durch Veränderungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen der BIMA entstand, nicht zu.

**Einbeziehung von Biotopflächen:**

Die Widersprüchlichkeit zeige sich auch darin, dass die direkt an das Planungsgebiet quasi an drei Seiten angrenzenden und das Planungsgebiet wie einen Grüngürtel umfassenden Biotope (festgesetzte geschützte Landschaftsteile) herausgenommen worden seien. Gerade diese bildeten aber den wesentlichsten und wichtigsten Teil des parkartigen, freizugänglichen offenen Siedlungscharakters und diese seien mit wertvollem Baumbestand des Perlacher Forstes bestückt, der im Verfahren jedoch nicht berücksichtigt werde.

Wenn ein vollständiger Umgriff der amerikanischen Siedlung erfolgen würde mit einer Gesamtbetrachtung, dann würde dies aus Sicht der Einwender tatsächlich zum Erhalt dieser Siedlungsstruktur führen. Allerdings wären dann die Biotopflächen mit aufzunehmen, so dass ein Verfahren nach § 13 BauGB nicht mehr möglich wäre.

**Stellungnahme:**

Waldreste und größere Grünflächen liegen z.T. innerhalb des Planungsgebietes, soweit sie im Zusammenhang mit den Wohngebieten stehen, z.T. auch außerhalb. Dies ist dadurch begründet, dass die wertvollen Bestände mittlerweile als Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt sind, so dass eine Sicherung über Bebauungsplanfestsetzungen nicht erforderlich ist. Darüber hinaus gilt in der ehemaligen amerikanischen Siedlung weitgehend die Baumschutzverordnung der Stadt München.

**Entwicklung in angrenzenden Bereichen**

Wesentlich massiver wirke sich auf die Planung aus, dass die Fläche westlich entlang der S-Bahn, auf der sich derzeit der HIT-Markt sowie ein Gewerbebau mit großzügigem Parkplatz befinde, nicht im Geltungsbereich liegen solle. Hier bestehe die konkrete Planungsabsicht, den HIT-Markt umzusiedeln (etwas weiter nach Süden) und an der Stelle des jetzigen HIT-Marktes eine europäische Schule mit bis zu 1.800 Schülern zu errichten. Die Pläne seien erst kürzlich dem entsprechenden Bezirksausschuss 17 vorgetragen worden.

Dabei bleibe bei dem Bebauungsplan Nr. 2000 völlig unberücksichtigt, wie sich diese Neuansiedlung auf das Planungsgebiet auswirke, vor allem hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung, des Verkehrs und ggfs. auch des Lärms sowie der Nahversorgung. Die Marklandstraße werde, auch wenn die Zufahrt hauptsächlich über die Lincolnstraße erfolgen solle, Durchfahrtsstraße bleiben und noch stärker frequentiert sein, so dass ein ausreichender Schutz der Kinder unerlässlich sei. Diese Belange nicht zu berücksichtigen, obwohl eine konkrete Planung für dieses Gebiet vorgesehen sei, stelle nach Ansicht des Einwenders eine nicht ausreichende Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange dar (vgl. Urteil des OVG für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03.05.2007, Az. 10 D 129/05.NE, Urteil BayVGH vom 14.07.2009, Az. 1 N 07.2977).

Bei der Fläche südlich der Lincolnstraße und östlich des General-Kalb-Weges sei eine zeitnahe Veräußerung nahe liegend. Eine Planung dieses Gebietes als Gewerbegebiet würde zu einem erheblichen Eingriff in den Gebietscharakter führen, insbesondere falls dieses Gewerbegebiet über die Siedlungsstraßen wie die Markland- und die Cincinnatistraße erschlossen werden sollte, was zu einem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen in dem Gebiet der Wohnsiedlung führen würde.

**Stellungnahme:**

Die Flächen südlich der Lincolnstraße und östlich des General-Kalb-Weges unterscheiden sich grundlegend vom städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes. Die in diesem Bereich anstehende Neuordnung wird ebenfalls auf Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens mit den entsprechenden Abwägungen und Beteiligungen der Öffentlichkeit erarbeitet werden. Vor dem Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb, der insbesondere auch auf die umgebende Bestandssituation eingeht durchgeführt werden. Die Berücksichtigung der städtebaulichen Auswirkungen werden sowohl im

Wettbewerbs- als auch im Bebauungsplanverfahren zu beachten und abzuwägen sein. Zusätzliche Regelungsbedarfe für dieses vorliegende Planungsverfahren sind daraus aber nicht ableitbar.

## **5. Äußerungen zu Planungsziele Erholung / Grünflächen**

### **Ziele:**

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans auf Seite 1 unter Nr. 1 und auf Seite 9 unter Nr. 2.3.4 jeweils im zweiten Absatz angesprochene sog. Streifräume könnten und dürften auf durch § 903 BGB geschützten privatem Grund und Boden schon wegen der begrifflichen Unbestimmtheit sowie der ungeklärten Rechtsituation und insbesondere der haftungsrechtlichen Problematik keinesfalls durch einen Bebauungsplan prädestiniert werden. Das gelte in besonderem Maße für den Planteil B, der entsprechend Nr. 2.3.4 dritter Absatz letzter Satz als Bereich der Einfamilienhäuser kleinräumiger und von stärkerer Privatheit bzw. kleineren Einzelgrundstücken gekennzeichnet sei.

Auf Seite 1 der Begründung, unter „Anlass der Planung“, werde insbesondere auf „die weitläufigen, offenen Freiflächen“ hingewiesen, die „hohe Erholungs- und Aufenthaltsqualität für alle Altersstufen und Streifräume für Kinder und Jugendliche“ gewährten. Auf Seite 6 der Begründung, unter Punkt 2.3.4 „Erholung“, z.B. werde auf die „Offenheit und Durchlässigkeit“ der weitläufigen Freiflächen Bezug genommen. Es würde vorgetragen, es entstünde dadurch „eine hohe Erholungsqualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersstufen“. Man frage sich, wem diese Durchlässigkeit zugute kommen solle (Hunde, Kinder, Touristen?). Man wehre sich dagegen, dass sein Grundstück als Streifraum bezeichnet werde. Ein privates Grundstück sei per se der Öffentlichkeit nicht zugänglich. München sei eine schöne Stadt mit zahlreichen Parks. Es bestehe kein Bedürfnis, zusätzlich private Grundstücke als Parks umzufunktionieren.

Durch den Bebauungsplan solle auch erreicht werden, dass die allgemeine Zugänglichkeit der Freiflächen erhalten bleibe. Dies sei aus Sicht der Einwender problematisch, da die Freiflächen teilweise im privaten Eigentum stünden, wie die Begründung auch richtig ausführe.

Hier würden die Eigentümer der Grundstücke mit Geschosswohnungsbau, zu den auch die Einwender zählen, gegenüber den Eigentümern der Einfamilienhäuser benachteiligt. Diese könnten ihre Grundstücke fast vollständig abtrennen. Die Eigentümer der Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten sollen keine Möglichkeit erhalten, die Grundstücke abzugrenzen. Vielmehr sei es erklärtes Planungsziel, dass die Allgemeinheit diese Grundstücke – wie bisher auch – mitnutzen könne. Denn gerade die Freiflächen und deren Nutzung mache den großen Erholungswert aus. Mit dem Bebauungsplan solle nunmehr quasi eine öffentliche Widmung der Flächen erfolgen, wobei die Kosten der Unterhaltung und die Verkehrssicherung bei den Eigentümern verbleiben solle.

Dies erscheine ungerecht und einem enteignungsgleichen Eingriff sehr ähnlich. Derzeit sei sicherlich nichts gegen die Mitbenutzung der Freiflächen zu sagen.

Das wäre bisher so gewesen und man habe in diesem Bewusstsein auch dieses Grundstück mitgekauft. Allerdings wäre der Zustand bisher nicht normiert gewesen, was durch den Bebauungsplan mit Begründung aber passieren würde.

Man wolle sich dagegen verwahren, dass der Privatgarten als Teil einer parkartigen Gesamtanlage gesehen und auf eine Freifläche mit parkartiger Gestaltung und Bepflanzung eingeschränkt werde. Hierzu wolle man den geschützten Landschaftsbestandteil zählen sowie die unbebauten Grundstücke, nicht jedoch die Gärten der DHH/EFH's. Es seien diese Landschaftsbestandteile mit ihrem Restwaldbestand, die den Charakter der Siedlung als „Park“ prägen würden. Man wolle sich daher dagegen wenden, dass sein Privatgrundstück als Park oder als „allgemein zugänglicher Freiraum“, der sich als Streifraum für Erholungssuchende eigne, angesehen werde. Es handle sich um einen dem Aussehen nach seit Jahren bewirtschafteten Garten mit gemähtem Rasen, angelegten Beeten, mit Nebenanlagen und Belagsflächen, wie jeder andere individuell genutzte Garten auch. Dies gelte nicht nur für den Garten der Einwender, sondern für sämtliche Privatgärten der DHH und EFH in der Siedlung.

Man weise diesen Vergleich zwischen der sog. Amerikanischen Siedlung und einem Park zurück. Es sei ein Wohngebiet, mit Häusern und Gärten. Der Garten sei doch kein Park. Man wolle nicht, dass jeder in seinem Garten herumspaziere.

Man stimme dem Planungsziel nicht zu, da man sein Grundstück privat nutzen wolle. Dies sei unter der Satzung/Regelung nur noch eingeschränkt nutzbar und entwerte sein Eigentum erheblich. Zum Teil werde es als Enteignung gesehen. Man stimme nicht zu, sein Grundstück, als einen geforderten allgemein zugänglichen Freiraum zur Verfügung zu stellen. Man sehe keine Notwendigkeit, zusätzliche private Freiflächen zu den vielen vorhandenen zur Verfügung zu stellen.

Bei allem Verständnis für die Erhaltung des Siedlungscharakters für die Allgemeinheit, dürfe diese Planung nicht so massiv gegen eine kinder- und familienfreundliche Gestaltung der Siedlung erfolgen. Man weise darauf hin, dass sich die Stadt München als höchstes Anliegen „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ auf die Tagesordnung geschrieben habe. Zäune als Schutzmaßnahme seien das Mindeste und zerstörten wahrhaftig nicht den Siedlungscharakter (hohe Bäume, viele Freiflächen, großzügige Bebauung).

Man weise auch auf das selbst im öffentlichen Bereich der U-Bahnen und S-Bahnen in letzter Zeit aufgetretene besondere Gefährdungspotential hin, dass zwangsläufig zu einem stärker ausgeprägten Sicherheitsbedürfnis und Sicherungsmaßnahmen auch im privaten Bereich führe. Die Einwender setzen dabei voraus, dass der Schutz der Bürger und ihrer Kinder in der Stadt München höchste Priorität genießt und auf jeden Fall vorrangig sei.

**Stellungnahme:**

Die Errichtung von Zäunen ist nicht Merkmal einer kinderfreundlichen Gestaltung. Vielmehr widersprechen Zäune in vielen Fällen dem natürlichen Bedürfnis von

Kindern nach Bewegung und Erforschen ihrer Umgebung. Dagegen können Zäune in Situationen, wo Kinder z.B. durch motorisierten Verkehr oder sonstige Einwirkungen gefährdet werden, als sinnvoller Schutz dienen. Dies wird in den Satzungsbestimmungen berücksichtigt.

Die Thematik der Streifräume in Verbindung mit der Erholungssituation und den Eigentumsverhältnissen im Gebiet wurde in der Bestandsanalyse wie folgt dargestellt (s. Ziffer 2.3.4 Erholung im Begründungstext).

Unterschiedliche Aspekte wie Wiesen, baumbestandene Bereiche und Hügel bieten interessante Streifräume für Kinder zum Erkunden und Spielen. Ein spezielles Angebot für Lernerfahrungen sind dabei die naturnahen Bestände.

Die Spielmöglichkeiten werden durch ein gutes Angebot an Spielplätzen, die über das Planungsgebiet verteilt liegen, ergänzt. Neben diesen Spielplätzen gibt es östlich des Kinos eine Skatebahn.

Eine Besonderheit ist, dass das Gebiet keine öffentlichen Grünflächen aufweist. Vielmehr sind die allgemein nutzbaren Freiräume einschließlich der Spielplätze durchweg private Gemeinschaftsflächen. Dies ist durch die Entstehungsgeschichte und die städtebauliche Konzeption bedingt. Da die Erholungsversorgung qualitativ und quantitativ als gut und funktionsfähig bewertet wird, soll dieses Prinzip auch in der weiteren Entwicklung ermöglicht und primär durch Erhaltung der Offenheit des Geländes gesichert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die erholungswirksamen weitläufigen Freiräume im Bereich des deutlich landschaftlicher geprägten Geschosswohnungsbaus liegen. Vor allem dort sind, primär schon wegen des offenen Orts- und Landschaftsbildes, Trennwirkungen und Barrieren zu verhindern. Dagegen ist der Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser kleinräumiger und von stärkerer Privatheit bzw. kleineren Einzelgrundstücken gekennzeichnet.

Aus dieser Analyse in der Bebauungsplanbegründung geht hervor, dass privaten, nicht eingefriedeten Gemeinschaftsflächen zur Zeit eine wesentliche Funktion für die Wohnumfeldqualität und Erholungsversorgung zukommt. Dabei ist das vorliegende Planungsgebiet kein Einzelfall. Vielmehr wird generell in den Standards der Freiraumversorgung zwischen öffentlichen Grünflächen einerseits und gemeinschaftlichen (quasi halböffentlichen) und privaten (also individuell nutzbaren) Freiflächen auf Baugrundstücken unterschieden. Diesbezüglich wird, wie ausgeführt, zwischen den Planteilen A (Geschosswohnungsbau, mit überwiegend Gemeinschaftsflächen) und B (Einfamilien- und Doppelhäuser, mit privaterem Charakter) unterschieden.

An der haftungsrechtlichen Situation entstehen durch den Bebauungsplan keine Veränderungen, da nach § 34 BauGB Einfriedungen zur Zeit weitgehend abgeschlossen sind.

Grundsätzlich werden im Bebauungsplan durch die Festlegungen zu Einfriedungen auch keine Betretungsrechte geregelt. In Fällen, in denen z.B. Eigentümergemeinschaften ein Betreten ihres Grundstücks durch Dritte nicht wünschen und dies ggf. mit Hinweisschildern anzeigen, verbleiben aber durch die Regelungen

zu Einfriedungen dennoch offene und von den Kindern der Eigentümer auf dem jeweiligen Grundstück gut nutzbare Gemeinschafts-Freiflächen außerhalb der einfriedbaren Bereiche. Außerdem bleibt in diesen Fällen auch das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes, die Erhaltung des offenen parkartigen Orts- und Landschaftsbildes, eingehalten.

**Bestandssituation:**

Grundsätzlich entspreche das Planungsziel der Erhaltung eines parkähnlichen Charakters der Siedlung im Bereich der Ein- und Doppelhäuser nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und stelle sich als gekünstelt dar. Die Neuanlage der Straßen und Gehwege durch den Träger der Straßenbaulast habe zu einer Verbreiterung der Straßenanlage geführt, nur noch an wenigen Stellen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser seien die Vorgärten von Häusern gänzlich offen. An den meisten Stellen seien teilweise bis zur Straße Bepflanzungen vorgenommen worden, es gäbe Zäune, Vorbauten etc..

Die in der Begründung des Bebauungsplanes auf den Seiten 6 und 7 (Anm. d. Verw.: In den Beteiligungsunterlagen zum Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB - in dieser Vorlage Seite 164) eingestellten Fotografien würden den vorherrschenden Zustand nicht korrekt wiedergeben. Dies läge zum einen daran, dass diese auf freie Flächen fokussiert seien, die anderen Flächen gar nicht oder im Schatten liegend bzw. als Hintergrund darstellen würden. Zum anderen, dass die gegensätzlichen Bereiche nicht fotografiert worden seien.

**Stellungnahme:**

Die in den Begründungstext eingestellten Bilder dienen der Verdeutlichung der Qualitäten vor Ort und des grundsätzlichen Leitbildes für die städtebaulich wichtigen Straßenräume im Planteil B. Darin sind die neu angelegten Straßen bereits dargestellt, woraus hervorgeht, dass sie nicht im Widerspruch zu den Planungszielen stehen.

Nachträglich hergestellte Einbauten in den straßenseitigen Grundstücksteilen, die zu städtebaulichen Spannungen führen, bewegen sich in einem Umfang, der zwar Handlungsbedarf auslöst, den homogenen Charakter der Siedlung jedoch nicht grundsätzlich verändert (siehe ausführliche Beschreibung unter Ziffer 2.3 städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse im Begründungstext).

Eine bildliche Darstellung von Negativbeispielen wird im Hinblick auf die Unterstützung der Planungsziele nicht als zielführend angesehen.

**Perlacher Forst:**

Das Ziel der Erhaltung der wertvollen Bestände des Perlacher Forstes stehe der momentanen Aktion mit der Abholzung im „Perlacher Forst“ in Widerspruch und nicht im Gleichheitsverhältnis. Es werde auf die Pressemitteilungen und die Meldungen des Vereins „Verein zur Erhaltung und Pflege des Perlacher/Grünwalder Forstes e.V.“ verwiesen. Außerdem werde zusätzlicher Freiraum mit Erholungsqualität gefordert. Dies sei aufgrund des angrenzenden Perlacher Forstes, die

großen Biotopflächen innerhalb des Gebietes und der genannten großen Vielzahl von Spielplätzen nach Ansicht der Einwenderin nicht begründet.

**Stellungnahme:**

Bezüglich der Erhaltung der wertvollen Bestände des Perlacher Forstes wird auf die endgültige Unterschutzstellung der bedeutendsten Biotopflächen als geschützte Landschaftsbestandteile verwiesen. Dieser Rechtsschutz nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatschG) in Verbindung mit der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München stellt eine so weitgehende Sicherung dar, dass zusätzliche Regelungen per Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Zusätzlicher Freiraum mit Erholungsqualität wird nicht gefordert. Vielmehr werden weitergehende Rechte zur Privatisierung von Freiflächen unter Beibehaltung wesentlicher Freiraumqualitäten geregelt.

**6. Äußerungen zu Lebensweisen und Kulturen**

Als übergeordnete Planungsziele für den Bebauungsplan würden u. a. ausführlich die Erhaltung des parkartigen offenen Charakters der Siedlung und die Verhinderung einer gebietsuntypischen Entwicklung der Freiflächen, vor allem durch Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen bezeichnet. Gleichzeitig solle die private Nutzung in begrenztem Umfang auch durch Einfriedungen ermöglicht werden. Das Planungsziel verleugne die Tatsache, dass der vormalige offene Charakter auch dieses Teils der Siedlung sowohl der amerikanischen Lebensweise als auch der bestehenden Hierarchie in der US-Armee entsprochen hätte.

Die dargestellte Situation der seit den 50er Jahren großzügigen Freiräume müsse unter den kulturellen Gesichtspunkten der USA-Bürger gesehen werden. Es bliebe unerwähnt, dass es sich hier um eine amerikanische militärische Kasernen-Wohnsiedlung handle, die so vielerorts in Deutschland während der Besatzungszeit vor über 50 Jahren gebaut worden sei. Sie sei auf die Soldaten mit Familie zugeschnitten, die dort einen militärischen Dienstabschnitt (meist 2-3 Jahre) verbracht hätten. Die Pflege und Wartung der Häuser und Gärten sei früher zentral geregelt worden. Eine Gartengestaltung wäre durch die in der Regel kurze Mietdauer von den Mietern nicht realistisch gewesen.

Durch den Übergang von der militärischen zur privaten Nutzung mit Bewohnern und Eigentümern einer demokratischen Gesellschaft entspreche sie weder deren allgemeinen noch deren vielfältigen Lebensweisen oder Kulturen.

Eine angeblich durch die Amerikaner geschaffene freie, parkartige Siedlung mit allgemeinen Zugang habe es nie gegeben, da die Amerikaner nie „einen Fuß auf ein fremdes Grundstück“ gesetzt hätten. Dies sei nur in Deutschland so gewachsen, da ein deutscher Bürger immer annehme, wenn keine Einfriedung vorhanden sei, sei es für ihn privat nutzbar. Es werde nach Ansicht der Einwender der Tatsache nicht Rechnung getragen, dass die Siedlung am Perlacher Forst nie als ein der Öffentlichkeit dienender Park geplant worden sei. Zu Zeiten der Nutzung

durch die Amerikaner sei das Gebiet abgeriegelt gewesen. Es habe bis 1997 durch die Amerikaner einen Schutz dieses Geländes durch regelmäßige nächtliche Patrouillen gegeben.

Die als besonders schützenswert eingestufte offene Vorgartengestaltung sei auch nicht dem Interesse des Gemeinwohls entsprungen, sondern dem besonderen Sicherheitsbedürfnis der Amerikaner, die sich vor Anschlägen schützen mussten. Heute seien die Interessen der Eigentümer und Mieter glücklicherweise anders gelagert und dem sollte Rechnung getragen werden. Auch heute werde dieses Gebiet nicht von einer breiten Allgemeinheit als öffentlicher Park genutzt, sondern allenfalls von Anwohnern für einen kurzen Spaziergang, wobei die Beschränkung auf die Benutzung öffentlicher Wege außerhalb von privatem Grund und Boden auf jeden Fall geboten und zumutbar sei.

In den letzten Jahren habe sich der Bedarf der Bewohner erheblich gewandelt. Mit dem Ende der amerikanischen Militärpräsenz habe die Siedlung in Bundeseigentum übergeführt werden können, die Wohnungen und Häuser seien vermietet worden. Die bestehenden Grünflächen würden als öffentliche Anlagen geführt. Auch für sog. Streifräume bestünde überhaupt keine Rechtsgrundlage. Die Steuerung der notwendigen Nachbepflanzung sei bereits durch geltendes Recht geregelt und bedürfe nach Meinung der Einwender daher keiner erneuten Festlegung in einem Bebauungsplan.

Ein Teil des Planungsgebietes bestehe aus Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, wobei es hier der allgemeinen Lebensweise und Kultur entspreche, dass diese eingefriedet würden.

**Stellungnahme:**

Ziel des Bebauungsplans ist nicht die Erhaltung einer amerikanischen Siedlung im Sinne der ehemaligen spezifischen Nutzung, sondern die Bewahrung einer besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Wohnqualität bietet und auch für das veränderte Nutzerspektrum gelten.

Auf die veränderten Rahmenbedingungen wird im vorliegenden Beschluss ausführlich eingegangen. Unter Kapitel 5 „Zielkonflikte“ des Begründungstextes wird ausgeführt, dass sich in der ehemaligen amerikanischen Siedlung die Rahmenbedingungen in den letzten Jahren geändert haben. Dazu gehörten die unterschiedlichen Lebensgewohnheiten der ehemaligen und heutigen Nutzer, der Übergang von häufig nur kurzen Belegungszeiten durch Soldaten und deren Angehörige hin zu längerfristigen Mietsituationen bzw. zuletzt zunehmend Wohneigentum, sowie Änderungen des Verkehrsverhaltens (Fahrgeschwindigkeit) bzw. der verkehrlichen Situation, v.a. in der Marklandstraße. Die aus der Abwägung hervorgehenden Satzungsbestimmungen wurden unter Beachtung dieser Gesichtspunkte entwickelt.

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse entstehen durch den Bebauungsplan keine Änderungen im Sinn von Restriktionen, sondern vielmehr weiter gehende Nut-



zungsmöglichkeiten im Vergleich zu § 34 BauGB. Einfriedungen sind nach Maßgabe der Festsetzungen möglich.

Bezüglich der Thematik „öffentliche Grünflächen“ und „Streifräume“ ist im Begründungstext ausgeführt, dass es sich bei den bestehenden Grünflächen nicht um öffentliche Grünanlagen, sondern um private Gemeinschaftsflächen auf dem jeweiligen Grundstück handelt, die auf Grund ihrer Großzügigkeit und Offenheit vielfältige Erholungsmöglichkeiten bieten (unter anderem Streifräume für Kinder). Diesbezüglich entstehen durch den Bebauungsplan keine rechtlichen Änderungen.

Weiterhin werden in den Pflanzbindungen nicht Nachpflanzungen, sondern Neupflanzungen geregelt. Entsprechende Regelungen durch geltendes Recht bestehen, insbesondere außerhalb der geschützten Landschaftsbestandteile, noch nicht. Die diesbezüglichen Satzungsbestimmungen wurden auf wesentliche Vorgaben, so weit sie dem Ziel der Erhaltung des offenen, parkartigen Charakters dienen, beschränkt.

## **7. Äußerungen zur Systematik des Satzungsentwurfs**

### **Unterschiedliche Teilbereiche:**

Der Versuch einen Teil des Wohngebietes „Siedlung am Perlacher Forst“ unter dem Gesichtspunkt „Erhalt des Charakters der amerikanischen Siedlung“ in einem Bebauungsplan stadtplanerisch zu erfassen, müsse scheitern.

Der Satzungsentwurf treffe zwar getrennte Regelungen für die Bereich des Geschosswohnungsbaus einerseits und der EFH- DHH-Bebauung andererseits. Durch die Zusammenfassung in einer Satzung werde jedoch der grundsätzliche Unterschied in der Charakteristik der Wohnbebauung nicht deutlich. Dadurch werde das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt. Dies gelte insbesondere für den Bereich der EFH-Bebauung.

Der Geschosswohnungsbau müsse einer gesonderten Betrachtung zugeführt werden. Er sei gekennzeichnet durch weiträumige gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und als Landschaftsbestandteile ausgewiesene waldartige Baumbestände und weise keinerlei städtebaulich relevanten Bezugspunkte mit der EFH-Bebauung in der Bantingstraße auf.

### **Stellungnahme:**

Im vorliegendem Satzungsbeschluss wird differenziert auf die Unterschiede zwischen den verschiedenen Bereichen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau) sowohl in den Festsetzungen als auch in der Begründung eingegangen. Dabei wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit), wo bereits eine Differenzierung erfolgt war, noch stärker zwischen den Teilbereichen unterschieden. Es erfolgt eine Unterteilung des Bebauungsplans mit Grünordnung in Planteil A und Planteil B mit Satzungsbestimmungen, die jeweils an die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse angepasst sind.

Da diese Differenzierung ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist, liegt kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor.

**Rechtliche Probleme:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes betreffe Gebiete, die ganz überwiegend bereits seit mehr als 50 Jahren bebaut wären und nahezu insgesamt planungsrechtlich reines Wohngebiet darstellten. Es sei deshalb insoweit des Bedürfnis für einen neuen Bebauungsplan kaum erkennbar. Die Begründung des Entwurfs erkläre daher lediglich in weiten Teilen die vorhandene Situation, die schließlich jedoch in Abschnitt 6 Auswirkungen der Planungen münden würden. Dabei werde in keinem Satz auf die mit dem Planungsentwurf verbundenen rechtlichen Probleme eingegangen. Es sei auch nicht erkennbar, dass sich die Verfasser überhaupt damit auseinandergesetzt hätten.

Wortlaut und Systematik des Satzungsentwurfes würden eine Reihe gravierender Probleme aufwerfen und führten zu Rechtsunsicherheit.

So werde in den §§ 3-5 des Satzungsentwurfes entgegen der gesetzlichen Regelung des § 14 BauNVO die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen beseitigt. Der Versuch, Einzelregelungen für bestimmte Nebenanlagen zu treffen, führe zu erheblichen Auslegungsproblemen.

Dies gelte vor allem für die Verwendung des Begriffs der „Nebenanlagen“ für Einfriedungen einerseits und für „sonstige Nebenanlagen“ andererseits. Dazu komme die gesonderte Regelung für „sonstige bauliche Anlagen“ in den §§ 7 und 8, die die Unklarheit noch verstärken würden. Ein Hinweis auf § 15 BauNVO möge genügen.

Es wäre sachgerecht, den Bereich des Geschosswohnungsbaus als Gebiet mit eigener Charakteristik mit Regelungen zu erfassen, die den gesetzlichen Vorgaben des § 1 BauGB entsprächen.

Letztlich zeige die Begründung auf Seite 5 unten, nach der die Durchlässigkeit des Geländes trotz eingefriedeter privater Flächen im Geschosswohnungsbau noch gegeben sei, dass die restriktiven Regelungen für die Einfriedungen im EFH-Bereich ermessensfehlerhaft seien. Abschließend könne festgestellt werden, dass die einschränkenden Regelungen für Nebenanlagen im Bereich der EFH-Bebauung nicht mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu vereinbaren seien.

**Stellungnahme:**

Die Behauptung im Rahmen der Begründung werde in keinem Satz auf die mit dem Planungsentwurf verbundenen rechtlichen Probleme eingegangen, ist nicht nachvollziehbar.

Die Kapitel „Planungsziele“, „Planungskonzept“ und „Zielkonflikte“ enthalten vielmehr umfangreiche Ausführungen zu der nach § 2 Abs. 3 BauGB gebotenen Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials und der nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlichen gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Hinsichtlich der Ausführungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen ist zunächst festzustellen, dass § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausdrücklich die Einschränkung bzw. den Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen vorsieht. Dabei können sich die Einschränkung oder der Ausschluss auf bestimmte Nebenanlagen beziehen, Einschränkung oder Ausschluss können zudem auch räumlich für Teile des Bebauungsplanumgriffs vorgenommen werden.

Von diesen im Gesetz vorgesehenen Regelungsmöglichkeiten wird vorliegend Gebrauch gemacht. Demgemäß entsprechen auch die in der Satzung vorgenommenen Differenzierungen hinsichtlich der Nebenanlagen der von der BauNVO vorgegebenen Systematik. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Regelungen für „sonstige bauliche Anlagen“.

Zur Behauptung, die „restriktiven Regelungen für die Einfriedungen im EFH-Bereich“ seien im Hinblick auf die Ausführungen in der Begründung auf Seite 5 zu den Einfriedungen im Geschosswohnungsbau „ermessensfehlerhaft“, ist festzustellen, dass hier jeweils völlig unterschiedliche Bereiche vorliegen, die dementsprechend auch unterschiedlicher Regelungen bedürfen.

**Begründungstext:**

Man solle berücksichtigen, dass der geltende Flächennutzungsplan für ein Teilgebiet nicht WR sondern WA – allgemeines Wohngebiet – ausweise.

In der Begründung werde aufgeführt, dass die Geschosswohnungsbauten 3-geschossig seien. Dies sei nicht zutreffend. Soweit man von Vollgeschossen ausgehe, möge dies der Fall sein. Ausgehend von der Begrifflichkeit Geschoss in der Bayerischen Bauordnung (Art. 2 Abs. 7) hätten die Gebäude 4 Geschosse. Dies wäre zu konkretisieren.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise wurden im Begründungstext des Satzungsentwurfs entsprechend berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass der Münchner Flächennutzungsplan von der Möglichkeit Gebrauch macht, die bebaubaren Flächen differenziert nach Baugebieten darzustellen. Dieser inhaltlichen Differenzierung entspricht eine relativ feinkörnige Bestimmung der beabsichtigten Flächennutzung, die jedoch grundsätzlich nicht grundstücksscharf ist, sondern mindestens Gebietseinheiten von der Größe eines Blocks oder Blockteils umfasst.

Hinsichtlich der Anzahl der Geschosse der Geschosswohnungsbauten wurde die Formulierung in der Begründung entsprechend konkretisiert. Es wird nun dargestellt, dass die Geschosswohnungsbauten drei Vollgeschosse aufweisen.

**8. Äußerungen zu § 34 BauGB / Nachverdichtung**

**Weitere Bebauung:**

Zu dem Thema „Bebaubarkeit von Grundstücken“ soll der Bebauungsplan leider keine Festsetzungen treffen. Damit wäre eine Nachverdichtung theoretisch möglich. Dies sei nicht grundsätzlich schädlich für das Gebiet, allerdings sollte eine

Nachverdichtung sehr maßvoll sein und in die Umgebung hineinpassen. Viel wichtiger wäre daher Bauräume festzusetzen, innerhalb derer man bauen dürfe. Damit könnte für die Zukunft sichergestellt werden, dass die Freiflächen wirklich erhalten würden. Dazu müsste aber auch im Rahmen des Bebauungsplanes analysiert werden, wo eine maßvolle Nachverdichtung vielleicht noch möglich sei. Dies erfolge hier nicht, was schade sei, denn man verschenke hier eine Möglichkeit, die Freiflächen tatsächlich dauerhaft zu erhalten. Der großzügige Charakter werde nämlich durch eine ungesteuerte, nachträgliche bauliche Verdichtung deutlich mehr gefährdet, als beispielsweise durch das Anlegen der Privatgärten. Und es sei sicherlich im Interesse aller Bewohner dieser Siedlung, eine nachträgliche bauliche Verdichtung und damit die Zerstörung des offenen Siedlungscharakters dauerhaft zu regulieren.

Wenn man den Siedlungscharakter und die in dieser Siedlung typischen Freiflächen wirklich erhalten wolle, müsse man aus Sicht der Einwender eine weitere Nachverdichtung regeln durch das Festsetzen von Bauräumen. Ansonsten verfehle die Planung ihren eigentlichen Zweck, da die geplanten Festsetzungen schlechthin ungeeignet seien, das Planungsziel zu erreichen (vgl. z. B. die Ausführungen im Urteil des BayVGH vom 08.02.2008; Az. 2 N 06.244).

Fraglich bleibe, ob und inwieweit die unbebauten Freiflächen in Überlegungen zu einer maßvollen Verdichtung einbezogen würden. Man könne auch trefflich die Frage stellen, ob es unter Berücksichtigung der Grünflächen, ökologischen Vorrangflächen und als Landschaftsbestandteile ausgewiesenen Baumbestände im Wohngebiet am Perlacher Forst vertretbar sei, erhebliche Vermögenswerte des Bundes und damit der Steuerzahler einer sinnvollen Verwertung zu entziehen. Grundsätzlich sei auch dem Wunsch nach einer angemessenen Verdichtung der Bebauung durch die Eigentümer Rechnung zu tragen, wobei dies im Einklang mit den von der Münchner Stadtbaurätin Prof. Merk gemachten Äußerungen zur Wohnraumbeschaffung und Flächennutzung im städtischen Umfeld stünde.

Dem Bebauungsplan fehle eine eindeutige städtebauliche Zielsetzung, die über den Charakter einer Grünordnung hinausgehe. Bedeutsam wäre es gewesen, den Bereich der unbebauten Freiflächen im Gebiet der EFH- und DHH-Bebauung eindeutig zu regeln.

Die vage Erwähnung der Eckgrundstücke Pennstr. / Bantingstr. (Seite 6 der Begründung) lasse keine abschließenden Erkenntnisse zu.

**Stellungnahme:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2000 wurde beschlossen, da im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen wie z.B. Einfriedungen, Gerätehäuschen und anderer Nebenanlagen und der Pflanzung von dichten Hecken in der ehemaligen amerikanischen Siedlung Tendenzen entstanden waren, die den Charakter der Siedlung und der parkartigen Freiräume veränderten. Mit dem Bebauungsplan soll ein Fortschreiten dieser Entwicklung verhindert werden bzw. es sollen Regeln aufgestellt werden, in deren Rahmen sich die genannten Anlagen in die bestehende Situation einfügen.

Festlegungen zu Nachverdichtungen durch Wohngebäude, auf die die vorliegenden Empfehlungen abstellt, waren kein Grund für den Aufstellungsbeschluss, da in diesem Zusammenhang kein Handlungsbedarf gesehen wurde.

Was die Thematik der Nachverdichtung betrifft, so ist diese entsprechend den Ausführungen in der Begründung nicht Ziel der Planung, da der einzigartige Charakter der Siedlung erhalten werden soll. Vielmehr ist der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ausschlaggebend, d.h. als Zulässigkeitsmaßstab ist das Einfügen von Vorhaben in die nähere Umgebung vorgegeben. Diese ist durch die besonderen Qualitäten der homogenen offenen Bebauung und des parkartigen Charakters geprägt. Nachverdichtungen durch Bebauung, die sich nicht in diese Strukturen einfügt, würden städtebauliche Spannungen erzeugen und wären somit nicht zulässig. Das Verwaltungsgericht München führte diesbezüglich in einem Urteil vom 18.02.2008 aus, dass die absolute Homogenität der Umgebung zu einer Art „städtebaulichen Sondersituation“ führt, weshalb § 34 BauGB im Ergebnis hier genau so stringent anzuwenden ist wie die ansonsten im Vergleich zu § 34 BauGB eigentlich strengere Regelung des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Darüber hinaus sind die wertvollsten Grünbestände in der Siedlung mittlerweile als Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt (Verordnung vom 15.07.2008); in den weiteren Freiflächen gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Gesonderte Bebauungsplan-Festsetzungen zur Verhinderung einer ungesteuerten Nachverdichtung werden vom Planungsreferat deshalb zur Zeit nicht für notwendig erachtet.

#### **Sanierungsbedarf:**

Aufgrund des Alters der Bausubstanz und des Ausbaustandards sei dementsprechend ein großer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden.

Der Mangel an echter Bauleitplanung i. S. von § 1 Abs. 3 und 5 BauGB sei deshalb auch unverständlich, weil durch das Urteil des VG München vom 18.02.2008 ein eindeutiger Hinweis gegeben worden sei. In der Begründung werde ausgeführt: „Letztendlich löse das Vorhaben also ein Planungsbedürfnis aus, das von den Beklagten durchaus ernst genommen werden sollte. Die im Geviert vorhandenen Häuser entsprechen zum Teil nicht mehr den modernen Wohnbedürfnissen; es wäre wünschenswert, wenn den Eigentümern hier im Wege der Bauleitplanung eine Möglichkeit zum Ausbau ihrer Häuser in die Hand gegeben würde“. Dies könne nur unterstrichen werden. Im Wohngebiet „Siedlung am Perlacher Forst“ vollziehe sich insgesamt ein Wandel, der im Bereich EFH schon fast abgeschlossen sei (von 14 Häusern würden in Kürze 10 im Privateigentum stehen). Dem sollte nun endlich auch Rechnung getragen werden.

Es stelle sich die Frage, ob man bei einem Abriss und Neubau nur ein Haus mit identischem Baukörper errichten dürfte. Dabei sei darauf hingewiesen, dass ein derartiger Grundriss (L-förmiger Baukörper mit einem Wohnschenkel vom 20 m (L) x 7 m (B)) aus heutiger Sicht energiewirtschaftlich unvorteilhaft sei, da jeder

Raum mindestens 2 Außenwände besitze. Eine Beschränkung bei künftiger Neubebauung auf einen derartigen Baukörper sehe man daher als unverhältnismäßige Beschränkung seiner Baufreiheit an.

**Stellungnahme:**

Bei Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie im Falle des Abrisses und Neubau eines bestehenden Hauses obliegt die Beurteilung der Zulässigkeit einer Einzelfallprüfung durch das Planungsreferat - Lokalbaukommission. Dabei gilt nach § 34 BauGB grundsätzlich, dass sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. So lange dies gewährleistet ist, sind die genannten Maßnahmen möglich. Das Verwaltungsgericht München hatte in seinem Urteil vom 18.02.2008 dem Hinweis auf das wünschenswerte Schaffen moderner Wohnverhältnisse beigefügt, dass dies „freilich unter Wahrung der Siedlungscharakteristik“ zu geschehen habe.

**Modernisierung Geschosswohnungsbau:**

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sei eine maßvolle, dem Charakter der Siedlung angepasste, sich einfügende Ergänzung am Bestand, wie z. B. der Ausbau von Dachgeschossen wünschenswert. Aus gegebener Veranlassung – derzeit sei geplant, in die restlichen 20 noch nicht sanierten Mehrfamiliengebäude sukzessive zu investieren, um diese an den heutigen Wohnstandard heranzuführen – habe sich nachfolgende Ergänzung der ursprünglichen Stellungnahme aus dem Jahre 2008 hinsichtlich des Geschosswohnungsbaus ergeben.

Das Staatliche Bauamt München 1 sei beauftragt worden, als Pilotprojekt für die Instandsetzung und Modernisierung der 20 Geschosswohnungsbauten für das Gebäude 327 die erforderliche Planung zu erstellen und umzusetzen. Zu diesem Zweck sei in einem öffentlichen Verfahren ein Architekturbüro mit entsprechender Kompetenz und Erfahrung ausgewählt und beauftragt worden. Die Planungen hätten begonnen und seien somit richtungsweisend. Mehrere umfangreiche Bestandsuntersuchungen seien schon veranlasst bzw. ausgeführt worden.

Das übergeordnete Planungsziel dürfe nicht dazu führen, dass die Anpassung der Gebäude an moderne, umweltgerechte Wohnstandards eingeschränkt oder gar verhindert werde. Die vorgesehenen Festlegungen würden sich zwar ausschließlich auf die Grünordnung und Nebenanlagen beziehen, da sie jedoch auf das unmittelbare Umfeld der Gebäude Einfluss nähmen, könnten sie sinnvolle und auch grundlegend erforderliche Maßnahmen zum Substanzerhalt und Wohnqualitätssteigerung verhindern.

Neben dem Erhaltungsziel des parkähnlichen Umfeldes und Wahrung des Umweltschutzes sei die Schaffung von Gebäuden mit gesunden Wohnverhältnissen insbesondere für junge Familien, Senioren und behinderte Menschen im Interesse der Einwanderin. Zu nennen seien notwendige Anlagen und Bewegungsflächen um Barrierefreiheit zu erreichen, funktional erforderliche Nebenanlagen und Abstellflächen, die Schaffung von privaten Außenbereichen, halböffentlichen Bereichen, Flächen für Gemeinsamkeit, Wegebeziehungen durch das Grün sowie Lärmschutzmaßnahmen bei Kino, Schule und Straßen.

**Stellungnahme:**

Das genannte Pilotprojekt wurde überprüft mit dem Ergebnis, dass die Regelungen des Satzungsentwurfs ohne Abstriche an die Projektqualität eingehalten werden können.

Bezüglich moderner, umweltgerechter Wohnstandards siehe vorherige Ausführungen.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen beurteilt sich gemäß § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen die grünordnungsplanerische Aspekte betreffen.

**9. Äußerungen zum Immissionsschutz**

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Westen die Autobahn A995 und im Osten die S-Bahn-Trasse München-Ost – Deisenhofen. Zum Thema Immissionsschutz werde aber keinerlei Aussage getroffen, was aus Sicht der Einwender eine fehlerhaft Abwägung nach sich ziehe.

Die Lärmkartierung zum Autobahnlärm zeige, dass Auswirkungen auf das Plangebiet bestünden. Zwar würden die Lärmsanierungswerte an den Westfassaden der Wohnhäuser im Geschosswohnungsbau angeblich unterschritten, aber die Orientierungswerte der DIN 18005 würden zumindest Nachts überschritten. Diese Tatsache werde völlig ausgeblendet. Zumindest in der Begründung wäre dies als Grundlagenermittlung mit abzuarbeiten.

Gleiches gelte im Osten des Plangebietes, wie sich die S-Bahn-Trasse anschließe. Hier werde keine Aussage getroffen, ob der durch die S-Bahn verursachte Primär- und Sekundärschall Auswirkungen habe.

Dies habe auch insoweit städtebauliche Bedeutung, als in absehbarer Zeit bauliche Maßnahmen zum Schallschutz nötig werden könnten, vor allem dann, wenn die Lärmsanierungswerte reduziert würden, was bereits in der politischen Diskussion sei. Eine Lärmschutzwand würde dann aber sicherlich eine einschneidende Wirkung auf das Plangebiet haben.

Noch mehr Auswirkung habe dies natürlich auf die Gesundheit der Anwohner. Daher wäre dieser Sachverhalt zu untersuchen und dann z. B. bauliche Maßnahmen zuzulassen, wenn sich ein Anwohner vor den schädlichen Einwirkungen des Lärms schützen wolle (bspw. Balkonverglasungen, Einbau einer vorgesetzten Fassade, Errichtung einer Lärmschutzwand im Gartenbereich). Hierzu seien aber keine Regelungen vorgesehen, da dieser Sachverhalt nicht untersucht werde.

**Stellungnahme:**

Auch wenn gegebenenfalls an Teilflächen der bestehenden Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen überschritten werden, ist hieraus kein zwingender städtebaulicher Konflikt abzuleiten. Insbesondere unterscheidet sich dieses Gebiet nach Kenntnisstand des Planungsreferates nicht wesentlich von einer Vielzahl vorhandener städtischer Lagen. Dementsprechend kann angenommen werden, dass für gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen (z.

B. Einbau von Schallschutzfenstern) ohne eine vertiefte Behandlung im Bebauungsplan auch im Bauvollzug eine hinreichende Lösung erreicht werden kann. Ziel des Bebauungsplanes ist vielmehr der Erhalt des offenen und parkähnlichen Charakters der Siedlung am Perlacher Forst. Deshalb trifft der Bebauungsplan auch ausschließlich Festsetzungen, die dieses Ziel verfolgen. Maßnahmen zum Schallschutz werden mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt, da wie dargestellt hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen. Die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen, die den Schallschutz an Gebäuden betreffen bzw. zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor den schädlichen Einwirkungen von Lärm beabsichtigt werden, ist, soweit verfahrenspflichtig, einer Prüfung im förmlichen Verfahren (Antrag auf Vorbescheid, Bauantrag) vorbehalten und richtet sich bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB.

## **10. Äußerungen zum Bestandsschutz**

Das Thema „Bestandsschutz“ werde in dem vorliegenden Satzungsentwurf nicht angeschnitten. Die bestehende Bebauung sei nach Ansicht der Einwender ohnehin unantastbar. Deshalb sei die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes nicht gegeben. Ferner seien die Regelungen in der Regel strenger als der langjährige Bestand.

Es werde in der Planung keine Aussage getroffen, inwieweit ein Bestandsschutz bestehe für bereits errichtete und vom Bebauungsplan abweichende Zäune, Terrassen und ähnliche bauliche Anlagen. Dies sei aus Sicht der Einwender notwendig, damit deutlich werde, gegen welche baulichen Anlagen durch die Stadt München vorgegangen werde bzw. eben nicht. Auch in der Begründung werde vermieden, eine Aussage hierzu zu treffen. Bestehende Situation im Planungsgebiet sei die von den Amerikanern bei Einfamilienhäusern (wie z. B. Bantingstr. 1) errichteten geschlossenen Hecken, Zäune (rd. 1,5 m hoch mit Sichtschutz), überdachte Pergola (rd. 5 x 4 m), Wintergarten (rd. 5 x 5 m + rd. 3 x 4 m) und zur Straße überdachte Garageneinfahrt (rd. 6 x 3 m). Ein Teil des Bestandes der Einfriedungen, sowie ein Teil der Sichtschutzwände bzw. Sichtschutzbespannung an den äußeren der Siedlung umgebenden Zäune sowie an Zäunen innerhalb des Gebietes sei von den Amerikanern während des ersten Golfkrieges errichtet worden. Zu diesem Zeitpunkt sei die Siedlung am Perlacher Forst noch extraterritoriales Gebiet gewesen. Zusätzlich seien an den Einfamilienhäusern von den Amerikanern Sichtschutzwände vor dem Nebeneingang zur Straße im vorderen Bereich errichtet worden, die – wie aus dem Bauplan ersichtlich sei – seit der Gebäudeerrichtung vorhanden seien.

Die Einzäunungen und Anbauten in den Einfamilienhäusern in der Bantingstr. bestünden schon seit mehreren Jahren z. T. seit 20 Jahren (unter der US Army und danach unter dem Bund) und hätten nicht zu einem Handlungsbedarf geführt. Man verweise auf den Bestandsschutz der Einfriedung im vorderen Bereich des Grundstückes. Es wird gefragt, warum nach so vielen Jahren der Kenntnisaufnahme dieser Situation plötzlich, da es jetzt zum großen Teil Privateigentum sei, ein Handlungsbedarf erkannt werde.



An der Grundstücksgrenze der Einwenderin im hinteren Bereich verlaufe ein allgemein genutzter, hoch frequentierter Pfad als Abkürzung zu der Bushaltestelle, dem Bäcker, Post, Apotheker, Gesundheitszentrum, etc. ohne den vorhandenen Sichtschutz wäre das Grundstück der Einwenderin und ihr Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Toilette, Bad) ständig einsehbar. Das Nachbargrundstück, das aus dem Bebauungsplan rausgenommen worden sei, habe angrenzend zum rückwärtigen Grundstück der Einwenderin Garagen und ca. 50 Parkplätze. Die an- und abfahrenden Fahrzeuge würden mit ihrem Lichtkegel ohne den vorhandenen Sichtschutz ständig in den Wohnraum der Einwenderin strahlen. Eine Nutzung des rückwärtigen Grundstückes und des Wohnraumes als geschützten Privatraum / Privatgarten wäre somit nicht mehr möglich. Außerdem werde auf den Bestandsschutz für die Einfriedungen, z. T. mit Sichtschutz und deren Bepflanzung verwiesen.

Sichtschutzwände und Pergolen würden auf den rückwärtigen Bereich beschränkt. Man verweise auf Bestandsschutz. Außerdem weise man auf die seit Jahren z. T. seit 20 Jahren vorhandenen Nebenanlagen, Einfriedungen, Bepflanzungen, bauliche Gestaltungen und Baummodellierungen auf seinem Grundstück hin, wie z. B. Gartenhaus, Unterstand an der Garagenseite, Holzunterstand an der Kaminseite bzw. an den Querseiten des Hauses. Dies sei zweckmäßig und allgemein üblich. Einfriedung über 1m mit Bepflanzung im vorderen Teil und im rückwärtigen Teil des Grundstückes, Terrassenflächen, Gehwege zu den Terrassenflächen, Sichtschutz an den Einzäunungen, Grillplatz, Bepflanzungen auch mit nicht einheimischen Sträuchern, Bäumen, Blumen, Gemüse und Kräutern. Man stimme nicht zu, dass seine z. T. seit ca. 20 Jahren stehende Einfriedung mit Sichtschutz und bestehende Nebenanlagen plötzlich rückwirkend ausgeschlossen werden sollen. Man verweise eindringlich noch einmal auf den Bestandsschutz seiner Einfriedungen, seines Sichtschutzes, seiner Bepflanzung und seiner Nebenanlagen hin.

Um einen gewissen Schutz zu gewähren, sei der zweite Eingangsbereich überdacht. Man verweise auf den Bestandsschutz und eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung.

Auf dem Grundstück der Einwender stünde ein ca. 1,2 m hoher Gitterzaun, der für den Durchblick des Betrachters ebenso offen sei wie ein Maschendrahtzaun und im Hinblick auf die Durchlässigkeit von Kleintieren mindestens die gleichen Qualitäten wie dieser besitzen würde.

Es sei den Einwendern auch nicht verständlich zu machen und man akzeptiere es auch nicht, dass man seinen Zaun höhenmäßig absenken und diesen versetzen lassen sollte (durchschnittlicher Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ca. 1,5 Meter), nur um die laut Satzungsentwurf geforderte Höhe von 1 m sowie den weiter geforderten Mindestabstand von 2 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Man gehe davon aus, dass die bereits bestehenden Einfriedungen von dem Umgriff des neuen Bebauungsplanes ausgenommen seien und hier keine Rückbauforderungen auf die Einwender zu kämen.

Das Grundstück der Einwender werde vom Nachbargrundstück Bantingstr. 5, im hinteren Gartenbereich durch einen Holzlattenzaun abgegrenzt, der direkt auf der Grenzlinie errichtet sei. Dieser sei ehemals vom Nachbarn errichtet worden.

Man habe direkt neben dem Hauseingang eine kleine Terrasse von ca. 6 m<sup>2</sup>, um die Nachmittagssonne im Frühjahr und Herbst nutzen zu können. Weshalb eine Terrasse die Ziele des Bebauungsplanes behindern sollte, sei für die Einwender nicht einsehbar.

**Stellungnahme:**

Zu der gesamten Thematik des Bestandsschutzes ist auszuführen, dass die diesbezügliche Beurteilung Aufgabe des Planungsreferates - Lokalbaukommission ist und jeweils einer Prüfung im Einzelfall bedarf.

Grundsätzlich bedeutet Bestandsschutz, dass rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen in ihrem bisherigen Bestand und der Funktion erhalten und genutzt werden können, auch wenn sie nicht mehr dem geltenden Recht entsprechen. Bestandsschutz liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn eine Anlage genehmigt wurde und dieser Genehmigung noch entspricht oder wenn die Anlage während eines namhaften Zeitraumes den einschlägigen materiellen Rechtsvorschriften entsprach und nicht rechtswidrig geändert oder umgenutzt wurde. Bestandsschutz kann sich also aus formellem Recht (Genehmigung) oder aus materiellem Recht (Übereinstimmung mit den einschlägigen Rechtsvorschriften) ergeben. Durch Zeitablauf allein entsteht kein Bestandsschutz. Grundsätzlich hat derjenige, der Bestandsschutz geltend macht, diesen auch nachzuweisen bzw. zu belegen.

Die Beurteilung, ob Bestandsschutz vorliegt oder nicht bleibt zwar zunächst einem möglichen bauaufsichtlichen Verfahren durch das Planungsreferat -Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde, d. h. einer Überprüfung im Einzelfall vorbehalten. Für die bestehenden Gartenhäuschen (die genehmigungsfrei errichtet wurden) kann ausgeführt werden, dass hierfür kein Bestandsschutz besteht, da sie in Bereichen errichtet wurden, die in der Vergangenheit, über Jahrzehnte, von baulichen Anlagen freigehalten waren. Dadurch sind unter Berücksichtigung der Gebäudefluchten, sog. faktische Vorgärten und faktische rückwärtige Baugrenzen entstanden, die die Eigenart des Quartiers heute maßgebend prägen. Zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch intakte, faktische Gebäudefluchten mit vorgelagerten Vorgärten und weitgehend freigehaltenen rückwärtigen Grundstücksbereichen aus, so sind bzw. waren bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen in diesen Grundstücksbereichen nach § 34 BauGB unzulässig.

Analog gilt dies auch für Einfriedungen und Sichtschutzzäune.

Etwas anderes gilt hinsichtlich untergeordneter Terrassen. Es kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass bereits bestehende Terrassen auf die Dauer

ihres Bestandes belassen werden können.

Soweit nach dem Vorgenannten bauliche Anlagen nicht in Einklang mit dem Bebauungsplan stehen und auch keinen Bestandsschutz genießen, wird es im Vollzug durch das Planungsreferat - Lokalbaukommission darum gehen, mit den betroffenen Eigentümern Anpassungsfristen zu vereinbaren. Dabei kann im Rahmen des Ermessens auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bauliche Anlagen vor Aufstellung des Bebauungsplans errichtet wurden oder in den Kaufverträgen Zusagen zur Errichtung von baulichen Anlagen enthalten sind (Aspekt „Vertrauensschutz“).

## **11. Äußerungen zu Straßenausbau / Verkehrserschließung**

### **Auswirkungen Straßenausbau:**

Eine gewünschte „großzügige, parkartige Wirkung des Straßenraumes“ hätte durch eine einfallsreiche moderne Straßenplanung unterstützt werden können. Die dem Standard entsprechenden Straßenräume würden diesem Gedanken keineswegs Rechnung tragen. Ihr Ausbau habe zu einer überflüssigen „Fällaktion“ alter, straßenbegleitenden Bäume geführt und den Charakter des Wohngebietes entscheidend verändert. Bürgerengagement habe Schlimmeres verhindert. Nachdem der öffentliche Raum geradezu verschwendet worden sei, solle nunmehr der Bürger sein Privateigentum für eine Gestaltungsidee zur Verfügung stellen.

Die Straßen seien von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf Kosten des Bundes entsprechend den Vorgaben der Stadt München gestaltet und ausgebaut worden. Nach dem Ausbau der Strassen würden diese in städtisches Eigentum übernommen. Das „typische amerikanische“ der Siedlung sei daher bereits verschwunden. Es sei daher an die Beteiligten appelliert, diesen Tatsachen ins Auge zu sehen. Wenn für die Stadt München ein beidseits der Straße angelegter Grüngürtel so notwendig sei, wird gefragt, warum dann nicht mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein beidseitiges öffentliches straßenbegleitendes Grün innerhalb der Straßenflächen vertraglich vereinbart worden sei. Dann könnte die Fläche öffentlich genutzt werden und der Unterhalt sowie die Haftung würden in öffentlicher Hand verbleiben.

In der Begründung sei unter 2.3.5 dargestellt, wie sich die Erschließung des Gebietes zeige. Auf Einrichtungen, die in das Plangebiet einen erhöhten Verkehr ziehen, werde nicht eingegangen. Gleichzeitig werde zwar dargestellt, dass der Straßenumbau erfolge. Aber dass sich dieser nachteilig auf das Plangebiet auswirke, werde nicht ausgeführt. Die bildliche Darstellung in der Begründung stelle ein verzerrtes Bild dar. Vielmehr komme es vor den Grundstücken des Geschosswohnungsbaus zu einer spürbaren „Ansammlung“ von Fahrzeugen, die den auf Mindestmaß reduzierten Straßenraum sehr eng erscheinen lasse, was dem gesamten Kontext der Siedlung – Weite und Offenheit – widerspreche.

**Stellungnahme:**

Auf die Straßenausbaumaßnahmen und die damit verbundene Abwägung wird auf die Stellungnahmen unter 11. Äußerungen zu Straßenausbau / Verkehrerschließung in der Behandlung der Einwendungen aus der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Kapitel 2.1.2 Bebauungsplan) eingegangen.

Aus diesen Ausführungen ist ersichtlich, dass im Rahmen der Möglichkeiten bis zuletzt ein verträglicher Ausbau der Straßen angestrebt wurde. Dabei mussten Anforderungen an öffentliche Verkehrsflächen und die spezielle Parkraumsituation berücksichtigt werden, was zu Änderungen gegenüber den früheren Privatstraßen führte. Die Auswirkung der Maßnahmen ist insofern begrenzt, als sich das Straßenbild durch den Umbau lediglich in der Fläche, aber nicht in der räumlichen Wirkung geändert hat. Dadurch bleiben die Straßenräume mit begleitenden nicht eingefriedeten Vorgärten weiterhin offen und weitläufig, was dem gewünschten städtebauliche Charakter nach wie vor entspricht. Dies verdeutlichen die Abbildungen unter Ziffer 2.3.1 Orts- und Landschaftsbild des Begründungstextes, die Straßenräume nach dem Ausbau darstellen.

**Marklandstraße:**

Es werde die Notwendigkeit beschrieben, den ursprünglichen Charakter des Perlacher Forstes erhalten zu wollen. Dem widerspreche in krasser Form der Ausbau der Marklandstrasse in eine fast autobahntrassenförmigen Qualität – zumindest in der Wahrnehmung vieler Autofahrer und 38 Tonnen - LKW Fahrer, die mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit (50 - 90 km/h) diese Strasse nutzten.

Es werde vorgeschlagen die Marklandstrasse wieder in eine Sackgasse umzuwandeln oder zumindest ausschließlich eine Nutzung als Spielstraße (Schrittgeschwindigkeit) mit entsprechenden versetzten Hindernissen (Pflanzen- und Bäume) zuzulassen. In dieser Form habe der Einwender Berlin als eine bedeutend kinder- und familienfreundlichere Stadt erlebt (vgl. Buga Siedlung in Berlin Mariendorf von Architekt Steidle).

**Stellungnahme:**

Maßnahmen zur Regulierung des Straßenverkehrs innerhalb bestehender Straßenbegrenzungslinien sind nicht Aufgabe des Bebauungsplans, sondern liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Dienststellen (insbesondere des Kreisverwaltungsreferates).

Zur generellen Verkehrssituation in der ehemaligen amerikanischen Siedlung wird auf den Beschluss des Bauausschusses der Landeshauptstadt München vom 11.12.2007 verwiesen, in dem auch alternative Straßenausbauplanungen für die Winlandstraße behandelt wurden.

**12. Äußerungen zu Bürgerversammlungen, Bürgerbeteiligung**

Die Begründung setze sich nicht mit den Beschlüssen der Bürgerversammlungen vom 05.06.2008 und vom 23.06.2009 auseinander. Unter Hinweis auf die gesetzliche Frist des Art. 18 GO wäre zu erwarten gewesen, dass man zumindest jetzt diesen Beschluss und die weiteren Beschlüsse der Bürgerversammlung vom 23.06.2009 in die abschließende Beratung des Stadtrates mit einbeziehen würde.

Die Stimme und das Interesse der Allgemeinheit habe sich am 23. Juni 2009 bei der Bürgerversammlung des Bezirksausschusses gezeigt. Hier seien Anträge von den Bürgern des Stadtbezirkes Giesing abgestimmt worden, damit der Stadtrat diese bei seinen Entscheidungen berücksichtige. Mehr als die Hälfte der Bürger hätten dem Antrag zugestimmt, Einfriedungen bis zur Straße zuzulassen. Dies sei bedauerlicherweise entgegen anderen Darlegungen in der Begründung des Bebauungsplanes nicht erwähnt.

Man finde es zwar nachvollziehbar, dass die Landeshauptstadt München lieber mit dem Teil der Bürger diskutieren wolle, der den Vorgaben unkritisch gegenüber stünde, weswegen wohl der angeblich am 18.07.2008 stattgefundene Ortstermin unter Ausschluss der interessierten Öffentlichkeit stattgefunden habe, aber der Argumentation es gäbe eine Unterschriftenliste mit der Zitat: "fast die Hälfte der Bewohner der Einfamilien- und Doppelhäuser..." die Position der Stadt unterstütze und damit würde die Stadt eigentlich einem geheimen Wunsch der Bürger entsprechen, offenbare doch ein sehr bedenkliches Demokratieverhältnis. Es sei der Landeshauptstadt München sicher nicht verborgen geblieben, dass auf der Bürgerversammlung das BA 17 am 23.06.2009 ein gegenteiliger Antrag eine Mehrheit der Bürger gefunden habe. Man wolle an dieser Stelle festhalten, dass mehr als die Hälfte der Anwohner der Meinung seien, die Gestaltung der Gärten und Einfriedungen den Eigentümern zu überlassen. Entgegen dem Eindruck, der in den Planungsunterlagen erweckt worden sei (siehe S. 17 Bebauungsplan, letzter Abschnitt (Anm. der Verw.: der Unterlagen für das Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB)). Man fordere diesen Fakt im vorliegenden Bebauungsplan zu ergänzen und bei Abstimmung im Stadtrat deutlich festzustellen. Es wird gefragt, ob man tatsächlich eine „gefühlte“ Mehrheit über ein demokratisch legitimes Anliegen der Bürger stellen wolle.

Insgesamt sei man der Auffassung, dass der o.g. Plan einen unverhältnismäßigen Eingriff in seine Eigentumsrechte darstelle. Das einen solchen Eingriff rechtfertigende überragende Interesse einer breiten Allgemeinheit sei nicht erkennbar, da es sich hauptsächlich um die Interessen einer Minderheit (<50%) der Bewohner (nicht der Eigentümer) handele.

Man gebe zu bedenken, dass auch eine im Vortrag zum Bebauungsplan erwähnte Unterschriftenliste vorläge, mit der sich mehr als die Hälfte der Bewohner der Einfamilien- und Doppelhaushälften gegen die Errichtung von Einfriedungen ausgesprochen hätten. Die Möglichkeit der Einfriedung der Vorgärten solle deshalb gestrichen werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Behandlung der Empfehlungen vom 05.06.2008 war zunächst im Rahmen

des Satzungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan vorgesehen, der ursprünglich dem Stadtrat im September/Oktober 2008 zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollte. Es ergaben sich jedoch aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger Verzögerungen im weiteren Verfahrensablauf, nachdem die vorgesehenen Satzungsbestimmungen nochmals überarbeitet werden mussten. In der Bürgerversammlung am 23.06.2009 wurden erneut Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 2000 beschlossen. Aufgrund der geänderten Satzungsbestimmungen wurde im September 2009 eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Bearbeitung der in beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Anregungen erwies sich als sehr zeitaufwendig, so dass dem Stadtrat der Landeshauptstadt München die insgesamt fünf Bürgerversammlungsempfehlungen aus den Jahren 2008 und 2009 mittels einer eigenständigen Beschlussvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 09.06.2010 zur Behandlung vorgelegt wurden.

In der Bebauungsplanbegründung ist dargestellt, dass sich im Planungsgebiet zwei Interessensgruppen gebildet haben, deren divergierende Positionen zwischen Erhaltung der bestehenden Situation und Zulassen von Veränderungen Teil eines Zielkonflikts sind. Dieser Konflikt wurde in der Bebauungsplanabwägung gewürdigt.

Inwiefern eine der beiden Gruppen die Mehrheit im Planungsgebiet bildet, kann nicht festgestellt werden und ist für den Bebauungsplan unerheblich, da für Bebauungspläne generell gilt, dass sie einer gerechten Abwägung verpflichtet sind, unabhängig davon, welche Anzahl von Personen „für“ oder „gegen“ die Planung sind.

Der Ortstermin vom 18.07.2008 fand nicht unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. Er wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss denjenigen Mitgliedern der beiden Gruppierungen bekanntgegeben, die dem Planungsreferat als Sprecher benannt worden waren.

### **13. Äußerungen zu Satzungsbestimmungen**

#### **13.1 Äußerungen zu § 2 Pflanzbindungen allgemein**

**„Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit standortgerechten Arten und in lockerer und durchlässiger Anordnung, zulässig. Geschlossene Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, z.B. Hecken, werden ausgeschlossen.“**

#### **Standortgerechte Arten:**

Diese Festsetzung sei zu unbestimmt. Die Bindung auf standortgerechte Pflanzen lasse nicht erkennen, ob dies nur für Bäume und Sträucher bzw. Hecken gelte. Bei einer strengen Auslegung wären nicht-heimische Zierpflanzen im Gartenbereich ausgeschlossen. Diese wäre nach Ansicht der Einwender unbillig.

Aus Sicht der Einwender wäre die Festsetzung einer Positiv- oder Negativliste zielführender. Insbesondere, da bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern aus Sicht des Einwenders auf die Struktur in der Siedlung und auf die Restbestände des Perlacher Forstes Rücksicht genommen werden sollte, um den Charakter der Siedlung zu erhalten.

Begriff „Standortgerechte Laubgehölze“: Man befürworte ausdrücklich die Beachtung ökologischer Gesichtspunkte, insbesondere den Erhalt des Lebensraums von Kleintieren (wozu Hecken übrigens einen wesentlichen Beitrag leisten würden!) bei der Bepflanzung. Es gebe hingegen keine Begründung dafür, warum nicht eine exotische Blühpflanze oder eine Konifere die Siedlung verschönern dürfe, sofern die klimatischen Bedingungen dies erlauben. Die Auswahl der Pflanzenart solle somit dem Besitzer vorbehalten bleiben.

Die Einschränkung der Neupflanzungen auf standortgerechte Arten vor allem im rückwärtigen Bereich des Hauses sei für die Einwenderin ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Privatsphäre. Da Obststräucher, Ziersträucher, die in jedem üblichen Garten in München vorkämen somit ausgeschlossen würden; dies schränke die Einwenderin unverhältnismäßig ein. Der Erholungswert des Grundstückes sei unverhältnismäßig eingeschränkt. Dem stimme man nicht zu.

Man halte die Festlegungen in § 2 für einen unzumutbaren Eingriff in die Rechte des Privateigentums und in die Freiheit der Eigentümer, ihre Gärten mit den Pflanzen zu bepflanzen, die ihrem Geschmack bzw. ihren privaten Interessen entsprechen. In vielen Gärten befänden sich heute z.T. exotische Pflanzen oder Obstbäume (Bananenstauden, Palmen, Bambus, Nadelhölzer etc.), die möglicherweise nicht dem Begriff „standortgerechte Arten“ entsprächen. Man stimme nicht zu, Neupflanzungen nur an dem vorgegebenen Platz und Art vornehmen zu dürfen. Es sei den Grundstückseigentümern zu überlassen, welche Arten von Bäumen und Sträuchern und in welcher Anordnung und Umfang diese gepflanzt würden.

### **Stellungnahme:**

Die Auswahl von standortgerechten Arten ist Voraussetzung dafür, dass Pflanzungen an dem jeweiligen Ort gedeihen; d.h. sie müssen für die vorliegenden Bedingungen z.B. hinsichtlich Klima, Bodenverhältnissen und Wasserversorgung geeignet sein. Die diesbezügliche Festsetzung bedeutet nicht den Ausschluss von beispielsweise Obstgehölzen oder nicht einheimischen bzw. Zierpflanzen, da auch solche Arten bzw. Sorten für die Standortverhältnisse im Gebiet geeignet sein können. Insbesondere für die Bepflanzung privater Grundstücksbereiche kommen solche Gehölze in Betracht, s. auch den Hinweis dazu unter Ziffer 4.1 des Begründungstextes.

Diesbezügliche Einschränkungen durch die Satzungsbestimmungen sind nicht zu befürchten, soweit die Standorteignung gegeben ist. Für den Standort hinsichtlich der klimatischen Situation (z.B. durch Frostempfindlichkeit / siehe „Bananenstauden, Palmen“) oder des Bodengefüges (z.B. durch Meiden kalkhaltiger Böden)

nicht geeignete Pflanzen führen nicht nur zu einem Spektrum, das dem Landschafts- und Ortsbild bzw. den Zielen des Bebauungsplans widerspricht, sondern auch zu unbefriedigenden Wuchsergebnissen.

Zur Verdeutlichung der Satzungsbestimmung werden entsprechende Erläuterungen in der Begründung ergänzt. Außerdem wird die Anregung einer Artenliste aufgenommen, die jedoch keinen aus- bzw. abschließenden, sondern empfehlenden Charakter haben soll und deshalb ebenfalls im Begründungstext erscheint. Dabei wird unterschieden zwischen Arten, die im Zusammenhang mit den Restwaldbeständen das Leitbild der Siedlung prägen und Arten, die primär für die Bepflanzung privater Grundstücke geeignet sind.

Die Satzungsbestimmung lässt somit den Besitzern bzw. Nutzern bei der Artenauswahl genügend Spielraum bei der Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grundstücke. Zu Anordnung und Umfang der Gehölzpflanzungen siehe obige Stellungnahme.

Grundsätzlich sind Bepflanzungsaufgaben nach § 9 Abs. 25 BauGB Inhalt eines Bebauungsplans, soweit sie wie im vorliegenden Fall der Umsetzung begründeter Ziele dienen (s. Planungskonzept Ziffer 4.1 des Begründungstextes). Unzumutbare Eingriffe in private Rechte entstehen dadurch nicht.

#### **Geschlossene Neupflanzungen:**

Des Weiteren seien geschlossene Neupflanzungen zum Schutz der Privatsphäre zuzulassen.

Man wende sich gegen die Bestimmung, dass Neupflanzungen nur in lockerer Anordnung zulässig und geschlossene Hecken nicht zulässig sein sollen, und zwar unabhängig von deren Höhe oder Pflanzenart. Man stimme zu, dass beispielsweise eine Grundstückseinfassung mit einer durchgängigen, meterhohen Thujahecke nicht wünschenswert sei. Geschlossene Hecken seien allerdings auch Elemente der Gartengestaltung (siehe auch den straßenzugewandten Bereich des Bundespatentgerichtes). Es sei ferner unerklärlich, weshalb man Gemüsebeete oder Terrassen nicht mittels einer durchgängigen 30 cm hohen Buchsrabatte einfassen sollen dürfe. Im Übrigen erschienen den Einwendern durchgängige immergrüne Hecken im Einzelfall durchaus sinnvoll. So sei z. B. der Kompost der Einwender mit einer Reihe aus immergrünen Gehölzen aus optischen Gründen und zur Eindämmung des belästigenden Geruchs umrandet. Im Übrigen weise man darauf hin, dass der Zaun der Einwender an drei der vier Grundstücksseiten (nicht nach Osten hin) praktisch durchgehend mit laubabwerfenden, aber auch mit immergrünen Büschen und Sträuchern bepflanzt sei. Die Pauschalregelung erachte man daher als einen wesentlichen Eingriff in seine Gestaltungsfreiheit und mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar.

Neupflanzungen seien nur in lockerer Anordnung zulässig, geschlossene Hecken seien – ohne Ausnahmen – nicht zulässig. In der Begründung werde als Planungsziel angegeben, dass der „parkartige, offene Charakter“ der Siedlung erhal-



ten werden solle. Allerdings könne eine Hecke nur dort zu einer optischen Begrenzung führen, wo nicht schon andere Sichtbarrieren bestünden, wie etwa ein vollgeparkter Parkplatz, eine Garage oder ein Abstellplatz für Müllcontainer. Wo diese Sichtbarrieren bestünden, könne eine Hecke nur begrünen, nicht aber den offenen Charakter der Siedlung nehmen. Zudem seien, gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaues, bereits zahlreiche Großparkplätze mit Hecken umgeben, was sich gestalterisch geradezu aufdränge und zu keiner Einschränkung der „Offenheit“, sondern zu einer optischen Tarnung der abgestellten PKW's führte. Zudem mache das Verbot von Hecken in Kombination mit der erlaubten lockeren Anpflanzung von Sträuchern einen pflanzlichen Sichtschutz unmöglich. Es sollten daher Hecken und Sträucher auch in dichter Bepflanzung zugelassen werden. Sichtschutzwände würden dagegen im rückwärtigen Bereich unbegrenzt, sowohl in Höhe, als auch Länge zugelassen. Dies bedeute, dass die Nachbarn über ca. 19 m einen 3 m hohen Sichtschutzzaun auf die Grenze stellen dürften, im Fall der Einwander in ca. 7 m Entfernung von der gartenzugewandten Fensterfront der Einwander und diese diese hübsche Sichtschutzwand nicht mal mit Sträuchern und Hecken blickdicht begrünen dürften. Dies könne nicht im Sinne der Grünordnung sein. Gerade im rückwärtigen Bereich würde eine Hecke oder dichte Buschbepflanzung einen wesentlich harmonischeren Sichtschutz darstellen als Holzwände. Hecken seien hierfür ein altbewährtes Mittel, da sie wenig Platz verbrauchen würden, guten Sichtschutz bieten würden und mit verhältnismäßig wenig Aufwand zu pflegen seien. Nicht umsonst seien Hecken in vielen Gärten ein beliebtes gestalterisches Merkmal. Mit ihnen könnten nicht nur Blicke abgehalten werden, sondern auch Unschönes, wie z. B. Mülltonnen, Parkplätze oder Komposthaufen umgeben und somit optisch aufgewertet werden, wohingegen Sträucher in lockerer Bepflanzung bei höherem Platzverbrauch und höherer Pflegeintensität keinen gleichwertigen Sichtschutz bieten würden. Auch seien Hecken gänzlich ausgeschlossen, ohne Differenzierung nach ihrer Höhe. Somit seien auch Hecken, die dekorativ z. B. kniehoch ein Beet oder einen Weg einfassen würden, verboten, ebenso wie Hecken, die mit einer Höhe von ca. 1,50 m geeignet wären, um Autostandplätze zu begrünen. Beispiele dafür gäbe es bereits in der Siedlung, etwa vor dem Bundespatentgericht oder um einige Parkplätze herum.

Im Planungsgebiet und um das Planungsgebiet herum seien in enormen Umfang und in großer Zahl großflächige parkartige Gestaltung und Bepflanzung vorhanden. Wesentliche großflächige parkartige Gestaltungen und Bepflanzungen seien aus dem Planungsgebiet herausgenommen worden.

Bei den Ein- und Zweifamilienhausbebauungen wären und seien die meisten Gärten wie üblich gärtnerisch angelegt und gepflegt und entsprächen weder ursprünglich noch derzeit den geforderten Vorgaben. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2000 solle der Erhalt der bestehenden Situation sein.

In der „Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen und bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen“ werde dagegen gefordert, dass Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der „vorhandenen“ Gehölzbestände zu begrünen sind. Aus den Luftbildern werde ersichtlich, dass der jetzige Bestand im Planungsge-

biet fast ausschließlich vor 50 Jahren meist mit nicht standorttypischen Bepflanzungen von den Amerikanern angepflanzt worden sei.

Da geschlossene Hecken dort (im Planungsgebiet) zum Teil in größerem Umfang beständen und zum Teil den Bestand dort prägten, sei es ein Widerspruch, weshalb der dortige Bestand dort erhalten werden sollte aber der dortige Bestand nicht dem Anpflanzgebot entspreche.

### **Stellungnahme:**

Neben der Bestandserhaltung, die durch die bestehenden Verordnungen ausreichend gesichert ist, ist auch der Umgang mit Neu- und Nachpflanzungen maßgeblich für das Landschafts- und Ortsbild. Die Bestandsanalyse ergab insbesondere, dass dichte lineare Pflanzungen, die als Barriere wirken, in den offenen Parkbereichen den Charakter verändern und beeinträchtigen. Dichte Hecken entstanden in den letzten Jahren gehäuft nach Grundstücksverkäufen zur Abschirmung privater Flächen, primär in Planteil B (Einfamilien- und Doppelhäuser). Da es für Neupflanzungen zur Zeit keine Vorgaben gibt, sind dafür Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden gegenüber dem ersten Entwurf deutlich reduziert. Sie stellen wesentlich darauf ab, dass neu anzulegende Pflanzungen im Planungsgebiet unter Beibehaltung des vorherrschenden Duktus und zur Erhaltung des parkartigen Charakters überwiegend locker und offen angeordnet sein sollen; lineare und dichte Anpflanzungen wie Hecken, die zwar wie angeführt gebräuchliche Elemente in Gärten anderer Gebiete sein können, wirken jedoch in der vorliegenden Sondersituation den Planungszielen entgegen und werden deshalb ausdrücklich ausgeschlossen.

Dabei ist nicht maßgeblich, dass es im Gesamtareal der ehemaligen amerikanischen Siedlung Teilbereiche gibt, in denen dichte Hecken bzw. Schnitthecken im Bestand vorliegen. Auch diese sind in der Regel nachträglich entstanden, also nicht Teil des ursprünglichen Ortsbildes, und weitgehend in Verbindung mit Sondersituationen zu sehen (z.B. Bundespatentgericht). Im Planungsgebiet sind Heckenelemente als Ausnahmen zu betrachten; in der zukünftigen Entwicklung sollen sie das Bild der Siedlung nicht prägen.

Nicht ausgeschlossen werden mit der Satzungsbestimmung niedrige Pflanzungen wie die angeführten Buchsrabatten als Beeteinfassung, da sie keine räumliche Wirkung im Sinne städtebaulicher Relevanz entwickeln.

Bezüglich der Entstehung von Sichtschutzwänden ist anzumerken, dass diese eine entsprechende Problematik entfalten und ebenfalls weitgehend ausgeschlossen bzw. nur in rückwärtigen Grundstücksbereichen des Planteils B zugelassen werden (siehe Satzungsbestimmungen § 5 und § 6). Der Ausschluss linearer Hecken muss nicht zwingend zur Anlage von Sichtschutzwänden führen, da auch mit versetzten Gehölzpflanzungen, primär Sträuchern, Räume gebildet und Grundstücksteile zum Schutz der Privatsphäre (auch unter Verwendung immergrüner Pflanzen) abgeschirmt werden können. Beispiele dafür bietet der ge-

genwärtige Bestand, auch in Planteil B.

### **13.2 Äußerungen zu § 3 Nebenanlagen - „Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A)“**

#### **13.2.1 Äußerungen zu § 3 (1) „Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie“**

##### **13.2.1.1 Äußerungen zu § 3 (1) Buchst. b) „einen Abstand von maximal 10 m parallel nur zu einer Gebäudelängsseite, einen Abstand von mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Stellplatzanlagen, deren Zufahrten, Spielplätzen und privaten Gehwegen einhalten,“**

Diese Festsetzung sei zu unbestimmt. Dabei stelle sich die Frage, von welcher Gebäudeseite hier auszugehen sei. Zum anderen zeige sich, dass teilweise die Gärten bei den Geschosswohnungsbauten sehr nah an die privaten Stellplatzanlagen heranreichten. Als Beispiel wolle man Pennstraße 30-36 benennen und die Stellplatzanlage zwischen den Gebäuden Pennstraße 26-30 und Pennstraße 30-36.

Es werde gefordert die Satzungsbestimmung anzupassen. Dazu sei festzustellen, dass diese Einfriedungsabstände bei 5 Geschossbauten wegen der Nähe zu geschützten Landschaftsbestandteilen nicht ausgeschöpft werden könnten.

Beispielsweise sei bei der WEG der Einwander die Tatsache zu verzeichnen, dass über das Grundstück permanent in den Perlacher Forst spaziert werde. Gleichzeitig würde eine Vielzahl von Hundebesitzern ihre Hunde Gassi führen. Mit den Hinterbliebenschaften habe die WEG der Einwander zu kämpfen. Den Einwanderern werde nicht die Möglichkeit eingeräumt, dass ausnahmsweise eine vollständige Einfriedung erfolgen könne, wenn das hinnehmbare Maß an Entzug der privaten Grünfläche erreicht werde (da z. B. die Verkehrssicherungspflicht und/oder Reinigung der Flächen schlicht zu teuer werde).

Man wende sich gegen die Regelung in § 3 Abs. 1 Buchst. B und § 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen. Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2000 seien bereits zahlreiche Einfriedungen bzw. Müll- und Wertstoffbehälter vorhanden, die diese Mindestabstände unterschreiten würden. Diesbezüglich sei der Bebauungsplan bereits vor Inkrafttreten funktionslos. Diesen Gesichtspunkt habe die Landeshauptstadt München offensichtlich nicht berücksichtigt, weshalb hier ein Abwägungsfehler vorliegen dürfte.

#### **Stellungnahme:**

Die Zulässigkeit von Einfriedungen wird mit der Satzungsbestimmung auf eine Gebäudelängsseite beschränkt; diese kann situationsbezogen unter Beachtung der Rahmenbedingungen (Erschließung, Besonnung etc.) festgelegt werden. Die maximale Tiefe von 10 m kann nur ausgeschöpft werden, soweit andere Regelungen nicht entgegenstehen (z.B. 2 m-Abstand entsprechend dieser Satzungsbestimmung bzw. ggf. LB-Verordnungen). Ein Anspruch auf die Realisie-

zung 10 m tiefer Gärten besteht nicht. Der Abstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Stellplatzanlagen, deren Zufahrten, Spielplätzen und privaten Gehwegen wird festgesetzt, um die visuelle Durchlässigkeit der Freiflächen, eine besondere Qualität im Gebiet, zu erhalten und private Flächennutzungen auf dem jeweiligen Grundstück nicht zu Lasten derjenigen Bewohner des Geschosswohnungsbaus auszudehnen, die nicht über entsprechende Möglichkeiten verfügen.

#### **13.2.1.2 Äußerung zu § 3 (1) „Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie“**

**Buchst. d) „als offene Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel gestaltet sind und ...“**

Insbesondere die Vorgabe Maschendrahtzaun erscheine den Einwendern nicht gerechtfertigt.

#### **Stellungnahme:**

Neben der Lage der Einfriedungen ist auch deren Gestaltung maßgeblich für das Orts- und Landschaftsbild. Um eine zu massive optische Wirkung von Einfriedungen zu verhindern und eine Einfügung in die Grünflächen zu erreichen werden transparente, offene Maschendrahtzäune festgesetzt und ihre Höhe auf maximal 1 m begrenzt (abweichend davon 1,5 m in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Einfamilien- und Doppelhäuser, siehe Ausführungen zu Planteil B). Sie sind ohne durchgehenden Sockel herzustellen, sowohl aus gestalterischen Gründen als auch um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Die Festlegung auf Maschendrahtzäune ist dadurch begründet, dass dieser Zauntyp weitgehend den derzeitigen Bestand prägt und auf Grund seiner Schlichtheit und Transparenz (z.B. im Vergleich zu Holzzäunen) als durchgehendes Element fortgeführt werden soll.

#### **13.2.1.3 Äußerungen zu § 3 (1) „Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie“**

**Buchst. e) „mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.“**

Durch diese Festsetzung werde das private Nutzungsrecht der Nutzer der Gärten bei den Geschosswohnungsbauten unangemessen eingeschränkt. Zum einen könne man nicht nachvollziehen, warum geschlossene Hecken ausgeschlossen werden sollen. Das Plangebiet zeichne sich durch seine parkähnliche Grünanlagen im Bereich der Geschosswohnungsbauten aus. Ein wesentliches Gestaltungselement bei Parkanlagen sei, mit Hecken bestimmte Bereiche zu trennen. Ferner bestünden im Bereich des Geschosswohnungsbaus durchaus Bereiche, in denen eine durchgängige Hecke erforderlich erscheine, beispielsweise zur Lärmabschirmung in Richtung Tegernseer Landstraße. Selbst wenn man dem Argument folge, dass hier die Offenheit der Flächen da-

durch erhalten werden solle, dass eine starke Abgrenzung der privat genutzten Flächen von den privaten Flächen, die durchlässig bleiben sollten, nicht erfolgen solle, sei diese Festsetzung zu streng. Denn dem berechtigten Interesse nach Privatsphäre könnte z. B. dadurch entgegengekommen werden, dass man bestimmte Teile einer privat genutzten Gartenfläche so bepflanzt, dass Teilbereiche nicht einsehbar seien. Dies sei in jedem Fall verträglicher, als Sichtschutzzäune, die zwar ebenfalls ausgeschlossen würden, aber in der Realität vorhanden seien, ohne das die Landeshauptstadt München dagegen vorgehe. Ferner bestünden im Bereich des Geschosswohnungsbaus durchaus Bereiche, in denen eine durchgängige Hecke erforderlich erscheine, beispielsweise zur Lärmschirmung in Richtung Tegernseer Landstraße.

**Stellungnahme:**

Insgesamt wird zum Ausschluss von dichten Hecken auf die Stellungnahme unter Ziffer 13.1 Äußerungen zu § 2 Pflanzbindungen allgemein auf Seite verwiesen. Für Immissionsschutzmaßnahmen sind Pflanzungen von Hecken nachweislich nicht geeignet, da sie keine lärmabschirmende Wirkung haben.

**13.3 Äußerungen zu § 4 Nebenanlagen – „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)“**

**13.3.1 Äußerungen zu § 4 (1)**

**„Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie“**

**13.3.1.1 Äußerungen zu § 4 (1) Buchst. b) „zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angeordnet sind, ...“**

**Auflagen zu Einfriedungen:**

Gemäß § 4 seien Einfriedungen nur unter bestimmten Auflagen möglich. Paragraph 4 greife in unverhältnismäßiger Weise in das Eigentumsrecht der betroffenen Bürger ein und belaste diese einseitig. Es sei ausreichend im Planungsgebiet die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen ohne Einschränkungen anzuwenden.

Auf Seite 13 der Begründung, unter „Nebenanlagen - Einfriedungen“ (Anm.: des Textes zum § 4 a Abs. 3 BauGB Verfahren), werde ausgeführt, dass der Bebauungsplanentwurf zwei gegensätzlichen Interessen Rechnung tragen solle, nämlich der Grundkonzeption des freien, parkartig durchlaufenden Freiraumes und der berechtigten Wünsche nach Privatheit und Schutz der Eigentümer. Die Einwanderin vertritt die Meinung, dass dieses Ziel fehlgeschlagen sei, da die Interessen der Anwohner von diesem Vorhaben überhaupt nicht berücksichtigt würden.

Man stelle fest, dass hier keine Regelung für neue Einfriedungen getroffen wür-

de, sondern dass auch bestehende Einfriedungen erfasst würden. Die Regelung des § 4 lehne man grundsätzlich ab, weil den Eigentümern ein unverhältnismäßiger bürokratischer Aufwand zugemutet werde und zudem so stark in deren Eigentums- und Verfügungsrecht eingegriffen werde, dass dies einer Enteignung gleichkomme. Die Eigentümer wären damit faktisch nicht mehr in der Lage, Fremde vom Betreten des Grundstücks und der Einwirkung auf das Grundstück auszuschließen. Die Möglichkeit, spielende Kinder vor fremden Personen, Hunden (in der Siedlung am Perlacher Forst werde ein Pitbullterrier ohne Maulkorb spazierengeführt) und giftigen Pflanzen zu schützen wäre ebenso genommen wie die Möglichkeit der Eigentümer, ihr Eigentum vor Dieben oder Vandalen zu schützen. Nach Ansicht der Einwender werde in diesem Zusammenhang überhaupt nicht berücksichtigt, dass zu den Zeiten der Nutzung durch die Amerikaner das Gebiet abgeriegelt gewesen wäre, bewacht und einheitlich bewirtschaftet worden sei und deshalb Zäune, Carportverkleidungen, Gartenhäuser etc. nicht notwendig gewesen wären. Dieser Zustand habe sich aber geändert. Fremde hätten freien Zugang zum Gebiet der Siedlung und könnten aufgrund der ruhigen Lage und der wenigen Passanten relativ ungestört Einbrüche begehen oder ungesichertes Eigentum (z.B. Fahrräder) entwenden. Fraglich sei in diesem Zusammenhang auch, ob die Stadt München die Haftung für mögliche Unfälle fremder Personen übernehme, die sich aufgrund eines fehlenden Zaunes unbefugt auf den Privatgrundstücken aufhielten und z.B. Rutschen oder Spielgeräte benutzten oder sich an Gartengeräten verletzten, für die es keine sichere Aufbewahrungsmöglichkeit gäbe. Außerdem müsste zum Schutz von Kleinkindern bei einem Verbot von Zäunen zudem sichergestellt werden, dass kein Bewohner Gartenteiche, Pfützen oder ähnliches unterhalte, in denen Kleinkinder ertrinken könnten.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes würden private Flächen quasi für eine öffentliche Nutzung zugänglich jedoch der Unterhalt sowie die Haftung verblieben dem privaten Eigentümer. Dies sei mit dem im Grundgesetz garantierten Schutz des Eigentums nicht vereinbar.

Die Notwendigkeit einer Genehmigung und der einzuhaltende Abstand von 2 m zu Verkehrsflächen sei ebenfalls nicht angezeigt und erscheine städtebaulich nicht gerechtfertigt. Da der Hauseigentümer die Verkehrssicherungspflicht auf diesem Grundstücksbereich habe, müsse er bereits aus versicherungsrechtlichen Gründen Schilder aufstellen, die das Betreten dieses Grundstücksteils verbieten würden. Dass solche Schilder nicht schön aussehen würden, ergäbe sich von selbst (Beispiele dieser Art sehe man in der Marklandstrasse).

Ebenfalls sei zu befürchten, dass diese Grundstücksstreifen als Hundetoiletten und/oder als Mülltonne missbraucht würden. Des weiteren sei dieser Grundstücksstreifen dem Grundstücksbesitzer weitgehend in seiner Nutzung sowie Verfügungsgewalt entzogen. Es seien daher Bedenken angebracht, ob dies überhaupt mit dem geltenden Recht vereinbar sei (Art. 14 GG).

Eine Einfriedung sei z. B. bei Kleinkindern oder älteren verwirrten Menschen notwendig, damit diese vor den Gefahren vorbeifahrender Fahrzeuge oder frei herumlaufenden Hunden geschützt werden könnten. Dies insbesondere, da sich der Straßenverkehr im Gebiet des Bebauungsplanes durch die geplante Europäische

Schule (geplant 1800 Schüler) zu bestimmten Tageszeiten zukünftig sehr stark erhöhen werde. Die Anwohner des Gebietes des Bebauungsplanes, die einerseits den zusätzlichen Verkehrslärm ertragen müssten, sollten andererseits ihre Kinder und verwirrte Angehörige nicht vor dem Verkehr schützen können. Dies insbesondere, da die Zufahrt zur Schule zum Teil direkt durch das Gebiet des Bebauungsplanes verlaufe oder sich auf die angrenzenden Strassen durch Zunahme der Verkehrsbelastung auswirken werde.

Da hiervon auch Personen des öffentlichen Lebens wie z. B. der ukrainische Botschafter betroffen seien, die einem erhöhten Sicherheitsrisiko aufgrund ihres Amtes ausgesetzt seien, sei diese Festsetzung der Einfriedung nicht mit dessen Schutzbedürfnis vereinbar.

**Stellungnahme:**

Ausgehend von der derzeit bzw. auch zum Zeitpunkt der ersten Veräußerung von Immobilien der ehemaligen amerikanischen Siedlung bestehenden baurechtlichen Situation im Planungsgebiet, die sich nach § 34 BauGB beurteilt, werden mit dem Bebauungsplanentwurf private Nutzungsmöglichkeiten und Eigentumsrechte nicht eingeschränkt, sondern dauerhaft geregelt. Bauliche Maßnahmen zum Schutz des Eigentums (Einfriedungen) sind gegenwärtig entsprechend dem Einfügungsgebot weitgehend nicht zulässig, da sie nicht dem Ortsbild entsprechen und durch die nachträgliche Errichtung städtebauliche Spannungen entstehen würden.

Insofern wird durch die geplanten Satzungsbestimmungen nicht in bestehende Rechte eingegriffen. Vielmehr werden nach sorgfältiger Abwägung öffentlicher und privater Belange, unter Beachtung der veränderten Rahmen- und Lebensbedingungen in der Siedlung, mit den vorliegenden Satzungsbestimmungen weitergehende Möglichkeiten eröffnet, Freiflächen bzw. Grundstücke einzufrieden. Der Einwand, Einfriedungen von Grundstücken würden ausgeschlossen, entspricht nicht den tatsächlichen Festsetzungen. Vielmehr können die Grundstücke nunmehr unter Beachtung der Gestaltungsregeln eingezäunt werden.

Der erforderliche Abstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist in den Stellungnahmen zu § 4 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen (Ziffer 13.3.2.1) behandelt.

Bezüglich Eigentumsrechten / Haftung siehe Stellungnahmen unter Ziffer 1 „Äußerungen zu Eigentumsrechten“, bezüglich Anwendung geltender Regelungen / Einfriedungssatzung siehe Ausführungen unter Ziffer 3 „Äußerungen zum Verfahren“.

**Durchsetzbarkeit:**

Allein bis zum Erlass des Bebauungsplanes würden viele Eigentümer, die diese Zielsetzung für falsch hielten, Einfriedungen und Pflanzungen vornehmen. Um diese zu erhalten würden sie sowohl gegen den Bebauungsplan, sollte dieser erlassen werden, als auch gegen Beseitigungsverfügungen prozessieren, soweit ein Bebauungsplan wider Erwarten rechtskräftig werden sollte, der diese unterbinden würde. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes seien auch unter Abwä-

gung dieser Gesichtspunkte realistischerweise im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht durchsetzbar.

**Stellungnahme:**

Einfriedungen, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, sind bereits nach aktueller Rechtslage im Gebiet entsprechend § 34 BauGB unzulässig, da sich bauliche Anlagen in die Umgebung einfügen müssen. In einem Informationsbrief des Planungsreferates bereits vom 04.04.2007, der an alle Haushalte im Planungsgebiet verteilt wurde, wurde auf diese Rechtssituation aufmerksam gemacht. In einem weiteren Informationsbrief vom 07.05.2009 an die Haushalte der Einfamilien- und Doppelhäuser wurde dringend gebeten, unter diesem Aspekt keine vollendeten Tatsachen zu schaffen, da nach Stadtratsbeschluss evtl. mit aufwändigen Rückbauten zu rechnen wäre. Die Durchsetzung des Bebauungsplans obliegt dem Planungsreferat - Lokalbaukommission.

**Regelungen im Kaufvertrag:**

Man wolle hervorheben, dass sich im Kaufvertrag der Einwander über das Grundstück eine Vertragsbestimmung befände, wonach Zäune eine Maximalhöhe von 1,50 m nicht überschreiten dürften und offen und ohne Sockel gestaltet sein müssten, um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten. Diese Konditionen seien nach Informationen der Einwander vom Bund nach entsprechender Abstimmung mit der Landeshauptstadt München in die Kaufverträge aufgenommen worden. Ende 2003 habe im Rahmen der Parzellierung der ehemaligen US-Siedlung in Einzelgrundstücke zwischen Bund und Stadt Einigkeit darüber bestanden, dass die Grundstücke eingezäunt werden dürften, ohne Beschränkung auf bestimmte Bereiche. Diese Vertragsklausel erkennt das grundsätzliche Recht auf Einfriedung an und entspreche mit der Beschränkung auf 1,50 m Höhe der Offenheit im Wesentlichen der Vorgartensatzung. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb diese Situation verschärft werden müsste.

**Stellungnahme:**

Eine mit der Landeshauptstadt München abgestimmte Vertragsklausel der Grundstückskaufverträge ist nicht bekannt.

Unabhängig davon wird im Bauleitplanverfahren auf Grundlage der aktuellen Bestandsanalyse, in der im vorliegenden Gebiet die anstehenden Probleme und Handlungsbedarfe deutlich wurden, über Ziele und daraus resultierende planungsrechtliche Regelungen entschieden. Bebauungsplanbestimmungen haben als öffentliches Recht Vorrang gegenüber privatrechtlichen Vereinbarungen.

**Rückwärtige Grundstücksbereiche:**

Unabhängig davon, dass die Formulierung „zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen“ unverständlich sei und genau präzisiert werden müsste (vermutlich seien die Rückseiten der Gebäude gemeint; es wird gefragt, ob dies die Rückseiten der Carports mit einschließe), werde beantragt, diese Bestimmung ganz zu streichen.



Diese Regelung bedeute für die Einwender, dass die Kinder die Südseite des Hauses, die Sonnenseite, nicht nutzen könnten. Der Paragraph sei so zu ändern, dass Einfriedungen bis zu den der Gebäudeerschließung zugewandten Längsfassaden möglich wären.

Es werde gebeten den Zuschnitt der einzelnen Flurstücke zu überprüfen und zu berücksichtigen. Das Flurstück Nr. 2641/111 der Einwender verfüge nur über eine sehr geringe Teilfläche, die die o.g. Kriterien erfülle. Lediglich ca. 10% der Fläche des Grundstückes liege im „rückwärtigen Teil“, der zur Nordseite gewandt sei. Man wäre damit im Vergleich zu der Mehrzahl der Grundstücke entlang der Penn- Markland- und Winlandstraße, die überwiegend über großzügige rückwärtige Flächen (z.T. sogar zur Südseite gewandt) verfügten, die sich auch klar abgrenzen ließen, unverhältnismäßig stark benachteiligt. Man müsste auf dieser vergleichsweise winzigen Fläche Gerätehaus, Terrasse, Spielanlagen, Fahrräder, Mülltonnen etc. unterbringen, um anderen Bewohnern den freien Ein- und Durchblick auf sein Grundstück und eine offene Vorgartensituation zu ermöglichen. Eine solche Regelung sei für die Einwender nicht zumutbar.

Es sei für die Einwender unverständlich und werde von ihnen als unverhältnismäßiger Eingriff in ihr Eigentumsrecht angesehen, dass der rückwärtige Bereich mit der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade beginnen solle. Um den weiterhin gewünschten Charakter einer offenen Parklandschaft zu erzielen, wäre es ausreichend, wenn eine umfangreiche Bebauung und Einfriedung im vorderen Bereich und dort z. B. bezogen auf die Garagenfront in Regelungen mit einbezogen würde, zumal auch unter Punkt 1 der Begründung als Problem nur bauliche Eingriffe und Heckenpflanzungen in den straßenbegleitenden offenen Flächen genannt würden.

Man erhebe Einwände gegen die Einschränkung der Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches durch die Definition „abgewandte Längsfassade der Gebäudeerschließung und rückwärtige Grundstücksgrenze“. Die Definition sei eine unverhältnismäßige Aufteilung in „Vorgarten“ und rückwärtigen Bereich. Somit würde der vordere Bereich und somit auch nicht nutzbare Bereich ca. 40% des gesamten Grundstückes einnehmen. Dies sei unverhältnismäßig und unzumutbar.

### **Stellungnahme:**

Grundlage für die unterschiedliche Behandlung der rückwärtigen und der straßenseitigen Grundstücksbereiche in der Satzungsbestimmung ist deren unterschiedliche städtebauliche Bedeutung, wie in der Bestandsanalyse unter Ziffer 2.3.1 des Begründungstextes dargestellt:

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind vor allem die Vorgärten für die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutsam, da ihre offene Gestaltung in Verbindung mit gutem Baumbestand dem öffentlichen Straßenraum den für die Siedlung typischen, parkartigen Charakter verleiht. Einbauten und vor allem höhere Nebenanlagen sind hier besonders kritisch zu beurteilen. Dagegen werden in den rückwärtigen, abgeschirmteten Grundstücksbereichen wegen der

geringeren Wirkung auf den öffentlichen Raum und in die Landschaft mehr Möglichkeiten für die Realisierung baulicher Anlagen wie Gerätehäuschen etc. gesehen.

Die in der Satzungsbestimmung enthaltene Definition der rückwärtigen Grundstücksbereiche, nämlich „zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen“, baut insofern auf dieser Analyse auf, als die Bereiche zwischen den Giebelseiten der Doppelhäuser deutlich in den Straßenraum wirken, also in ihrer städtebaulichen Relevanz eher den straßenseitigen Freiflächen zuzuordnen und als sensiblere Räume einzustufen sind. Dabei ist zu beachten, dass in der Regel ohnehin jeder zweite Zwischenraum zwischen den Giebelseiten der Gebäude von Carports belegt ist und damit keine Freiflächen aus der Einfriedungsmöglichkeit fallen.

Zur Verdeutlichung wird darauf hingewiesen, dass mit den Längsfassaden die rückwärtigen Fassaden der Hauptbaukörper bzw. Hauptanlagen (nicht der Nebenanlagen / Carports) angeführt werden. Bei der Festlegung der Fläche, die auf dieser Grundlage eingefriedet werden kann, sind jeweils die rückwärtigen Gebäudefluchten zugrunde zu legen.

In Fällen wie bei dem oben genannten Flurstück, bei denen der rückwärtige Grundstücksbereich nur einen relativ geringen Anteil am Gesamtgrundstück hat, ist vor dem Hintergrund, dass es sich im Planungsgebiet um besonders große Grundstücke handelt, nicht primär das Flächenverhältnis, sondern vor allem die real verbleibende Fläche zu betrachten. Diese muss für eine ordnungsgemäße Nutzung des Grundstücks mit den in den Äußerungen genannten Elementen groß genug sein. Eine diesbezügliche Prüfung hat ergeben, dass dies, auch im Vergleich mit den Größen anderer privat genutzter Freiflächen im Stadtgebiet, gegeben ist. Insofern ist eine Unverhältnismäßigkeit nicht erkennbar bzw. die geforderte Änderung der Satzungsbestimmung ist nicht erforderlich.

#### **Rückwärtige Längsfassade:**

Die Definition des rückwärtigen Grundstücksbereiches wie er in dem Bebauungsplan vorgenommen werde sei weder klar noch zweckmäßig. Das Haus der Einwender weise inklusive der angebauten Garage eine L-Form auf, wobei die rückwärtige Längsfassade im Bereich der Küche zurückspringe, d. h. es gebe nicht eine Linie für die der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade. Darüber hinaus stehe das Haus und damit beide Längsfassaden in einem spitzen Winkel und nicht parallel zur Straße. Es werde gebeten, dies in die weiteren Planungen mit ein zu beziehen.

#### **Stellungnahme:**

Es handelt sich bei der rückwärtigen Längsfassade um die Fassade des Hauptbaukörpers. Dies gilt für die Einfamilienhäuser ebenso wie für die Doppelhäuser. Ebenso entstehen in beiden Fällen unterschiedliche Winkel zur Straße, was jedoch der Definition der rückwärtigen Bereiche nicht entgegensteht.

### **13.3.1.2 Äußerungen zu „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind zulässig, sofern sie“**

#### **§ 4 (1) Buchst. c) „eine Höhe von maximal 1,5 m nicht überschreiten,“**

Man widerspreche der Höhe der Einfriedung des rückwärtigen Grundstücksbereiches in Höhe von 1,50 m. Das Doppelhaus Marklandstrasse 34/36 sei seinerzeit sehr nah am General-Kalb-Weg errichtet worden, so dass die Terrasse der Einwander einen sehr geringen Abstand (keine 4m) zu diesem aufweise. Man würde sich durch einen lediglich 1,50 m hohen Zaun nicht genügend geschützt fühlen. Bereits zu US-Zeiten habe ein 2 m hoher Maschendrahtzaun in diesem Bereich bestanden.

Ein Zaun mit 1,5 m Höhe sei in dem Bereich der rückwärtig aneinander angrenzenden Gärten zwischen Pennstraße und Winlandstraße nicht erforderlich. Während ein hoher Zaun zur Abgrenzung von den naturnahen, für jedermann zugänglichen Landschaftsschutzgebieten sinnvoll sein mag, sei ein solch hoher Zaun als Abgrenzung zu Nachbars Garten nicht erforderlich und für den Nachbarn optisch äußerst unerfreulich. Hier sollte zwischen den unterschiedlichen Bereichen unterschieden werden.

#### **Stellungnahme:**

Die festgesetzte Höhe von 1,50 m wurde von der überwiegenden Bestandssituation im Gebiet abgeleitet und entspricht der standardisierten, bewährten Zaunhöhe der Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München. Schutzbedürfnisse sind damit erfahrungsgemäß ausreichend berücksichtigt. Davon abweichende, bereits existierende Zaunhöhen sind Sonderfälle. Sie können nicht als Maßstab für die gesamte Entwicklung dienen.

Das entlang der Straßenraums zulässige Maß der Einfriedungen von 1,0 m kann in den rückwärtigen Bereichen erhöht werden, da diese im Hinblick auf das Ortsbild, speziell den öffentlichen Straßenraum, geringere Auswirkungen haben. Die hier festgesetzten 1,5 m sind Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Belange unter Beachtung des Bestands (s. oben). Entsprechend der städtebaulichen Situation (z.B. in den angesprochenen Innenbereichen zwischen Pennstraße und Winlandstraße, die allerdings für die Gesamtbetrachtung im Planteil B untergeordnet und damit nicht maßgeblich sind), können die Zäune auch niedriger ausgebildet werden, da die Satzungsbestimmung nur die maximal zulässige Höhe, nicht jedoch die Mindesthöhe regelt.

### **13.3.1.3 Äußerungen zu „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind zulässig, sofern sie“**

#### **§ 4 (1) Buchst. d) „als offene Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel gestaltet sind“**

siehe Äußerungen zu § 4 Abs. 4 Buchst. e) (neu Abs. 2 Buchst. f) unter Ziffer 13.3.2.4

**13.3.1.4 Äußerungen zu „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind zulässig, sofern sie“  
§ 4 (1) Buchst. e) „mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.“**

**Rahmeneingrünung:**

Es werde vorgegeben, dass in allen Bereichen eine „Rahmeneingrünung“ erfolgen solle. Diese Begrüpfungspflicht der Zäune (im Fall der Einwender knapp 150 m Länge) erscheine unverhältnismäßig, soweit die Grenzen zu den Grundstücksnachbarn und die straßenabgewandte Grundstücksgrenze betroffen seien. Seinen Zaun habe man in bestimmten Abschnitten zwar bereits mit zahlreichen verschiedenen Arten begrünt. Allerdings sei es für die Einwender nicht einzusehen, weshalb man auch noch die zum Landschaftsbestandteil „Restlaubwaldbestände am Perlacher Forst“ hin verlaufende Grenze (knapp 40 m) begrünen sollte. Im Übrigen sehe man sich nicht in der Lage, jenseits des Zaunes für eine Bepflanzung zu sorgen, um so zu einer „Rahmeneingrünung“ zu gelangen, weder im Landschaftsbestandteil noch auf den Grundstücken der Nachbarn.

Eine beidseitige Begrüpfung hieße, dass man einen Zaun begrünen müsste, den man nicht aufgestellt habe, oder dass man zulassen müsste, dass der Nachbar auf dem Grundstück der Einwender für dessen Zaun die lockere Begleitbegrüpfung erstellen würde. Beides komme einem ziemlich absurd vor.

Man wolle anfügen, dass es durch die Vielzahl von Bäumen, die auf diesen Grundstücken wachsen würden, an vielen Stellen wegen der Durchwurzelung des Erdreiches kaum möglich wäre Pflanzlöcher auszuheben.

Die Abschnitte d) und e) sollten daher ersatzlos gestrichen werden.

Die Rahmeneingrünung der Einfriedungen aus Gehölzen, primär Sträuchern, in lockerer Anordnung unter Ausschluss geschlossener Hecken, mit standortgerechten, laubabwerfenden Arten entspräche oftmals nicht dem Bestand und sei nicht notwendig, da die Einfriedungen innen bepflanzt seien. Eine einseitige Begrüpfung sei ausreichend, da die Pflanzen üblicherweise nicht am Zaun halt machen würden, sondern auch auf die Gegenseite wachsen würden. Somit komme es auch bei nur einseitiger Bepflanzung dazu, dass der Zaun optisch hinter der Begrüpfung zurücktrete oder gänzlich unsichtbar werde.

**Stellungnahme:**

Das Ziel der Rahmeneingrünung ist unter Ziffer 4.2 der Begründung dargestellt: Durch begleitende Pflanzungen sollen die Einfriedungen möglichst beidseits mit Gehölzen, primär Einzelsträuchern, locker begrünt werden. Das generelle Leitbild sieht vor, dass Zäune in die pflanzlichen Strukturen eingebunden sind bzw. sich

diesen in ihrer gestalterischen Wirkung unterordnen. Das Motiv der lockeren Strauchpflanzungen ist von bestehenden Situationen in der Siedlung abgeleitet. Wo die Rahmeneingrünung durch angrenzende Biotopstrukturen oder durch bestehende Pflanzungen auf den Grundstücken bereits vorhanden ist, sind keine Maßnahmen erforderlich. Dies gilt insbesondere, soweit die Bepflanzung die diesbezüglichen Ziele und Festsetzungen erfüllt. Dabei werden beidseitige Bepflanzungen insbesondere entlang öffentlicher Verkehrsflächen empfohlen, aber nicht ausdrücklich festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist in den entsprechenden Satzungsbestimmungen mit der Verpflichtung zur Begrünung gekoppelt, woraus für benachbarte Grundstücke hervorgeht, dass die Partei, die einen Zaun errichtet, auch die Begrünung durchzuführen hat; eine beidseitige Begrünung wäre in diesen Fällen entbehrlich. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass im Wurzelraum von Baumbestand keine Strauchpflanzungen erforderlich sind, da in diesen Fällen die Begrünung bereits vorhanden ist.

#### **Geschlossene Pflanzungen:**

Man sehe nicht ein, dass keine schönen geschlossenen Hecken gepflanzt werden dürften, da sie zum Sichtschutz und dadurch zur geistigen Beruhigung der Bewohner beitragen würden. § 4 Abs. 1 Buchst e) sei so zu ändern, dass auch geschlossene Pflanzungen möglich wären.

Man beanstande die maximale Höhe von Einfriedungen von 1,5 m bzw. 1,0 m und dies nur unter der Voraussetzung, dass sie „mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen“ unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen begrünt würden.

Die Festlegungen unter § 4 des Bebauungsplanes seien letztlich nicht geeignet den gewünschten offenen Charakter im Straßenbereich mittelfristig zu erhalten. Auch locker gepflanzte Büsche würden nach einigen Jahren ein Volumen erreichen, das zu einer optischen Schranke werde und einen realen Sichtschutz darstellen würde. Sträucher, die in einem Abstand von zwei Metern zur Grundstücksgrenze in den Vorgärten gepflanzt würden, würden sich auch nach vorne ausbreiten, zunehmend die untereinander bestehenden Lücken schließen und an Höhe gewinnen. Nach zehn Jahren habe sich der gewünschte parkähnliche Zustand der Straßenränder definitiv erledigt. Es wird gefragt, welchen Sinn also ein Bebauungsplan habe, der definitiv einen Zustand nicht erhalten könne, der angeblich sein vordringlichstes Ziel sei.

Auch hierdurch verstärke sich der Eindruck, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser unrealistisch sei.

#### **Stellungnahme:**

Bezüglich des Ausschlusses geschlossener Hecken siehe die ausführliche Stellungnahme unter Ziffer 13.1 „Äußerung zu § 2 Pflanzbindungen allgemein“.

Zur maximalen Höhe der Einfriedungen siehe Stellungnahme unter „c) eine Höhe von maximal 1,5 m nicht überschreiten“ (Ziffer 13.3.1.2).

Hinsichtlich des Einwandes, dass auch locker gepflanzte Sträucher zu dichten Beständen zusammenwachsen können, ist folgendes auszuführen:  
In der Begründung wird unter Ziffer 4.2 ein Regelabstand von 5 – 7 m zwischen den Pflanzstandorten empfohlen. Geht man davon aus, dass handelsübliche Sträucher (s. auch Artenliste) in der Regel durchschnittlich 3 bis 5 m breit werden, kann mit entsprechenden Pflanzungen auch langfristig das Zusammenwachsen zu dichten linearen Hecken vermieden werden.

### 13.3.2 Äußerungen zu § 4 (4)

**„Ausnahmsweise können Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser auch in den vorderen Grundstücksbereichen, zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den öffentlichen Verkehrsflächen, zugelassen werden, sofern sie ....“**

Von der ursprünglichen Festsetzung des § 4 Abs. 4, wonach Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser ausnahmsweise zu gelassen werden können wurde in der Überarbeitung abgesehen. Die Einwendungen, die sich auf diesen Ausnahmetatbestand bezogen, sind damit gegenstandslos.

Die Fassung des jetzt neuen § 4 Abs. 2 lautet wie folgt:

**„Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie ...“**

Die Einwendungen, die sich auch auf die neue Fassung der Festsetzung beziehen, werden nachfolgend behandelt.

#### **Erhaltung der Offenheit:**

Die nach Ansicht der Einwenderin bisher unrechtmäßig vorgenommenen wenigen Einfriedungen seien erst durch Eigentümer errichtet worden, wobei zu berücksichtigen wäre, dass ein Großteil der Eigentümer – wie auch die Einwenderin selbst – sich gerade deshalb Wohneigentum in der Siedlung zugelegt hätten, weil sie den offenen Charakter der Siedlung ohne Einfriedungen schätzten und sich nun durch die beabsichtigte Sanktionierung von Einfriedungen einen Wertverlust ihrer Wohnqualität hinnehmen würden.

Ein wesentlicher Charakter der Siedlung (im Bereich der Einfamilienhäuser) sei, dass die Vorgärten nicht eingezäunt seien. Hier erfolge eine ungerechtfertigte Bevorzugung der Einfamilienhäuser, da ohne erkennbaren Grund hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit einer Einfriedung im Vorgartenbereich zugelassen werde.

Gefährdungen für Kinder könnten nicht vorgetragen werden, da zur Zeit der Be-

siedlung der Anwesen durch die US-Bürger und in den knapp 15 Jahren danach durch deutsche Mieter mindestens so viele Kinder in der Siedlung gewohnt hätten wie heute, ohne dass es jemals zu Konfliktsituationen gekommen wäre und die gesamte Siedlung ohnehin als Tempo-30-Zone ausgewiesen sei.

Es sei zudem zu würdigen, dass seit der ersten Fassung der Bebauungsplansatzung die Strassen nach deutschem Standard umgebaut worden seien und nahezu alle Anwohner der Einfamilien- und Doppelhaushälften dadurch im Vorgartenbereich z. T. über 2 m zusätzliche Grundstücksfläche zugeteilt bekommen hätten. Die jetzt vorgesehene Einfriedung würde damit sogar in die ehemaligen Verkehrsflächen hineinragen.

**Stellungnahme:**

Die Einwände stellen darauf ab, dass die straßenseitigen Grundstücksbereiche des Planteils B (Einfamilien- und Doppelhäuser entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Situation von Einfriedungen freigehalten werden sollen. In der Abwägung sämtlicher Belange und unter Beachtung anderer Einwände von Eigentümern, die z.B. die geänderten Rahmenbedingungen und Lebensverhältnisse sowie Schutzbedürfnisse anführen, werden straßenseitige Einfriedungen zukünftig zugelassen. Allerdings werden für deren Gestaltung Vorgaben formuliert, die eine weitestgehende Einfügung in den Charakter der Siedlung zum Ziel haben. Durch ein Abrücken von der Straße, niedrige und transparente Ausführung sowie Begrünung mit Sträuchern soll die Wahrnehmung von Zäunen in den Hintergrund treten und weiterhin das grüne, parkartige Umfeld dominieren. Siehe dazu auch die Abwägung von Zielkonflikten unter Ziffer 5 des Begründungstextes.

**Ausnahmsweise Zulässigkeit:**

Nur ausnahmsweise könnten Einfriedungen in den vorderen Grundstücksbereichen zugelassen werden. Wie diese Ausnahme bei einer genehmigungsfreien Einfriedung festgestellt werden solle, sei nicht ersichtlich. Zudem werde damit das grundsätzliche Bedürfnis der Anwohner nach einer Einfriedung missachtet. Der Bebauungsplan schließe grundsätzlich Einfriedungen aus und drehe damit das Regel-Ausnahme-Verhältnis um, das gemäß der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten vom 18. April 1990 für München gelte. Während diese Satzung das grundsätzliche Bedürfnis nach Einfriedungen anerkenne, werde es in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Einfriedungen seien erforderlich, um Dritte vom unbefugten Betreten des Grundstückes abzuhalten und somit einen gewissen Schutz seines Eigentums sicherzustellen. Nicht umsonst werde nur das Betreten eines eingefriedeten Grundstückes als Hausfriedensbruch unter Strafe gestellt, wohingegen das unerwünschte Betreten eines Grundstückes nicht strafbewehrt sei. Hunde könnten nur durch Zäune oder geschlossene Hecken effektiv davon abgehalten werden, auf den Grundstücken herumzulaufen und ihre Hinterlassenschaften zurück zu lassen. Die in der Siedlung bereits bestehende Anleinplicht für Hunde sei rein theoretisch und werde von den Besitzern der zahlreichen Hunde – ohne Übertreibung – ausnahmslos

nicht respektiert. Zudem seien die Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers bei einem nicht eingefriedeten Grundstück höher, z. B. wenn nicht ausgeschlossen werden könne, dass Kinder sich an einem kurzfristig unbeaufsichtigten Grill verletzen.

In jedem anderen Münchener Stadtteil seien Zäune erlaubt; nur die Bewohner der „Amerikanischen Siedlung“ würden hier in ihren Rechten unzumutbar eingeschränkt und bedürften sogar noch einer zusätzlichen Genehmigung für deren Bau. Das individuelle Schutzbedürfnis der Bewohner sollte respektiert werden. Die Siedlung habe zwar einen parkähnlichen Charakter, sie sei aber nun mal kein öffentlicher Park sondern zum großen Teil Privateigentum. Zäune sollten ohne Begründung erlaubt werden. Es werde ja gesagt, dass nicht jeder einen Zaun errichten werde.

Man erhebe Einwand dagegen, dass solch ein Zaun nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und nur ausnahmsweise, nämlich genehmigungspflichtig, in den vorderen Grundstücksbereichen erstellt werden dürfte, so weit plausible Gründe angeführt werden könnten, z.B. höheres Verkehrsaufkommen oder schutzbedürftigere Kleinkinder (siehe Seite 14 der Begründung). Das gerechte Bedürfnis, sich vor unerwünschten Eindringlingen zu schützen, wie z.B. Hunde auf der Suche nach einem geeigneten Platz, um ihr biologisches Anliegen nachzugehen, sei nicht niedriger, wenn man keine „schutzbedürftigen Kleinkinder“ habe. Der Vorgarten eines jeden sollte auch nicht als Spielplatz dienen.

Im vorderen Bereich der Grundstücke solle eine Einfriedung nicht zulässig sein. Das Haus der Einwenderin wäre dann für alle fremden Personen zugänglich und einsehbar. Da das Nachbargrundstück unbebaut sei und die einzige Freifläche im großen Umkreis der bebauten Grundstücke v. a. der Geschosswohnungsbau sei, würde es als allgemein zugängliche Freifläche im Sinne eines öffentlichen „Hundeklos“ benutzt. Da an der Grundstücksgrenze ein Pfad zu den gewerblichen Einrichtungen wie Bäcker, Ärzte, Post, Bushaltestelle führe, würde das Grundstück der Einwenderin ständig durchquert werden. Ohne eine Einfriedung zu diesem Grundstück, werde eine gesundheitliche Gefährdung für die Einwenderin selbst und für alle, die sie regelmäßig besuchten bzw. bei ihr wohnten gesehen.

Laut § 4 Abs. 2 (Anm. der Verw.: jetzt Abs. 4) wären Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich in Ausnahmefällen und mit Einschränkungen möglich. Es sei nicht ersichtlich unter welchen Kriterien den Ausnahmefällen entsprochen werde. Auch sei unklar, wie Ausnahmefälle z. B. beim Eigentümerwechsel betrachtet würden. Es wird gefragt, ob die Einfriedung entfernt werden müsste. Es werde daher gebeten, Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich ohne Einschränkungen zuzulassen.

Diese Formulierung sei nicht eindeutig. Schutzbedürftigen Eigentümern solle hierdurch wohl ein aufwendiges, zeitintensives, bürokratisches Genehmigungsverfahren zugemutet werden, dessen Ausgang ungewiss sei, weil die in der Begründung genannten Ausnahmen nicht entsprechend in den Text des Entwurfs



übernommen worden seien. Es fehle somit an einer klaren Definition der Ausnahmetatbestände. Zudem könne ein schutzbedürftiger Eigentümer nicht so lange mit der Errichtung eines Zaunes warten, bis ein Genehmigungsverfahren abgeschlossen sei, da bis zu diesem Zeitpunkt bereits Unfälle mit Kleinkindern passiert sein könnten.

### **Stellungnahme:**

Der Einwand, Einfriedungen würden generell ausgeschlossen, entspricht nicht den tatsächlichen Festsetzungen. Vielmehr können entsprechend § 4 der Satzungsbestimmungen im Planteil B (Einfamilien- und Doppelhäuser) Grundstücksbereiche generell, unter Beachtung der Gestaltungsregeln eingezäunt werden. Die angesprochene Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) enthält keine generelle Anerkennung des „grundsätzlichen Bedürfnisses nach Einfriedungen“. Vielmehr regelt sie als Ortssatzung die Gestaltung von Einfriedungen im Stadtgebiet; dies allerdings nur, soweit nicht städtebauliche Sondersituationen wie z.B. im vorliegenden Planungsgebiet andere Anforderungen an die Gestaltung stellen. Diese sind ggf. über einen Bebauungsplan zu definieren. Deshalb wird in § 4 der Einfriedungssatzung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die abweichende Regelungen treffen, dieser Satzung vorgehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Festlegungen zu Einfriedungen bzw. auch deren Ausschluss in Bebauungsplänen kein Einzelfall sind, sondern in zahlreichen Gebieten in München angewandt werden. Insbesondere werden diesbezügliche Regelungen häufig entlang des öffentlichen Straßenraums d.h. für Vorgärten getroffen, da sie dort besondere städtebauliche Relevanz haben.

Bezüglich der Anwendbarkeit bestehender Regelungen und Verordnungen auf das Planungsgebiet siehe Stellungnahmen unter „2. Äußerungen zu Regelungsinstrumenten“.

Zu dem angeführten Schutz von Grundstücken gegen Hunde ist der Hinweis zu wiederholen, dass die gegenwärtige Rechtslage nach § 34 BauGB Einfriedungen generell nicht zulässt, da sie sich nicht in die nähere Umgebung einfügen und städtebauliche Spannungen erzeugen würden. Insofern ermöglicht der Bebauungsplan unter Maßgabe der Satzungsbestimmungen neue Möglichkeiten Grundstücke bzw. Teile davon einzufrieden.

Siehe dazu auch Stellungnahmen unter „1. Äußerungen zu Eigentumsrechten“.

Zu den Einwendungen bezüglich des aufwändigen Verfahrens wird festgestellt, dass hierfür aus rechtlichen Gründen ein Antrag auf Ausnahme beim Planungsreferat - Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde zu stellen ist. Dieser Antrag ist grundsätzlich an keine besonderen formellen Voraussetzungen bzw. Bedingungen gebunden. Auf der Internetseite des Planungsreferates - Lokalbaukommission wird hierfür optional ein Antragsformular zur Verfügung gestellt, welches lediglich eine Seite umfasst. Der Antrag sollte kurz begründet und mit geeigneten Unterlagen, v.a. einer Lageplanskizze eingereicht werden. Als bürokratisch bzw. unangemessen aufwendig ist das Verfahren nicht zu betrachten. Darüber

hinaus bietet das Planungsreferat - Lokalbaukommission die Möglichkeit an, sich vor der Antragstellung zu allgemeinen Fragen des Baurechts und zu den erforderlichen Unterlagen im Servicezentrum persönlich und telefonisch beraten zu lassen.

Zur Frage, ob bestehende Einfriedungen entfernt werden müssen, wird auf die bereits erwähnten Einzelfallentscheidungen durch das Planungsreferat - Lokalbaukommission und auf die Stellungnahmen unter „10. Äußerungen zum Bestandsschutz“ verwiesen.

### **Bereich der Einfriedung**

Ein gänzlicher Verzicht auf eine Einfriedung des Grundstücks in dem der Verkehrsfläche zugewandten Teil des Gartens, um eine unnatürliche Teilung des Grundstücks zu vermeiden, sei dem Eigentümer nicht zumutbar, wenn man bedenke, dass der „Vorgarten“ bei vielen Grundstücken den Großteil des Gartens ausmache.

Es werde ein Einfriedungsverbot in Bezug auf einen beträchtlichen Teil des Grundstückes der Einwender statuiert, nämlich für den vorderen Grundstücksbereich, der so definiert werde, dass er bis zur hinteren Längskante reichen solle. Man wolle darauf hinweisen, dass es sich dabei um einen beträchtlichen Teil, wohl ca. die Hälfte des Grundstückes der Einwender handle. Dürfte man diesen Teil nicht einzäunen, wäre einem faktisch dessen Nutzung entzogen. Seine Interessen als Privateigentümer an Privatheit und Sicherheit sehe man mit dieser Regelung nicht hinreichend berücksichtigt, da Personen ungehindert bis vor das Wohnzimmerfenster laufen könnten ohne wenigstens eine kleine Hürde überwinden zu müssen. Auch um seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen zu können, sowie im Garten spielende, die Einwender besuchende Kinder oder ihre Kleintiere gegen vorbeilaufende Hunde schützen zu können, oder Kinder am Verlassen des sicheren Bereiches hindern zu können, seien Zäune unerlässlich und müssten daher dem Grundsatz nach in allen Teilen zugelassen werden.

Bei mehreren hundert Quadratmetern, die von dem Einfriedungsverbot betroffen seien, davon zu sprechen, dass „ein Beitrag der privaten Nutzer zu Gunsten der Allgemeinheit vertretbar sei“ (S. 18 der Begründung), könne man sich nicht anschließen. Bei begründetem Bedürfnis soll ausnahmsweise ein Zaun im „vorderen“ Bereich erlaubt werden können. Man wende sich gegen einen derartigen Genehmigungsvorbehalt.

Die Anordnung der zu den jeweiligen Häusern gehörenden Gärten sei unterschiedlich, je nach deren Lage. Bei den Gärten, die in der Hauptsache vor dem jeweiligen Haus liegen würden, ebenso bei Eckgrundstücken, bestünde ein ganz massiver Bedarf diese Gartenteile auch als Privatbereiche zu nutzen, so dass die Nutzer eine optische Abgrenzung benötigten. In diesen Fällen bestünde auch der Bedarf zur Errichtung von Zäunen, wenn die Gärten durch Kinder oder auch Haustiere genutzt werden sollten. Diese Häuser, die allein schon nahezu die Hälfte der Anlage ausmachen würden, über Ausnahmeregelungen vom Geltungsbereich auszunehmen, mache unter Gleichbehandlungsgrundsätzen keinen Sinn

und würde nicht zur Durchsetzung des Ziels der Bauleitplanung führen. Es wird gefragt, wie der parkartige Charakter der Vorgärten erhalten werden solle, wenn die Vielzahl der Ausnahmen ihn de facto gar nicht mehr zulasse.

**Stellungnahme:**

Aus Fällen, in denen Freiflächen primär straßenseitig angeordnet sind, bzw. auch aus Ecksituationen kann noch kein Anspruch auf straßenseitige Einfriedungen abgeleitet werden. Dafür sind primär Schutzbedürfnisse maßgeblich, siehe Begründungstext Ziffer 4.2 (Seite 174 ff.) und vorhergehende Stellungnahme.

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte im Planungsgebiet verfügen die Grundstücke überwiegend über so große Freiflächen, dass in der Regel rückwärtige Bereiche ausreichend Nutzungsspielraum bieten, um wesentliche Freiraumfunktionen innerhalb eingefriedeter Grundstücksteile unterzubringen. Nach Änderung der Satzungsbestimmungen können auch straßenseitige Einfriedungen unter genau definierten Voruassetzungen realisiert werden.

Optische Abgrenzungen von Grundstücken sind auch ohne Zäune möglich, beispielsweise durch Gehölzpflanzungen entsprechend den in den Pflanzbindungen festgelegten Vorgaben. Mit locker gruppierten Sträuchern kann eine raumbildende Wirkung erzielt werden, die sich gut in den parkartigen Charakter der Siedlung einfügt (siehe bestehende Beispiele). Da auf diese Weise Privatheit durch das Schaffen einer räumlichen Situation entstehen kann, ist eine private Nutzung von Freiflächen, wie sie auch gegenwärtig schon stattfindet, nicht abhängig von Einfriedungen. Nicht eingefriedete Flächen werden allein in diesem Zusammenhang nicht „der Nutzung entzogen“.

**13.3.2.1 Äußerungen zu § 4 (4) (neu (2)) „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie ...“**

**Buchst. b) (neu Buchst. c) „einen Abstand von mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten,“**

**Abstand von 2 m:**

Man stimme nicht zu, dass 2 m Abstand zur Verkehrsfläche für sich nicht mehr nutzbar würden, aber zu pflegen und warten sei.

Der im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehene Mindestabstand von 2 m der Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sei durch nichts zu rechtfertigen und stelle einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Nutzungsmöglichkeit des Eigentums dar. Daher lehne man einen Abstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ab, da dies eine faktische Enteignung darstelle.

Durch die Forderung eines freien Zugangs des Vorgartens und das Verbot deren dichten Bepflanzung durch die geforderten 2 m Abstand zur Verkehrsfläche sei es nicht möglich die Hundebesitzer davon abzuhalten, dass ihre Hunde ihren Kot auf

den Privatgrundstücken hinterlassen. Daher würde dieser Streifen schnell zur Hundetoilette mutieren. Es sei bekannt, dass München das Problem mit dem Hundekot und dessen gefährliche Auswirkungen nicht in den Griff bekomme. Es sei bekannt, dass nicht eingefriedete Freiflächen als öffentlich zu nutzende Flächen, insbesondere als „Hundeklos“ angesehen würden. Die Kosten und die gesundheitlichen Auswirkungen der Beseitigung des Schmutzes von den Hunden und Spaziergängern müssten die Privatpersonen tragen; dies sei nicht tragbar.

Man wende sich gegen die Vorgabe eines Abstands von 2 m zu den Verkehrsflächen. Für den Eigentümer bedeute der Abstand von 2 m einen Ausschluss von der Nutzung des betroffenen Teilstückes des Grundstücks zugunsten der Passanten, die den nicht eingezäunten Bereich zwangsläufig für eine öffentliche Fläche halten müssten, welche sie unerlaubterweise betreten und auch als Gassi-Geh-Streifen für deren Hunde nutzen würden, die heute bereits unbefugt auf den Grundstücken herumlaufen.

Dieser Grundstücksabschnitt werde damit faktisch der Nutzung der Einwander entzogen und mutiere durch die mittig angebrachten Zäune zu einem öffentlichen Hundeklo, das man zu unterhalten und zu pflegen habe, und wofür man darüber hinaus noch die Verkehrssicherungspflicht trage. Gerade die außerhalb des Zaunes befindliche Fläche erwecke den Anschein einer öffentlichen Grünfläche.

Es sei bereits heute absehbar, dass der geforderte 2 m-Streifen zu einem „Schmutzdeck“ verkommen werde, da gerade die Landeshauptstadt München bereits signalisiert habe, dass sie kein Interesse an der Pflege dieser Flächen habe.

Die versicherungsrechtliche Seite und die genaue Definition der 2 m Abstand sei nicht geregelt und definiert. Die Einwander treffe die Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen, der man nur dann nachkommen könne, wenn man wie bisher die Möglichkeit habe, sein Grundstück an den jeweiligen Grenzen einzuzäunen. Es sei nicht erkennbar, dass die Stadt dem „enteigneten“ Eigentümer die Pflege, Haftung oder Verkehrssicherungspflicht der Fläche abnehmen würde. Man wolle nicht für etwaige Verletzungen von Kindern, die dort spielten und Unfälle erlitten oder krank werden würden wegen den Hundexkrementen, die sich dort unvermeidbar befinden würden oder Schäden, die auf diesem Streifen entstünden, haften müssen.

Wenn die Stadt den Streifen für die öffentliche Nutzung haben wolle, hätte sie das zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstückstücks von der BIMA abkaufen sollen, da sie ja von bevorstehenden Verkauf informiert gewesen sei. Im Nachhinein die Eigentümer zu „enteignen“, nur damit Passanten einen schönen Anblick hätten, sei absolut inakzeptabel. Einem Verkauf der von der Stadt gewünschten 2 m Freifläche zur Verkehrsfläche stehe man immer noch offen gegenüber. Somit könnte die Stadt den offenen Freiraum zur Verfügung stellen und auch die sich daraus ergebenden Kosten und die Versicherungspflicht tragen.

Die Stadt München hätte in diesem Zusammenhang andere Maßnahmen ergreifen können, wenn sie diese Flächen tatsächlich öffentlich zugänglich machen wollte. Die Stadt München habe nicht alle anderen verfügbaren Möglichkeiten

zum Erreichen des von ihr verfolgten Zieles ausgeschöpft. Sie hätte insbesondere das ihr gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile ausüben und die erworbenen Flächen der Allgemeinheit zur Verfügung stellen können. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt sei bei dem Erwerb des Grundstücks durch die Einwender ausdrücklich nicht ausgeübt worden. Jetzt solle auf Kosten der Einwender eine öffentliche Fläche geschaffen werden, für die diese als Eigentümer außerdem noch die Verkehrssicherungspflicht und die Pflege auferlegt werden solle.

Vorausgesetzt man bekäme die Erlaubnis, einen Zaun im Vorgarten zu errichten, verstehe man nicht aus welchem Grund, die Einfriedungen im Bereich der Einfamilienhäuser einen Mindestabstand von 2 m zu Verkehrsflächen einhalten sollten (§ 4, Punkt 2b (Anm. der Verw.: Jetzt Punkt 4b)). Daher widerspreche man dem Abstand der Einfriedung in den vorderen Grundstücksbereichen von mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen. Wenn man einen Abstand von 2 m zwischen Straße und Zaun einhalten würde, wäre diese Fläche für die Einwenderin völlig unnutzbar. Man könnte unmöglich einen Tisch oder Liegestühle dort hinstellen. Dieser festgelegte Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sei nicht nachzuvollziehen. Die getroffene Abwägung zwischen privaten Rechtspositionen und öffentlichem Interesse belaste einseitig die betroffenen Bürger. Diese Einschränkung der Rechte des Eigentümers könne nicht durch die laut Begründung mit der Regelung angestrebte Erhaltung von „Streifräumen“. Es sei verfehlt bei den bereits veräußerten Privatgrundstücken, die nicht gemeinschaftlich genutzt würden, von einer öffentlichen Zugänglichkeit zu reden, da über den Bebauungsplan kein Betretungsrecht für Dritte geschaffen werde. Es könne immer nur um optische Argumente gehen, die aber nicht überzeugten.

#### **Stellungnahme:**

Aufgrund der umfassenden Äußerungen bezüglich des festgesetzten Abstands straßenseitiger Einfriedungen von der öffentlichen Verkehrsfläche wird darauf ausführlicher eingegangen. Im Begründungstext ist die grundlegende Thematik wie folgt dargestellt:

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind vor allem die Vorgärten für die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutsam, da ihre offene Gestaltung in Verbindung mit dem guten Baumbestand dem öffentlichen Straßenraum den für die Siedlung typischen, parkartigen Charakter verleiht.

Die locker bepflanzten Wiesen- und Rasenflächen zwischen den Gebäuden und den Verkehrsflächen sind bisher weitgehend frei von Einfriedungen und tragen wesentlich zu der großzügigen, parkartigen Wirkung des Straßenraums im Duktus des Gesamtkonzepts bei. Diese Situation soll aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen so weit wie möglich erhalten werden. Auch viele der Anwohner wollen im Hinblick auf die besonderen Freiraumqualitäten weiterhin ihre Grundstücke offen gestalten und befürworten auch eine offene Gestaltung ihrer Umgebung. Allerdings wurde auch vielfach der Wunsch geäußert, vor allem aus Sicherheitsgründen Einfriedungen zu errichten. Deswegen wurde seitens der Stadt das Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Einfriedungen entlang des

öffentlichen Straßenraums zu prüfen. Die Prüfung ergab unter Berücksichtigung sämtlicher, teilweise konkurrierender Belange, dass zukünftig entlang der Straßen Zäune unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Für diese Einfriedungen wird ein Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, die mit dem Gehsteigrand endet, festgesetzt. Damit sollen unmittelbar an der Gehwegkante verlaufende Zäune, die dem Ortsbild grundlegend widersprechen würden, verhindert werden. Außerdem ist ein Abrücken der Zäune vom Gehsteig Voraussetzung für die grundsätzlich gewollte beidseitige Begleitpflanzung. In den Äußerungen vorgebrachte Gesichtspunkte wie das Freihalten von allgemein betretbaren Flächen oder „Streifräumen“ im Sinne öffentlicher Grünflächen sind dabei nicht relevant.

Das Abstandsmaß wurde auf Grund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals überprüft und von ursprünglich 3 m auf 2 m reduziert. Mit diesem Abstand ist ein optisches Zurückweichen von Zäunen, auch in Proportion zur zulässigen Höhe von 1 m, noch ausreichend gegeben; ebenso sind in 2 m breiten Streifen die vorgegebenen Strauchpflanzungen und somit das lockere Einbinden von Zäunen in Gehölze zur Unterstützung des parkartigen Charakters noch möglich.

Das diesbezüglich vorgebrachte Argument, dass damit der Zusammenhang privater Flächen bei der Errichtung einer Einfriedung mit dem Restgrundstück verloren ginge, ist einerseits zu würdigen. Andererseits sind in der hier vorliegenden, sensiblen räumlichen Situation städtebauliche Belange so vorrangig zu gewichten, dass ein Zurückstehen der privaten Interessen zu Gunsten der Allgemeinheit vertretbar erscheint.

Darüber hinaus ist bei der Thematik wiederum wesentlich, dass in der gegenwärtigen Situation das Errichten von Zäunen in diesem Bereich generell der Rechtslage nach § 34 BauGB widersprechen würde, da das Einfügungsgebot nicht erfüllt wäre. Insofern entstehen durch die Satzungsbestimmung keine Eingriffe in bestehende Rechte der Nutzer, bzw. ein Nutzungsentzug oder enteignungsähnliche Wirkungen, wie vielfach angeführt wird. Siehe dazu auch Stellungnahmen unter „1. Äußerungen zu Eigentumsrechten“.

Auch weitere Einwände bezüglich Haftung, Verkehrssicherungspflicht, Unterhalt und Beseitigung von Verschmutzungen vor allem durch Hunde, die von den Grundeigentümern zu leisten seien, sind unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass diese Pflichten bereits heute bei den Grundeigentümern liegen und insofern keine Änderungen eintreten.

Eine einseitige Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen zu Lasten der Bürgerinnen und Bürger liegt nach Auffassung der Landeshauptstadt München nicht vor, da die Abwägung sorgfältig und unter Beachtung sämtlicher Gesichtspunkte durchgeführt wurde. Möglichkeiten zur Abgrenzung privater Flächen werden nicht reduziert, sondern erweitert.

**Nutzungsrechte:**

Man erhebe Einwand gegen das Einrücken der Einfriedung. Die Forderung nach einem 2 m breiten Abstandstreifen zwischen Zaun und Gehsteigrand empfinde man als massiven Eingriff in das private Nutzungsrecht des Eigentums der Einwender (man habe das Grundstück in den heutigen Maßen gekauft, den vollen Kaufpreis gezahlt und nutze die volle Fläche). Dieser 2 m breite Streifen sei eine Enteignung, die durch Gründe der Sicherung der öffentlichen Ordnung nicht gerechtfertigt sei, und ohne, dass eine angemessene Entschädigung dafür vorgesehen wäre. Man halte die vorgebrachte Rechtfertigung, dass „die städtebaulichen Belange so vorrangig zu gewichten“ seien, dass „ein Beitrag der privaten Nutzer zu Gunsten der Allgemeinheit vertretbar sei“ (siehe Seite 18 der Begründung) nicht nur für rechtlich unvertretbar, sondern sogar für widerrechtlich. Hier fände nach Ansicht der Einwender noch immer keine angemessene Abwägung zwischen den Interessen der Öffentlichkeit und den Interessen des einzelnen Eigentümers statt. Das Aufstellen von Zäunen sowie die Gestaltung von Flächen und Bepflanzungen auf Grundstücken sei in München einheitlich geregelt. Beim Kauf des Grundstücks sei dies ein entscheidendes Kriterium.

Entgegen anderer Stimmen und Behauptungen, seien die meisten Eigentümer nicht über Pläne informiert worden, dass Einfriedungen in dieser Siedlung verboten werden sollen.

Beim Erwerb der Immobilie sei für die Einwender (Familie mit kleinem Kind) entscheidend gewesen, dass obwohl das Haus eine schattige Nordterrasse habe, man dennoch den sonnigen straßenseitigen Vorgarten nutzen könnte. Wenn hier von zwei Meter (sprich 43 m<sup>2</sup>) abgeschnitten würden und der Zaun auch noch beidseitig begrünt werden müsse, bleibe von dem Südgarten nicht mehr viel übrig.

Wie man schon vor 18 Monaten gebeten habe, würde man gerne Beispiele durch die Landeshauptstadt München aufgezeigt bekommen, wo eine solche Abtretung von Privateigentum in München bereits stattgefunden habe, um diese persönlich in Augenschein nehmen zu können und sich selbst ein Urteil bilden zu können. Leider habe die Landeshauptstadt München dieser Bitte bisher nicht entsprechen können oder wollen.

Wie man der Begründung entnehmen könne, sei sich die Stadtverwaltung der einseitig provozierten Zielkonflikte durchaus bewusst. Die Schlussfolgerung, Zitat: „...Städtebauliche Belange so vorrangig zu gewichten, dass ein Beitrag der privaten Nutzer zu Gunsten der Allgemeinheit vertretbar ist“ sei allerdings mehr als fragwürdig. Derartige Eingriffe seitens der Stadtverwaltung in die Nutzung von privatem Eigentum seien unverhältnismäßig.

**Stellungnahme:**

Auch beim Kauf der Immobilien galt hinsichtlich des Baurechts der § 34 BauGB, wonach Vorhaben nur zulässig sind, soweit sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Da sich die Eigenart der Umgebung im vorliegenden Gebiet auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs eindeutig durch offene Freiflächen entlang der Straßenräume auszeichnete, waren Einfriedungen nicht zulässig. Dabei ist

unerheblich, dass der Gesetzgeber die Errichtung von Einfriedungen bis 2 m Höhe gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei gestellt hat. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nämlich nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung von Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die bauliche Anlage gestellt werden. Diese Rechtslage war beim Kauf des Grundstücks zu beachten.

Umfangreiche Informationen über die Zielsetzungen des geplanten Bebauungsplans und die baurechtliche Situation wurden vom Planungsreferat erstmals am 04.04.2007 an alle Haushalte im Planungsgebiet durch Einwurf in die Briefkästen verteilt. Zu diesem Zeitpunkt war durch erste Missachtungen des Einfügungsgebotes der Handlungsbedarf erkennbar geworden. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhausbebauung war damals, vor der Abwägung im Bebauungsplanverfahren, noch vorgesehen und im Brief dargestellt, dass straßenseitige Einfriedungen gänzlich ausgeschlossen sein sollten. Einen zweiten Informationsbrief zum Bebauungsplan mit Hinweisen zum aktuellen Verfahrensstand erhielten am 07.05.2009 alle Haushalte der Einfamilien- und Doppelhäuser.

Zu den Einwänden, es entstünden Eingriffe in privates Eigentum, es habe keine gerechte Abwägung stattgefunden und Einfriedungen seien in München einheitlich geregelt, siehe Stellungnahmen zu entsprechenden Äußerungen an anderen Stellen (z.B. „1. Äußerungen zu Eigentumsrechten“, „2. Äußerungen zu Regelungsinstrumenten“).

#### **Flächenanteile:**

Bei den Teilen des Grundstücks, die nicht eingefriedet werden dürften, handle es sich zudem um unverhältnismäßig große Flächen. Wenn das Grundstück über 20-35 m an die Verkehrsfläche angrenze, wie dies bei den Einfamilien- und Doppelhaushälften üblich sei, seien ca. 40 – 70 m<sup>2</sup> von dem Nutzungsausschluss betroffen, was immerhin fast ein Drittel eines in München üblichen Baugrundstückes von 300 m<sup>2</sup> ausmache.

Bei einigen Eigentümern, wie z. B. bei den DHH-Eigentümern an der Marklandstr., deren Grundstücke an den General-Kalb-Weg angrenzten, oder bei den Eigentümern von Eckgrundstücken, wären sogar an zwei Grundstücksgrenzen der Abstand zur Verkehrsfläche hin einzuhalten.

Die Kinder des Eigentümers könnten nur auf dem eingezäunten Teilstück spielen, da die Fläche außerhalb des Zauns nicht gegenüber der Straße abgesichert sei. Es sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, die Grundstücke an der Grundstücksgrenze einzuzäunen, um die gesamte Grundstücksfläche zum Spielen nutzen zu können.

#### **Stellungnahme:**

Ein Nutzungsausschluss entsteht durch den Ausschluss von freiwillig durch die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer errichteten Einfriedungen nicht. Aller-



dings wird im Falle von erstellten straßenseitigen Einfriedungen der Zusammenhang der innerhalb und außerhalb liegenden Bereiche unterbrochen. Dieser Aspekt ist bei diesbezüglichen Maßnahmen zu beachten, wobei darauf hingewiesen wird, dass im Sinne der Gesamtkonzeption und der Qualität zusammenhängender Freibereiche einer Beibehaltung der bisherigen, maßgeblichen Situation – also ohne Zäune - der Vorrang zu geben ist. Siehe auch diesbezügliche Abwägung im Begründungstext unter den Ziffern 4.2 „Nebenanlagen – Einfriedungen.“

Zur Größe der nicht einzäunbaren Flächen ist anzumerken, dass diese jeweils in Relation zum Gesamtgrundstück deutlich untergeordnet sind.

#### **Öffentlicher Straßenraum:**

Optische Gründe würden durch die Anpassung der Straßen an den städtischen Standard, wie sie zum Teil schon begonnen haben, entwertet. Durch die Versmälerung der Straßen, die höheren Bordsteinkanten und an den beiden Seiten der Straße angelegten Gehweg mit Parkbuchten sei die Optik des Straßenraumes so verändert, dass er sich nicht mehr von anderen Wohnsiedlungen unterscheide.

Die längsseitigen Parkbuchten vor dem Grundstück der Einwender (mit einer Breite von 2 m) würden hauptsächlich zum Abstellen von Anhängern, Wohnmobilen und Segelschiffen genutzt. Der auf der Grundstücksgrenze der Einwender stehende Zaun besitze denselben Abstand zur Straßenmitte wie ein mit 2 m Abstand zum Gehweg errichteter Zaun auf einem Grundstück, dem keine Parkbuchten vorgelagert seien.

Durch den Straßenumbau sei auf der Straßenseite der Einwenderin ein Gehweg mit einer Breite von 1,75 m entstanden. Ein 1,75 m breiter Gehweg, der schon unverhältnismäßig breit für eine Sackgasse sei, reiche nach Meinung der Einwenderin nach völlig aus als Abstand zum Zaun.

Deshalb trage man vor, dass Zäune auf der Grundstücksgrenze stehen müssten, das sei Sinn und Zweck eines Zaunes.

Es werde nicht erlaubt, das Grundstück vor dem Haus ohne Raumtiefenverluste für kleine Kinder zu nutzen und einzuzäunen. Ein Zaun fast mitten auf dem Grundstück sehe alles andere als harmonisch aus und störe deutlich. Als Vater von 2 kleinen Kindern <5 Jahre, durchleide man regelmäßig Angst- und Schreckenssituationen, wenn die Kinder bzw. deren Freunde auf dem sonnigen Teil des Grundstückes (vor dem Haus zur Marklandstrasse hin) spielten und ohne Zautrennung LKW-Fahrer sich statt in einem Wohngebiet auf einer Bundesstrasse wähten und entsprechend zu schnell fahren würden.

#### **Stellungnahme:**

Bezüglich des Themas Straßenausbau wird auf die Stellungnahme unter „11. Äußerung zu Straßenausbau / Verkehrserschließung“ verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem festgesetzten 2 m Abstand der Einfriedungen von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht die Straßenmitte, sondern die Wirkung gegenüber den Gehwegbereichen maßgeblich. Dabei ist nicht nur zu beachten, dass

durchgehende Zäune entlang von Gehwegen von Fußgängern tendenziell als störend empfunden werden. Wie dargestellt würden geschlossene Einfriedungen entlang von Gehwegen auch dem offenen, parkartig geprägten Siedlungstyp grundsätzlich widersprechen.

#### **Vergleich Geschosswohnungsbau:**

Durch den Bebauungsplan würden im Geschosswohnungsbau weitere ca. 3,2 ha (53 Blöcke je 6 Whg. x 100 m<sup>2</sup> ohne 13 Blöcke der Patrizia) – derzeit allgemein zugängliche Freiflächen – zukünftig in Privatgärten umgewandelt. Wobei im Geschosswohnungsbau eine gemeinsame Nutzung von Freiflächen durchaus üblich sei.

Bei den Einfamilien- (14 Stück) und Doppelhaushälften (82 Stück) sollten künftig zwei Meter zur Straße freigehalten werden; also 0,35 ha quasi öffentliche Freifläche neu geschaffen werden (EFH 14 Stk. X ca. 35 m an der Straße; DHH 82 St. ca. 15 m an der Straße). Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern sei eine gemeinsame Nutzung von Freiflächen bereits aus haftungsrechtlichen Gründen bzw. durch Art. 14 GG kaum möglich. Die Einfriedung von Einfamilien- und Doppelhäusern sei in Deutschland üblich. Zum Teil seien Einfriedungen in allen Straßen bei den Einfamilien- und Doppelhäusern bereits vorhanden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2000 zeige etliche Widersprüche in sich selbst auf und folge nicht den selbst vorgegebenen Zielen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2000 sei der Erhalt der bestehenden Situation. Die zeigten die nachfolgend genannten Beispiele:

Im Geschosswohnungsbau, bei dem eine gemeinsame Nutzung von Freiflächen durchaus üblich sei, würden durch den Bebauungsplan weitere ca. 3,2 ha derzeit allgemein zugängliche Freiflächen zukünftig in Privatgärten umgewandelt. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern, wo eine gemeinsame Nutzung von Freiflächen bereits aus haftungsrechtlichen Gründen bzw. durch Art. 14 GG kaum möglich wäre und eine Einfriedung üblich sei, sei eine Einfriedung zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den öffentlichen Verkehrsflächen erst mit entsprechender Genehmigung und dann nur unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens zwei Meter zur Straße möglich.

#### **Stellungnahme:**

Bei den angesprochenen Freiflächen handelt es sich sowohl in Planteil A (Geschosswohnungsbau) als auch in Planteil B (Einfamilien- und Doppelhäuser) um private Grundstücke. In beiden Fällen können diese Flächen zur Zeit nicht eingefriedet werden, da dies dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB widersprechen würde.

Die dargestellten Vergleiche halten nicht Stand, da eigentumsrechtlich durch den Bebauungsplan weder im Planteil A Bereiche privatisiert noch im Planteil B öffentliche Flächen neu geschaffen werden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Möglichkeit, Einfriedungen entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen neu zu errichten. Dabei sind im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser

entsprechend der Gebäudetypologie die Flächenanteile, auf denen Einfriedungen zugelassen werden, deutlich größer. Ein zahlenmäßiger Flächenvergleich zwischen den beiden Planteilen liefert dazu wegen der unterschiedlichen Bezugsgrößen keine Erkenntnisse.

Zu Haftungsfragen siehe die vorherige Stellungnahme.

#### **Verzicht auf Einfriedungen:**

Im ursprünglichen Satzungstext (§3 Abs. 2 Buchst. b) sei mit der Möglichkeit einer Einfriedung der Vorgärten in den Einfamilien- und Doppelhaushälften mit einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dem übergeordneten Belang des Erhalts des parkartigen Charakters schon kaum Rechnung getragen worden. Der nunmehr vorliegende Satzungstext (§ 4 Abs. 2 Buchst b (Anm. der Verw.: Jetzt Abs. 4 Buchst. b)) ermögliche eine Einfriedung mit einem Abstand von nur 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dies bedeute neben der Nichteinhaltung der Planungsziele auch für die Eigentümer, die gar keine Einfriedung vornehmen wollten, eine erhebliche Verschlechterung ihrer Situation, da deren Grundstück für Dritte noch mehr den Eindruck einer allgemein zugänglichen Freifläche vermitteln würde und erhebliche gestalterische Beeinträchtigungen erfahren würde durch die an der Grundstücksgrenze von der Hausfront in Richtung öffentliche Verkehrsfläche vorgezogenen Einfriedungen. Die Siedlung würde, da viele Bewohner keinesfalls Einfriedungen errichten würden, durch die satzungsgemäße Nutzung der Einfriedungsmöglichkeit damit in allen Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hausfront einen Charakter erhalten, der außergewöhnlich störend wirken würde. Dem Wunsch nach Privatheit könne durch eine – wie in der Satzung vorgesehene Bepflanzung – jederzeit Rechnung getragen werden.

#### **Stellungnahme:**

Gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf wurde die Satzungsbestimmung geändert.

Es werden für Einfriedungen Mindestabstände von nunmehr 2 m statt ursprünglich 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Dabei unterstützt diese Regelung das vorrangige Ziel, den offenen Charakter der Siedlung zu erhalten. Da Sicherheits- und Schutzaspekte auf den Grundstücken zu würdigen sind, können Einfriedungen nicht ausgeschlossen werden. Der Abstand von 2 m erfüllt noch die beabsichtigte Wirkung, nämlich ein deutliches Zurückweichen gegenüber der Verkehrsfläche, auch in Verbindung mit den Gestaltungsvorgaben

(1 m Höhe, transparent, lockere Straucheingrünung). Eine wesentliche Störung bzw. eine Veränderung des Charakters wird darin nicht gesehen.

#### **13.3.2.2 Äußerungen zu § 4 (4) (neu (2)) „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie ...“**

**Buchst c) (neu Buchst d) „im Bereich von Zufahrten unterbrochen werden,“**

Eine Unterbrechung im Bereich der Zufahrten führe zu einer weiteren unverhältnismäßigen Einschränkung. Weitere ca. 45 m<sup>2</sup> würden von der Nutzung durch Kinder beim Spielen ausgenommen, wenn diese außerhalb der Einzäunung lägen, wobei sich gerade die Einfahrt besonders zum Ballspielen und Radfahren eignen würde. Aufgrund der großen Vorgärten seien die Einfahrten zum Teil extrem lang und hätten sehr große Flächen. Hinzu komme, dass uneingezäunte Einfahrten von Autos zum Wenden benutzt würden, was für spielende Kinder eine zusätzliche Gefährdung darstellen würde. Diese weitere Einschränkung der Nutzung durch den Eigentümer sei nicht gerechtfertigt.

Der Schutz der Kinder und des Privateigentums sei nur bei einer kompletten Einfriedung des Grundstücks, inklusive der Auffahrten gewährleistet. Eine Teileinfriedung des Grundstücks sei nicht akzeptabel, da sonst der Großteil des Grundstücks nicht genutzt werden könne. Es werde gebeten, dies nochmals unter Berücksichtigung der Gegebenheiten der einzelnen Grundstücke zu prüfen, denn diese ließen sich nicht standardisieren.

Die Vorgabe, dass der Zaun im Bereich der Zufahrten unterbrochen werden müsse, halte man für unverhältnismäßig. Insbesondere wolle man darauf aufmerksam machen, dass seine Zufahrt nicht am Rande seines Grundstückes gelegen sei, sondern zentral auf dem Grundstück.

Mit einem durchbrochenen Zaun lasse sich der Schutz des Eigentums der Einwander dauerhaft nicht hinreichend gewährleisten. Freilaufende Hunde könnten ungehindert durch oder über den Weg zum Haus bzw. die Garageneinfahrt auf das Grundstück gelangen, oder ein Kind auf demselben Wege hinaus auf die Straße. Außerdem bliebe das Grundstück, insbesondere der Carport, Fremden zugänglich. Fragwürdig sei daher weiterhin die Haftungsübernahme von Versicherungen im Schadensfall (Diebstahl, Einbruch). Eine angemessene Zurückversetzung des Zaunes im Bereich der Zufahrt um z.B. 2-3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen erschiene angemessen.

**Stellungnahme:**

Wesentlicher Gesichtspunkt für die Freihaltung von Carport- bzw. Garagenzufahrten ist, dass auch bei Einfriedung der straßenseitigen Freiflächen in größerem Umfang keine durchgehenden Zaunfluchten entstehen sollen, sondern immer wieder Unterbrechungen und Öffnungen zum Straßenraum entstehen.

Die Zufahrten liegen weit überwiegend, mit nur wenigen Ausnahmen, randlich der Grundstücke. Flächenmäßig beanspruchen sie nur einen geringen Teil der Grundstücke, der auch ohne Einfriedung für Kinderspiel / Fahrradfahren etc. nutzbar ist, insbesondere in Bereichen mit geringem Verkehrsaufkommen wie der Bantingstraße. Die Wahrscheinlichkeit, dass Fahrzeuge auf den Zufahrten wenden müssen und damit verbundene Gefährdungen werden, auch im Vergleich mit anderen Siedlungsgebieten, aufgrund der Rahmenbedingungen (relativ breite

Fahrbahnen, bedarfsweise Wendehämmer in öffentlichen Straßen, überwiegend wenig Verkehr) gering eingeschätzt.

Falls ein entsprechendes Schutzbedürfnis vorliegt, verbleiben zu diesem Zweck auch ohne die untergeordneten randlichen Zufahrten noch ausreichend große Grünflächen, die eingefriedet werden können.

**13.3.2.3 Äußerungen zu § 4 (4) (neu (2)) „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie ...“  
Buchst d) (neu Buchst. e) „eine Höhe von maximal 1 m nicht überschreiten,“**

Eine Einfriedung in Höhe von 1 m stehe dem privaten Schutz des Eigentums entgegen. Ein 1 m hoher Maschendrahtzaun werde für zu niedrig gehalten, da er von einem durchschnittlich großen Erwachsenen problemlos überstiegen werden könne und somit seinen Zweck des Schutzes vor ungewünschten Eindringlingen nicht erfüllen würde. Das Haus der Einwenderin sei dann für alle fremden Personen zugänglich und einsehbar.

Im vorderen Bereich wären Einfriedungen von maximal 1 m Höhe zugelassen. Für die Höhe von 1,0 m im „vorderen Grundstücksbereich“ bestünde kein städtebaulicher Grund. Zum Schutz der Bewohner, vor allem der Kinder (große Hunde würden z. B. von einem 1 m hohen Zaun nicht abgehalten überzusetzen), seien auch in den vorderen Grundstücksbereichen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m ohne Einschränkungen zuzulassen. Es wird gefragt, warum hier von der Vorgartensatzung, die 1,50 m erlaube abgewichen werden müsse.

**Stellungnahme:**

Die Höhe der Einfriedungen wird im Regelfall auf 1 m begrenzt, um eine zu massive optische Wirkung zu verhindern und die offene parkartige Situation so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Grundsätzlich bieten die weitläufigen, parkartigen Grünflächen der Siedlung und der überwiegend geringe Verkehr einen besonders guten, gefahrenarmen Rahmen für das Wohnen mit Kindern. Ein Schutzbedürfnis kann z.B. dann entstehen, wenn Grundstücke an stärker befahrenen Verkehrsstraßen wie der Marklandstraße liegen. Davon ausgehend, dass Einfriedungen in diesen Fällen primär dazu dienen, Kinder am spontanen und unkontrollierten Verlassen der Grundstücke bzw. Betreten der Fahrbahn zu hindern, bieten 1 m hohe Zäune ausreichend Schutz. Ein vorsätzliches Übersteigen von innen oder von außen kann auch mit höheren Zäunen nicht verhindert werden.

Bezüglich der Gründe, warum nicht die bestehende Regelung der Einfriedungssatzung angewendet wird, siehe auch Planungskonzept Ziffer 4.2 und Stellungnahme unter „2. Äußerungen zu Regelungsinstrumenten“.

**13.3.2.4 Äußerungen zu § 4 (4) (neu (2)) „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie ...“**

**Buchst e) (neu Buchst. f) „als offene Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel gestaltet sind“**

Man wende sich gegen die Vorgabe „Maschendrahtzaun“. Das Mauern um das Grundstück oder sonstige geschlossene Einfriedungen oder auch festungsähnliche 3-4 m hohe durchgängige Thujenhecken zu verhindern seien, sei durchaus begrüßenswert. Allerdings bestünden für die Bestimmung in dieser Ausgestaltung keine städtebaulichen Gründe. Aufgrund der zahlreichen alten Bäume fielen bei Wind und Schnee häufig Äste beträchtlicher Schwere herab. Die Zaunart „Maschendraht“, der zu spannen sei, könne hierdurch leichter beschädigt werden als ein selbststehender Holzzaun oder Metallgitterzaun. Aus eben diesem Grund habe man sich für einen ca. 1,30 m hohe Holzzaun entschieden, der seit mehr als den in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs genannten 2 Jahre bestünde. Insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Begrünungspflicht bestünde kein Grund, aus der Vielfalt der offenen, durchlässigen Zäune (Metallgitterzaun, offener Latten- oder Jägerzaun) ausschließlich Maschendraht zuzulassen.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen auf altertümliche Maschendrahtzäune mit allen ihren Nachteilen (z. B. optisch hässliche Ausbeulungen durch schadhafte Verspannungen) sei unverhältnismäßig und keinesfalls gerechtfertigt, wenn es um die Ermöglichung von Transparenz und guter optischer Wirkung gehen solle. Hier würde reichen, einen sichtdurchlässigen Zaun vorzuschreiben. Ein optisch dezenter Zaun könne z. B. auch aus stabilen, grünen „Metallgittern“ bestehen. Maschendrahtzäune seien heute bereits technisch überholt und würden von modernen Gitterstabzäunen abgelöst, die z.T. in der Siedlung bereits verwendet würden und auf Dauer optisch ansprechender und haltbarer seien. Maschendrahtzaun sei dagegen immer wieder nachzuspannen. So schreibe die Satzung über Einfriedungen und Vorgärten bspw. vor, dass Einfriedungen offen herzustellen seien und sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen müssten. Damit würden gleiche Ziele bei höherer Flexibilität erreicht.

Man weise das Vorhaben zurück, dass im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser nur offene Maschendrahtzäune verwendet werden dürften. Der Einwenderin als Eigentümerin stehe nach ihrer Ansicht zu bestimmen, welchen Typ von Zäunen sie erstellen wolle. Sie sehe nicht ein, dass Maschendrahtzäune sich besser in den behördlicherseits gepriesenen „parkähnlichen Charakter“ der Anlage einfügen sollten. Man halte z.B. Holzzäune für viel ästhetischer und naturnäher als Maschendrahtzäune.

Es gäbe weder eine Rechtsgrundlage noch einen vernünftigen Grund dafür, warum als Material für eine Einfriedung nur Maschendraht mit einer Höhe von maximal 1 Meter in Frage käme.

Schließlich handle es sich bei dem Grundstück der Einwender um Privateigentum

und nicht um eine öffentliche Grünfläche, welches man in rechtmäßiger Weise unter Beachtung der Vorgaben der Münchener Vorgartensatzung mit einem Gitterzaun eingezäunt habe.

Es seien lediglich offene, ohne durchgehenden Sockel erstellte Maschendrahtzäune zulässig. Das Verbot eines Sockels werde mit der Durchlässigkeit für Kleinsäuger begründet. Dieses Ziel könne aber auch durch einen Spalt zwischen Sockel und Zaun erreicht werden. Ein Sockel bewirke dagegen, dass das Wurzelwerk aus dem nachbarlichen Garten, inklusive Unkraut, nicht kontrollierbar auf das eigene Grundstück wuchern würde.

### **Stellungnahme:**

Neben der Lage der Einfriedungen ist auch deren Gestaltung maßgeblich für das Orts- und Landschaftsbild. Um eine zu massive optische Wirkung von Einfriedungen zu verhindern und ein Einfügen in die Grünflächen zu erreichen werden transparente, offene Maschendrahtzäune festgesetzt und ihre Höhe auf maximal 1 m begrenzt (abweichend davon 1,5 m in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Einfamilien- und Doppelhäuser, siehe Ausführungen zu Planteil B). Sie sind ohne durchgehenden Sockel herzustellen, sowohl aus gestalterischen Gründen als auch um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Die Festlegung auf Maschendrahtzäune ist dadurch begründet, dass dieser Zauntyp

- in bereits bestehenden Situationen weitgehend verwendet wurde,
- auf Grund seiner Schlichtheit und Transparenz (z.B. im Vergleich zu Holz- zäunen) die Planungsziele unterstützt,
- mit geringem baulichen und finanziellen Aufwand herstellbar ist.

Im Verfahren wurde auch geprüft, ob nicht eine allgemeine Festlegung ausreicht, die lediglich offene Einfriedungen vorgibt. Auf Grund der oben genannten Gründe, und weil die Festsetzung eines konkreten Zauns entsprechend dem in Bebauungsplänen angestrebten Eindeutigkeitsprinzip spätere Diskussionen um die Eignung von Einfriedungen vermeidet, ist aber die Vorgabe von Maschendrahtzäunen geeigneter.

Bezüglich der ästhetischen Wirkung von Maschendrahtzäunen ist anzuführen, dass diese insbesondere durch ihre Schlichtheit die Planungsziele unterstützen, da sie gegenüber der festgesetzten Rahmeneingrünung zurücktreten. Im Ortsbild sollen nicht eigenständige bauliche Elemente, sondern die Vegetation dominieren.

Durchgehende Sockel sind für Maschendrahtzäune nicht erforderlich. Sie werden entsprechend den Bebauungsplan-Standards in München aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Die angesprochene Haltbarkeit ist nicht primär Frage des Zauntyps, sondern einer sachgemäßen Ausführung.

**13.3.2.5 Äußerungen zu § 4 (4) (neu (2)) „Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie ...“  
Buchst. f) (neu Buchst. g) „mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.“**

Für eine vollwertige Nutzung des Gartens entscheidend sei ein angemessener Sichtschutz. Eine geschlossene Hecke müsse ja nicht unbedingt sein, aber die Forderung von 5 bis 7 Metern Abstand zwischen den Sträuchern sei für einen privaten Garten unzumutbar. Das wären im Fall der Einwander ganze drei Büsche, die keinerlei Privatsphäre in deren Vorgarten gewähren würden. Erneut würden hier die Interessen neugieriger Passanten, die gerne Einblick haben wollten, höher bewertet als die der Bewohner. 5 bis 7 Meter Abstand seien vielleicht für die Gemeinschaftsflächen zwischen den Geschosswohnungen adäquat, aber nicht für private Gärten. Hier sollte eine Unterscheidung vorgenommen werden.

Unverhältnismäßig sei die Vorschrift einer Rahmeneingrünung mit Laubgehölzen. Da Hecken gerade ausgeschlossen werden sollten, diene eine Rahmeneingrünung weder zur Kaschierung eines Zaunes, noch zum Erhalt der parkähnlichen, offenen Landschaft. Ein faktisches Verbot von Nadelhölzern sei ebenfalls nicht zu rechtfertigen, da diese in den Münchner Parks auch vorkämen genauso wie in allen anderen Münchner Wohngebieten, Naherholungsflächen und Wäldern. Man wolle, dass diejenigen Bewohner, die eine Hecke pflanzen möchten, dies auch tun dürften. Man sei überzeugt davon, dass alle Bewohner mit einer solchen „Freiheit“ auch verantwortungsvoll im Sinne des Erhalts der Grünflächen und Parklandschaft umgehen würden.

Man sehe nicht ein, dass keine schönen geschlossenen Hecken gepflanzt werden dürften, da sie zum Sichtschutz und dadurch zur geistigen Beruhigung der Bewohner beitragen würden.

**Stellungnahme:**

Abstände zwischen den zu pflanzenden Gehölzen sind nicht festgesetzt. In der Begründung wird unter Ziffer 4.2 ein Regelabstand von 5 - 7 m zwischen den Pflanzstandorten empfohlen. Geht man davon aus, dass handelsübliche Sträucher (s. auch Artenliste) in der Regel durchschnittlich 3 bis 5 m breit werden, kann mit entsprechenden Pflanzungen zum einen das Zusammenwachsen zu dichten linearen Hecken vermieden werden, zum anderen kann auch ein Sichtschutz erzielt werden, zumal Sträucher beidseitig der Zäune angeordnet werden sollen.

Der Ausschluss von Koniferen bei der Begrünung von Zäunen ist in der Begründung erläutert. Entsprechend den dortigen Ausführungen soll der Anteil der Nadelgehölze im Gebiet nicht erhöht, sondern der dominierende Charakter des von Laubgehölzen geprägten Mischwaldes unterstützt werden. Insofern werden bei



der Begrünung von Zäunen nur Laubgehölze zugelassen. Damit soll auch vermieden werden, dass Zaunverläufe durch massiver wirkende Nadelgehölze betont werden.

Zum Ausschluss geschlossener Hecken siehe ausführliche Stellungnahme unter Ziffer 13.1 „Äußerungen zu § 2 Pflanzbindungen allgemein“ (Seite 95 ff.).

### **13.4 Äußerungen zu „§ 5 Sonstige Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A)“**

#### **13.4.1 Äußerungen zu § 5 (1) „Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie“**

##### **13.4.1.1 Äußerungen zu § 5 (1) Buchst. a) „am Gebäude situiert sind und eine maximale Tiefe von 1,5 m ab Gebäudefassade nicht überschreiten und“**

##### **13.4.1.2 Äußerungen zu § 5 (1) Buchst. b) „eine maximale Grundfläche von 2,5 m<sup>2</sup> bezogen auf die einer Wohnung zugeordnete Freifläche und eine maximale Wandhöhe von 2 m nicht überschreiten.“**

Diese Bestimmung lasse nur unproportionierte, funktionell wie gestalterisch unbefriedigende Umsetzungen zu. Die Möglichkeit kleine Gartenhäuser mit einer max. Grundfläche bis zu 4,0 m<sup>2</sup>, einer max. Firsthöhe von 2,5 m, in einem max. Abstand von 8,0 m ab der Gebäudefassade zu errichten, würde die erforderliche Funktionalität erfüllen (Außenlager für die private Freifläche, Fahrrad-Einstellplätze) und mit entsprechender Rahmeneingrünung den offenen Charakter der Freiräume nicht stören.

Bei entsprechender Vorgabe baulicher Gestaltung und Positionierung könnten damit die privat genutzten Freiflächen gegliedert und eingeteilt werden.

Die Anordnung der Mülltonnenhäuschen solle auch bei der Umgestaltung im bisherigen Umfang (Abstandsflächen) möglich sein.

Es werde eine Anpassung der Satzungsbestimmungen gefordert.

#### **Stellungnahme:**

Um die zur Zeit nicht zulässigen Nebenanlagen einerseits zu ermöglichen, andererseits eine fortschreitende Dominanz baulicher Anlagen in den Grünflächen, die dem offenen parkartigen Charakter entgegenstehen würde, zu verhindern, sind Festsetzungen sowohl zur Größe als auch zur Gestaltung erforderlich. Entsprechend dem Planungsansatz bei den Einfriedungen sollen in den Grünflächen nicht bauliche Anlagen, sondern weiterhin Vegetationsstrukturen das Orts- und Landschaftsbild prägen.

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus wird vorgegeben, dass Nebenanlagen pro Erdgeschosswohnung auf eine Grundfläche von 2,5 m<sup>2</sup> zu beschränken sind und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen. Der Flächenbedarf wurde hinsichtlich der funktionalen Erfordernisse geprüft und mit betroffenen Be-

wohnern abgestimmt. Zur Freihaltung der Grünflächen sind die Nebenanlagen an den Häusern anzuordnen (maximale Tiefe ab Gebäudefassade 1,5 m). Diese Anforderungen können z.B. mit einem Geräteschrank am Gebäude sinnvoll umgesetzt werden.

#### **13.4.2 Äußerungen zu § 5 (2) „Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind zulässig, sofern sie“**

##### **13.4.2.1 Äußerung zu § 5 (2) Buchst. b) „einen Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten“**

Man wende sich gegen die Regelung in § 3 Abs. 1 Buchst. B und § 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen. Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2000 seien bereits zahlreiche Einfriedungen bzw. Müll- und Wertstoffbehälter vorhanden, die diese Mindestabstände unterschreiten würden. Diesbezüglich sei der Bebauungsplan bereits vor Inkrafttreten funktionslos. Diesen Gesichtspunkt habe die Landeshauptstadt München offensichtlich nicht berücksichtigt, weshalb hier ein Abwägungsfehler vorliegen dürfte.

#### **Stellungnahme:**

Die festgesetzten Mindestabstände werden im Bestand überwiegend eingehalten. Davon abweichende Einzelfälle können für die Festsetzung nicht maßgeblich sein, da diese die gesamte und die zukünftige Entwicklung regelt. Ausschlaggebend sind insofern vorrangige Aspekte des Ortsbildes und der Durchlässigkeit der Siedlung entsprechend dem zu erhaltenden Charakter. Bereits bestehende Abweichungen von der Regelung sind einzelfallbezogen zu prüfen und können ggf. über Befreiungen zugelassen werden.

#### **13.4.3 Äußerungen zu § 5 (4) „Sonstige Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit Ausnahme von nicht überdachten Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie nicht überdachten Fahrradstellplätzen werden ausgeschlossen.“**

Der Ausschluss von Überdachungen von Fahrradabstellplätzen stelle deren Annahme durch die Bewohner stark in Frage. Leichte Dachkonstruktionen mit offenen Wandelementen, entsprechender Randbegrünung und mit einer funktionalen Flächenrestriktion entsprächen den Anforderungen im Geschosswohnungsbau.

Bei der Ausdehnung des Planungsgebietes könne von der Notwendigkeit von Flächen für Heranwachsende ausgegangen werden (bspw. Bolzplatz). Ebenso seien Kontakt fördernde Möblierungen (z. B. Sitzbänke) im öffentlichen Bereich sicherlich sinnvoll.

Die Anlage von Gemeinschaftsflächen für alle Altersstufen sollte in die Bestimmungen mit aufgenommen werden.

Eine vorliegende Schwäche sei derzeit die teilweise räumliche Undifferenziertheit

der Außenflächen. Diese könnte mit derartigen Ergänzungen und entsprechenden Begrünungen behoben werden.

**Stellungnahme:**

Hinsichtlich des Ausschlusses von überdachten Fahrradstellplätzen ist die besondere Ausgangslage im Gebiet zu berücksichtigen. Die Erhaltung des parkartigen, offenen Charakters in der vorliegenden, herausragenden Qualität erfordert einen sorgfältigen Umgang mit raumwirksamen Nebenanlagen. Überdachte Fahrradstellplätze würden wegen ihrer räumlichen Wirkung den Charakter der Freiflächen erheblich verändern. Die derzeitige Situation im Gebiet zeigt, dass die nicht überdachten Fahrradstellplätze angenommen werden. Daneben ist die Unterbringung von Fahrrädern in Kellern möglich.

Kinderspielplätze werden entsprechend § 5 Absatz 3 ausdrücklich zugelassen. Ebenso ist eine Gestaltung der Freiflächen mit Bänken möglich.

Zur Bewertung der Qualität der Grün- und Freiflächen wird auf die städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse im Begründungstext (Ziffer 2.3) verwiesen.

**13.5 Äußerungen zu § 6 „Sonstige Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)“**

**13.5.1 Äußerungen zu § 6 (1) „Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind zulässig, sofern sie“**

**13.5.1.1 Äußerungen zu § 6 (1) Buchst a) „in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden angeordnet werden,“**

Bei der Anordnung sonstiger Nebenanlagen sei jeweils die Beschaffenheit und Zuschnitt des einzelnen Grundstückes zu berücksichtigen. Es müsse dafür gesorgt werden, dass auch dringend notwendige Nebenanlagen, insbesondere Gerätehäuser dort angeordnet werden könnten, wo geeigneter Platz vorhanden sei. Dafür gebe es im gesamten Stadtgebiet von München viele gute Beispiele. Die im Planentwurf allgemein geforderte, im Ergebnis nur versteckt mögliche Anordnung bedeute eine nicht zumutbare Beschränkung des Grundeigentums, gegen die ganz erhebliche rechtliche Bedenken geltend gemacht würden.

Die bayerische Bauordnung vom 14. August 2007 sei gegenüber der vorhergehenden Fassungen der Bayerischen Bauordnung gerade in diesem Bereich liberalisiert worden.

Weshalb ein grundsätzlicher Ausschluss von Nebenanlagen in der Fläche zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den öffentlichen Verkehrsflächen wie z. B. Teppichstange oder Wäschestangen, Solaranlagen und Kindersandkästen usw. notwendig sei, insbesondere da diese bereits im Bestand zum Teil vorhanden oder ökologisch sinnvoll und von städtischer

Seite gewünscht sowie gefördert würden, sei nicht erklärbar.

Das Grundstück der Einwender verfüge über einen sehr geringen Teil „rückwärtiger“ Fläche. Diese sei nicht ausreichend für Mülltonnen – es wird gefragt, wie diese außerdem über weite unbefestigte Strecken zur Entleerung zur Straße hin bewegt werden könnten?-, Terrassen, Spielgeräte, Gerätehäuschen etc.. Den Einwendern werde in einem unzumutbaren Maß die freie Nutzungsmöglichkeit von ca. 90% ihrer Grundstücksfläche eingeschränkt zugunsten der ästhetischen Vorlieben einiger weniger anderer Bewohner. Man sei durch den Schnitt des Grundstücks durch diese Regelung ungleich stärker beeinträchtigt und belastet als der Großteil der anderen Bewohner der Siedlung. Wie bereits erwähnt, werde der grüne Garten- bzw. Parkcharakter der Siedlung nach Ansicht der Einwender nicht durch Spielgeräte, Sitzflächen, Mülltonnen oder Gerätehäuschen eingeschränkt.

Laut § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) seien Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die den Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen. Der Versorgung dienende Nebenanlagen (hierzu gehören unter anderem auch die Entsorgung des Mülls) müssten somit zugelassen werden. Die Mülltonnen, wie vorgeschlagen, im Carport unterzubringen, sei unter anderem feuerpolizeilich nicht zugelassen. Ebenfalls würde dadurch der Durchgang zu den Gärten versperrt werden. Der Vorschlag dazu: 2 Meter von der Verkehrsfläche entfernt (gleicher Kompromiss wie bei den Zäunen) dürften Müllboxen, begrünt aufgestellt werden. Ferner verweise man auf § 23 Abs. 5 BauNVO.

Nebenanlagen seien gemäß dem Entwurf, nur im rückwärtigen Grundstücksbereich möglich. Hierzu wolle man ebenfalls widersprechen. Man wolle beispielsweise auf dem vorderen Grundstück ein Spielhaus aufbauen. Man könne nicht erkennen, dass eine solche Anlage das Bild der Siedlung beeinträchtigen würde. Die rückwärtigen Grundstücke seien teilweise sehr klein. Da sei es notwendig, zumindest seitlich vom Haus ein Gerätehäuschen oder ähnliches aufstellen zu dürfen. Wenn rückwärtig definiert werde, dann sollte dieser Bereich hinter der vorderen Längsfassade beginnen. Ebenso sollten Nebenanlagen wie Spielhäuser, Sandkästen etc. vorne erlaubt sein.

Gerade bei der beim Haus der Einwender (und vielen anderen) gegebenen Aufteilung werde der Eigentümer unverhältnismäßig eingeschränkt. Es würden etwas über 100 m<sup>2</sup> hinter dem Haus verbleiben, in dem Gartenhäuschen, Spielgeräte, Terrasse, Wäschetrockengestell etc. unterzubringen wären. Die gleiche Fläche werde an anderer Stelle des Bebauungsplanes als zumutbar durch eine nicht zugelassene Umzäunung von der Nutzung durch den Eigentümer ausgeschlossen. Der Rest des ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstückes sei für eine hübsche Optik für Passanten freizuhalten. Gerade dass das nicht einmal erlaubt sein solle, vor oder neben dem Haus eine Schaukel oder anderes Spielgerät aufzustellen sei nicht nachzuvollziehen. Natürlich wolle, gerade eine Familie mit Kindern, den Garten, und zwar den ganzen, für derartige Zwecke nutzen. Für diese Zwecke sei das Haus mit großem Garten gekauft worden. Als familienfreundliche Planung könne dies nicht angesehen werden. Die Interessen der Passanten würden in unverhältnismäßigem Maß über die der Anwohner erhoben. Zudem könne durch

Spielgerät nicht von einer optischen Beeinträchtigung gesprochen werden.

Die Begrenzung von Nebenanlagen für Einfamilien- und Doppelhäuser auf den rückwärtigen, hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade angeordneten Grundstücksbereich sehe man als unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzung seines Grundstückes an.

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb diese Nebenanlagen nur ab der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden also nicht seitlich der Häuser zulässig seien, besonders da die der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden z. B. In der Bantingstr. 13 von der Straße 15 – 22 m entfernt seien. In manchen Fällen sei es viel sinnvoller, sie auf der Vorderseite zu errichten, insbesondere was die Müllbehälter betreffe! Man sehe auch nicht ein, dass man die Gartengeräte in der Garage hinstellen sollte, nur weil man eben eine Garage habe (siehe Seite 16 der Begründung). Das Gleiche gelte für Fahrräder, die auf die „bestehenden, breiten Zufahrten“ abgestellt werden sollten (siehe Seite 16 der Begründung). In der Garage wolle man seinen Wagen parken und die Zufahrt müsse frei sein, damit man ihn auch herausfahren könne.

Der grundsätzliche Ausschluss der Nebenanlagen im „vorderen“ Grundstücksbereich beeinträchtige die Einwender in der Nutzung ihres Gartens unverhältnismäßig. Ein Carport vor der Garage oder eine Überdachung seitlich des Hauses zum Unterstellen von Motorrädern bzw. Fahrrädern, wie es sich auf dem Grundstück der Einwender befinde, wäre damit ausgeschlossen, ebenso Müllhäuschen.

Es sollte auch möglich sein, auf den funktional notwendigen Umfang begrenzte und mit einer Rahmeneingrünung versehene „Mülltonnenbehausungen“ im vorderen Grundstücksbereich unterzubringen. Gemäß dem momentanen Satzungsentwurf müssten die Belagsflächen im Vorder- und Seitenbereich ausgedehnt werden, um eine Biotonne von 240 Liter Inhalt bei nassem Boden vom rückwärtigen in den vorderen Grundstücksbereich zu überführen.

Man stimme nicht zu, dass einem die Möglichkeit entzogen werde, einen Standplatz für Müll- und Wertstoffbehälter zu errichten. Das vorgeschlagene Abstellen von Mülltonnen hinter dem Haus sei nicht möglich, da grundsätzlich die Müllabfuhr an der Straße stehe und nicht in den hinteren Gartenbereich komme. Das Aufstellen von Mülltonnenhäuschen vor dem Garten (damit die städtische Müllabfuhr die Tonnen auch leere) sei optisch bedeutend anspruchsvoller, als die 3 Tonnen „ohne Verkleidung“ in die parkähnliche Landschaft zu stellen. Der Vorschlag die Tonne auf der Rückseite der Häuser, sozusagen auf der Terrasse zu platzieren könne wohl nicht ernst gemeint sein. Es würde der Verschönerung der Vorderansicht des Hauses dienen, wenn die Mülleimer beispielsweise Holzverkleidungen erhalten würden. Daher werde gefordert den Bebauungsplan zu ändern und das Aufstellen von Mülltonnenhäuschen zu erlauben.

Man wolle darauf hinweisen, dass die Mülltonnen auch in der Vergangenheit immer vor den Häusern gestanden hätten. Eine Aufstellung der Mülltonnen hinter den Häusern wäre daher eine völlig neue Anordnung mit zahlreichen Konsequen-

zen. Die Wege für die Müllarbeiter verlängerten sich um ein Vielfaches. Gegenwärtig stünden die Mülltonnen der Einwender etwa 3 m von der Gehsteigkante entfernt auf einer Fläche neben der Garagenzufahrt. Wäre man gezwungen einen Standort im hinteren Gartenbereich zu finden, so würde man die Mülltonnen, da man sie sicher nicht direkt in ein Blumenbeet oder neben seine Terrasse platzieren würde, ca. 20 bis 30 m von der Gehwegkante entfernt aufstellen müssen. Dafür müssten zusätzliche Wege angelegt werden und diese müssten im Winter von Schnee geräumt werden, um für die Müllarbeiter zugänglich zu sein.

Der geplante generelle Ausschluss von Nebenanlagen, welche vor den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsseiten angeordnet wären, stelle für die Einwender eine gravierende Nutzungsbeschränkung dar, da der vorgesehene generelle Ausschluss nicht auf bestimmte Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO beschränkt sei.

Es sei nicht ersichtlich, weshalb im Bereich des Geschößwohnungsbaus feste Standplätze für Müll- oder Wertstoffbehälter zugelassen würden auf denen die deutlich größeren Mülltonnen gut erreichbar und auf eingefriedeten Standplätzen vor den Häusern stünden, im Bereich der EFH/DHH hingegen nicht. Auch auf dem Grundstück der Einwender sei ein solches aus optischen sowie auch aus hygienischen Gründen erforderlich, insbesondere um zu verhindern, dass die freistehenden Mülltonnen bei Sturm umgeworfen und der Inhalt in der Nachbarschaft verbreitet werde. Man gehe nicht davon aus, dass man ernsthaft von ihnen erwarte, ein Mülltonnenhäuschen im „hinteren“ Grundstücksbereich aufzustellen, d. h. 12 m bzw. 20 m von der Straße entfernt.

So wie der Entwurf der Satzungsbestimmungen es in der geltenden Fassung darstelle, werde man entweder darauf verzichten müssen, die Mülltonnen z. B. in einem Müllhäuschen unterzubringen, was aber aus optischen und hygienischen Gründen wünschenswert wäre, und statt dessen absurd weite Wege mit einer weiteren Versiegelung des Bodens bis zum Aufstellort der Mülltonnen im rückwärtigen Bereich des Hauses schaffen. Das könne eine Neuregelung nicht wirklich bezwecken wollen.

Der Ausschluss von Mülltonnenhäuschen sei absurd. Freistehende Mülltonnen als hübsch zu bezeichnen, sei nicht allzu glaubhaft. Sie würden auch für die Eigentümer nicht hübscher, wenn sie hinter dem Haus, d.h. auf der Terrasse abgestellt würden, denn es seien sogar Stellplätze für Mülltonnen im seitlichen und vorderen Bereich ausgeschlossen. Dies sei unzumutbar. Die Münchener Müllabfuhr hole die Mülltonnen vor dem Haus ab, was dadurch unmöglich würde. Den Anwohnern würde als einzigen Münchnern zugemutet, die Mülltonnen an die Straße zu schieben. Im Gegenteil dazu sei in München ansonsten vorgeschrieben, die Mülltonnenhäuschen in der Einfriedung anzubringen, was durchaus sinnvoll sei.

**Stellungnahme:**

Entsprechend den Ausführungen im Begründungstext wird im Bereich der Einfa-

milien- und Doppelhäuser die Errichtung von Nebenanlagen in rückwärtigen Grundstücksteilen wegen der überwiegend geringen Wirkung auf den öffentlichen Raum und die landschaftlichen Grünflächen als relativ unproblematisch bewertet. In den sensibleren Grundstücksteilen entlang der Straßen werden insbesondere Nebenanlagen wie Geräte- oder Müllhäuschen bzw. Fahrradstellplatz-Anlagen ausgeschlossen. Dagegen können in den straßenbegleitenden Freiflächen beispielsweise Tische und Sitzgelegenheiten aufgestellt werden, die Errichtung von Zäunen ist möglich.

Ausschlaggebend für den Ausschluss städtebaulich relevanter baulicher Anlagen entlang von Straßen, ist die besondere Bedeutung dieser offenen Freiflächen für die Wirkung des öffentlichen Raums und des Ortsbildes. Weiterhin ist für diese Einschränkung maßgeblich, dass durch die gute Ausstattung der Wohngrundstücke mit den bestehenden großen Carports bzw. Garagen und den rückwärtig vorliegenden und zusätzlich möglichen Nebenanlagen ausreichend Entwicklungsspielraum gegeben ist.

Die in der Satzungsbestimmung enthaltene Definition der rückwärtigen Grundstücksbereiche, nämlich „zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen“, baut auf der Analyse auf, dass die Bereiche zwischen den Giebelseiten der Häuser deutlich in den Straßenraum wirken, also in ihrer städtebaulichen Relevanz eher den straßenseitigen Freiflächen zuzuordnen und als sensiblere Räume einzustufen sind. Dabei ist bei den Doppelhäusern zu beachten, dass in der Regel ohnehin jeder zweite Zwischenraum zwischen den Giebelseiten der Gebäude von Carports belegt ist und damit keine Freiflächen aus der Einfriedungsmöglichkeit fallen.

Nach den vorliegenden Beurteilungsgrundlagen sind Fälle, in denen rückwärtige Grundstücksanteile für die Unterbringung von Nebenanlagen zu klein sind, nicht erkennbar, ebenso wie unverhältnismäßige Einschränkungen der Grundstücksnutzung. Mit der Bedeutung, die die Freihaltung der straßenseitigen Freiflächen für den Charakter der Siedlung hat, sind auch größere Entfernungen zwischen Müllbehältern und Straße begründbar.

Weiterhin ist dabei zu berücksichtigen, dass gegenwärtig straßenseitige Nebenanlagen aufgrund des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB nicht zulässig sind. Dies betrifft auch die mehrfach angeführten Müllhäuschen. Die Bestandsanalyse ergab, dass gegenwärtig die Müllentsorgung offensichtlich ohne Müllhäuschen in den straßenseitigen Grundstücksteilen funktioniert.

#### **13.5.1.2 Äußerungen zu § 6 (1) Buchst b) „als überdachte Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuschen) eine Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und“**

Die bayerische Bauordnung vom 14. August 2007 sei gegenüber der vorhergehenden Fassungen der Bayerischen Bauordnung gerade in diesem Bereich liberalisiert worden. Die Nebenanlagen, die dort nach Art (nicht §) 57 verfahrensfrei errichtet werden dürften, seien Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu

75 m<sup>3</sup>. Bei einer Höhe von 2,5 m seien dies 30 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Da die Grundfläche im Bereich der Zweifamilienhäuser meist zwischen 700 bis 850 m<sup>2</sup> groß sei und die Einfamilienhäuser meist 900 bis 1500 m<sup>2</sup> groß seien, also dies riesige Grundstücke im Vergleich zu sonstigen Grundstücken innerhalb der Stadt München seien und die bebaute Grundstücksfläche hier im Durchschnitt bei 11% der Grundstücksfläche liege, also äußerst gering bebaut seien, sei eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf max. 20 m<sup>2</sup> nicht nachvollziehbar und nicht notwendig. Die Zahl 20 m<sup>2</sup> erscheine willkürlich gewählt. Die aufgegriffenen 20 m<sup>2</sup> reichten bei Weitem nicht aus. Da das Haus nur eine Teilunterkellerung habe, eine Doppelgarage nicht zulässig sei, seien geschützte Nebenanlagen v. a. für Kaminholz, Gartengeräte etc. notwendig. Das Eigentum der Einwenderin habe einen genehmigten Kamin. Dafür müsse Kaminholz entsprechend trocken und geschützt gelagert werden.

Durch das Verbot von ausreichenden Nebenanlagen, wie z. B. trockener Unterstellplatz für Kaminholz, Unterstellplatz für Fahrräder, Terrassenüberdachung, Grillplatz, Aufstellen von Kunstwerken, ausreichender Unterstellmöglichkeit für die Gartengeräte, sei der Garten privat nur noch stark eingeschränkt nutzbar und eine allgemein angewendete Option zur Beheizung des Hauses nicht mehr gegeben. Ein Grundstück in der Größe von ca. 1.300 m<sup>2</sup> bedürfe zur Pflege und Wartung einiger Gartengeräte, -hilfsmittel, Pflanzenzubehör, die in ausreichenden Nebenanlagen unterzubringen seien. Da bisher die Grundstücke nicht von den Mietern gepflegt werden mussten, wäre dies nicht notwendig gewesen.

Gemäß dem Satzungsentwurf wären im Bereich der Einfamilienhäuser Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von nur 20 m<sup>2</sup> zulässig, vorausgesetzt, dass sie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen situiert wären (§ 6, Punkt 1a). Darin sollten die ganzen Gartenmöbel, Sonnenschirme (da man ja keine Pergola haben dürfte), Rasenmäher und sonstige unzählige Gartenwerkzeuge, Brennholz, Grill, Kohle für den Grill, Fahrräder, verschiedene Werkzeuge und/oder Accessoires für die Fahrräder, vielleicht noch die Winterreifen, usw. Platz finden. Der Einwenderin sei es ein Rätsel, wie das gehen solle. Die Beschränkung der Grundfläche von überdachten Nebenanlagen auf 20 m<sup>2</sup> stehe in keinem vernünftigen d. h. proportionalen Verhältnis zur Größe des Grundstückes der Einwender. Zwar mögen 20 m<sup>2</sup> auf den ersten Blick nicht wenig sein, man wolle jedoch zu bedenken geben, dass man bei einem Grundstück von etwa 1380 m<sup>2</sup> und 14 sehr großen Laubbäumen (Eichen, Buchen, Birken, Robinien und kaukasischen Flügelnüssen) eine Vielzahl von Gartengeräten benötige und diese auch anders dimensioniert sein müssten als wenn man deutlich kleiner Flächen zu bearbeiten habe. Weiterhin seien die Häuser mit großen Kaminen im Wohnzimmer ausgestattet, d. h. es müsste zusätzlich überdachte Plätze zur trockenen Lagerung des Kaminholzes geben, da nur trockenes Kaminholz ohne unzumutbare Emissionen verbrannt werden könne.

Für ein Grundstück mit einer Größe von über 1350 m<sup>2</sup> erscheine eine Beschränkung überdachter Nebenanlagen auf 20 m<sup>2</sup> nicht angemessen, zumal lediglich auf eine Überdachung abgestellt werde. Holzdepots mit einem Wellpappdach



würden womöglich mitgerechnet werden, Holzstöße mit einer weniger ansehnlichen Plastikplane hingegen nicht.

Die Zulässige Fläche von 20 m<sup>2</sup> für überdachte Nebenanlagen sei als zu groß anzusehen. Ein derartiges Gartenhaus könne kaum als optisch unauffällig bezeichnet werden, gerade wenn es um dem eng aneinander gebauten rückwärtigen Gartenteil der Häuser zwischen Pennstraße und Winlandstraße gehe.

Die Begrenzung auf 20 m<sup>2</sup> sei aufzuheben oder zumindest auf einen Wert, der in einem vernünftigen Verhältnis zur Größe des Grundstückes stehe heraufzusetzen. Hierbei wolle man darauf hinweisen, dass die Grundstücksgrößen im Bereich der DHH und EFH stark variere von Grundstücken, die lediglich etwa 400 bis 500 m<sup>2</sup> umfassen würden zu Grundstücken, die fast dreifach so groß seien. Für alle diese verschiedenen Grundstücksgrößen nur eine einheitliche Größe der Nebenanlagen zuzulassen, sei ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Nutzungsrechte der Privateigentümer.

Schon jetzt würden die Bewohner ihre Garagen als Abstellräume für Gerätschaften und Fahrräder nutzen, weil sie mangels baulicher Nebenanlagen und weil die Häuser nur sehr wenig Abstellflächen hätten – die Einfamilienhäuser seien nur teilunterkellert und zudem in der Kellerfläche durch die Fernwärmeübergabestationen eingeschränkt nutzbar, zusätzlich sei der Dachboden nicht als Abstellfläche nutzbar – diese Flächen dringend dafür benötigen würden.

Die Gebäude im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser seien auf eine militärische Nutzung konzipiert, d. h. auf Bewohner die normal 2-3 Jahre dort stationiert seien und deren Gärten sowie sonstige Arbeiten im und am Haus durch ihren Dienstherrn mittels Fremdfirmen ausgeführt worden seien.

Da die Gebäude nur teilunterkellert und mit keinem nutzbaren Dachgeschoß ausgestattet seien, blieben für die Lagerung der üblichen Geräte und Sachen bei nichtmilitärischen Nutzern meist nur die offenen Carports oder mit Planen abgedeckte Außenbereiche übrig. Dass dies nicht schön aussehe und sich dies dann quasi zu Müllkippen entwickle sei in der Siedlung teilweise recht deutlich zu sehen.

#### **Stellungnahme:**

Mit dem festgesetzten Maß für Nebenanlagen werden Gerätehäuschen oder ähnliche Anlagen erfasst, nicht jedoch die bestehenden Carports bzw. Garagen, in denen darüber hinaus Stauraum zur Verfügung steht. Das für Nebenanlagen relativ hohe Nutzungsmaß ergibt sich aus dem Umfang bereits bestehender Anlagen und aus den großen Grundstücksgrößen sowie der Tatsache, dass nur relativ kleine Keller zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist mit der Begrenzung der Grundfläche gesichert, dass der städtebauliche Maßstab der Siedlung eingehalten und die Versiegelung begrenzt wird.

Die zulässige Grundfläche wurde gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf von 10 m<sup>2</sup> auf 20 m<sup>2</sup> erhöht, also verdoppelt. Ausschlaggebend dafür war eine Ortsbegehung mit den Betroffenen, in der bestehende Nebenanlagen besichtigt

und Bedarfe dargelegt wurden. Das festgesetzte Maß entspricht z.B. einem Gerätehaus von 5 m mal 4 m, womit (zusätzlich zu Garagen bzw. Carports) umfangreich überdachter Raum für die genannten Nutzungen zur Verfügung stünde. Zur angeführten verfahrensfreien Errichtung von Gerätehäuschen ist anzumerken, dass dies nach BayBO nicht erst seit der Aktualisierung, sondern auch in der Vergangenheit möglich war, soweit es sich um ein Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt unter 75 m<sup>3</sup> handelt (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO), wovon in der Regel ausgegangen werden kann. Ein Anspruch auf das Maß von 75 m<sup>3</sup> kann aus dem Artikel nicht abgeleitet werden. Ebenso entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO); dazu gehören auch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 29 ff BauGB

### **13.5.1.3 Äußerungen zu § 6 (1) Buchst c) „einen Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.“**

Die im § 6 Abs. 1 unter a) angestrebte Regelung für Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser mache eine zusätzliche Regelung gemäß c) faktisch entbehrlich. Schon deshalb könnte § 6 Abs. 1 Buchst. c entfallen.

#### **Stellungnahme:**

Die Regelung ist erforderlich, da in Einzelfällen auch rückwärtige Grundstücksbereiche an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### **13.5.2 Äußerungen zu § 6 (2) „Sonstige Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser werden ausgeschlossen.“**

#### **Carports:**

Soweit im Übrigen § 6 oder § 8 die Errichtung von Carports oder einer zweiten Garage verbiete, sehe man hierfür keinerlei Rechtfertigung. Man wolle darauf aufmerksam machen, dass es auch im Bereich der EFH-Bebauung durchaus die Kombination mit Garage und Carport gäbe. Eine Beschränkung auf den Bestand ohne weitere Entwicklungen zuzulassen, sei nicht gerechtfertigt.

Man wolle auch anführen, dass man die Errichtung und Nutzung z. B. einer zweiten Garage oder eines Carports, angrenzend an die vorhandene Garage, für die bedeutend bessere Alternative halte, um den Eindruck einer offenen Parklandschaft zu erhalten, als wenn die Straßenfläche vor den Häusern mit Autos zugeparkt werde.

Aufgrund der Offenheit des vorderen Bereichs des Grundstücks (kein Zaun) und Kinderfreundlichkeit der Straße der Einwander würden immer wieder auch fremde Kinder auf deren Grundstück sowie auf der Auffahrt zum Carport spielen. Auch

nachts würden fremde Personen direkt am Carport der Einwander vorbeilaufen. Aufgrund des kleinen Kellers habe man Fahrräder, nicht abschließbare Kinderfahrzeuge und Spielzeuge im Carport untergebracht. Zudem habe man dort Werkzeuge und Maschinen gelagert, die nicht in Kinderhände gehörten. Zum Schutz seines Eigentums, aber auch zum Schutz der Kinder müsse man den Carport verschließen können.

#### **Stellungnahme:**

Im Begründungstext wird darauf hingewiesen, dass bestehende Carports und Garagen von der Satzungsbestimmung nicht erfasst werden. Das Schließen von Carports ist insofern eine Maßnahme, die nach § 34 BauGB zu beurteilen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen wäre.

Die Errichtung zusätzlicher Carports oder Garagen würde sich erheblich auf die Typologie und Homogenität der Siedlung auswirken und wäre deshalb bereits nach § 34 BauGB nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nebenanlagen per Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Planung verdeutlicht diese Rechtslage.

#### **Mehr Nebenanlagen:**

Der Planungsentwurf lasse Nebenanlagen nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden) zu. Vorne und in den Seitenbereichen der Häuser würden dieselben ausgeschlossen.

Es werde gebeten, diesen Passus so zu ändern, dass bestimmte Nebenanlagen auch im vorderen Bereich errichtet werden könnten. Solarthermische Anlagen würden z. B. zu Nebenanlagen zählen. Diese seien momentan ausgeschlossen, da sie auf dem Dach (Seitenbereich) montiert würden.

Durch die Regelung würde das Anbringen von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, „Empfangsschüssel“, Außenkamin, Briefkästen etc. am Haus nicht möglich sein. D. h. es solle das verhindert werden, was überall üblich sei und sogar vom Gesetzgeber gefördert werde.

Die Bayerische Bauordnung vom 14. August 2007 sei gegenüber den vorhergehenden Fassungen der Bayerischen Bauordnung gerade in diesem Bereich liberalisiert worden. Die Nebenanlagen, die dort nach Art. (nicht §) 57 verfahrensfrei errichtet werden dürften, seien auch Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m.

Wesentliches Ziele des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2000 solle der Erhalt der bestehenden Situation sein. Es wird gefragt, weshalb dann Terrassenüberdachungen verboten werden sollten.

Ein Sonnenschutzdach im vorderen Bereich des Hauses, das bei entsprechender Südostlage notwendig werden könne, hinterlasse keine städtebaulichen Spannungen und würde dem Gesamtcharakter dieser schönen Siedlung keineswegs Abbruch tun. Die Flurstücke seien sehr unterschiedlich zugeschnitten. Nicht nur

der rückwärtige Teil, auch der vordere Teil sei Privateigentum und von dem Eigentümer zu nutzen. So sei nicht nachzuvollziehen, warum ein Sichtschutz, dessen Bedarf sich möglicherweise auch im vorderen Teil des Grundstücks ergeben könnte, nicht zugelassen werden sollte, da der Gesamtcharakter der Siedlung dadurch nicht beeinflusst werde und „städtebauliche Spannungen“ (was immer darunter verstanden werden mag), wie es z. B. die Errichtung eines mehrstöckigen Parkhauses mit sich brächte, durch einen Sichtschutz nicht zu befürchten seien.

#### **Stellungnahme:**

Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) sind nicht als Nebenanlagen, sondern als Teil der Hauptanlage zu beurteilen und unterliegen deshalb einer Prüfung nach § 34 BauGB durch das Planungsreferat - Lokalbaukommission. Entsprechend sind auch Elemente wie Vordächer Teil der Hauptanlage und ebenso von den Satzungsbestimmungen nicht betroffen wie untergeordnete Elemente am Gebäude wie Briefkästen, Satellitenschüsseln etc. Ein Ausschluss von Solar- und Photovoltaikanlagen in den straßenseitigen Freiflächen ist dagegen entsprechend den Zielsetzungen beabsichtigt und nach § 6 (2) geregelt.

Auch wenn ein Vorhaben ausgeführt werden kann, ohne dass es einem Baugenehmigungsverfahren unterworfen ist, findet auf es doch das materielle Bau- und sonstige öffentliche Recht Anwendung. Das heißt, nach Art. 57 BayBO verfahrensfreie bauliche Anlagen, v. a. nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO verfahrensfreie Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren haben deshalb die materiellen öffentlich-rechtlichen Rechtsvorschriften zu beachten (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Dazu gehören auch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (§§ 30-37 BauGB, BauNVO) über die Zulässigkeit von Vorhaben, besonders das Einfügungsgebot im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Anwendung des Bauplanungsrechts setzt aber voraus, dass das Vorhaben "bodenrechtlich relevant" ist.

Es ist somit jeweils nach den Umständen des Einzelfalls, z. B. Standort, Größe, Art der Installation zu prüfen, ob eine städtebauliche Relevanz gegeben ist. Anhand der o. g. Kriterien ist deshalb jeweils im konkreten Fall zu prüfen, ob das geplante Vorhaben zulässig ist oder nicht. Eine pauschale Aussage ist nicht möglich.

#### **Spieleinrichtungen:**

Des weiteren seien Spieleinrichtungen für Kinder, z. B. Schaukeln, Sandkästen, etc. im Vorder- und Seitenbereich ausgeschlossen. Dies sei eine unzumutbare Einschränkung, z. B. besonders für Familien mit Kindern oder umweltbewusster Bürger.

Es müsse die Errichtung von Spielgeräten im vorderen Bereich des Gartens möglich sein, da die Mehrzahl der Eigentümer Familien mit Kindern seien, deren Recht zu schützen wäre.

**Stellungnahme:**

Da es sich um große Grundstücke handelt, die in der Regel in den geschützten rückwärtigen Bereichen gute Möglichkeiten für die Anordnung von Spieleinrichtungen bieten, besteht die Notwendigkeit, diese straßenseitig zu errichten, i.d.R. nicht.

Darüber hinaus wäre es in Ausnahmesituationen mit kleinen bzw. verschatteten rückwärtigen Freiflächen möglich, z.B. kleinere Spielangebote wie Sandkästen auf der Straßenseite vorzusehen, da diese nicht als eigenständige Nebenanlagen, sondern als Teil der Freiflächengestaltung betrachtet werden können. Nicht fest mit dem Erdboden verbundene bzw. nicht ortsfest genutzte Spielgeräte sind grundsätzlich zulässig, da sie nach BayBO nicht als bauliche Anlagen gelten. Nicht zulässig wären dagegen größere feststehende Spielhäuser o.ä.

**Müllbehälter:**

Das Verbot der Aufstellung eines Standplatzes und Einfriedungen der Müll- und Wertstoffbehälter und deren Ausnahme im Geschosswohnungsbau stehe nicht zum Gleichheitsgrundsatz und sei nicht begründet worden. Es wird gebeten, dies zu begründen. Da das Aufstellen von Müllbehältern an der Straßenseite nicht erlaubt wäre, müssten diese direkt am Haus untergebracht werden. Dies sei nur im vorderen Bereich praktikabel, der erlaubte Vorschlag im rückwärtigen Bereich sei nicht zumutbar. Man wolle einen Standplatz für Mülltonnen und Wertstoffbehälter, sowie einen Briefkasten auf seinem Grundstück an der Strasse errichten dürfen. Man beantrage die Regelung der Nebenanlagen entsprechend anzupassen.

**Stellungnahme:**

Zum Ausschluss von Mülltonnenhäuschen in straßenseitigen Freiflächen siehe grundsätzlich vorherige Stellungnahme unter Äußerung zu „b) als überdachte Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuschen) eine Grundfläche von maximal 20m<sup>2</sup> nicht überschreiten...“.

Eine Behandlung der Thematik entsprechend dem Planteil A (Geschosswohnungsbau) ist wegen der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen nicht möglich; im Geschosswohnungsbau handelt es sich um notwendige zentrale Müll- und Wertstoffsammelstellen.

### **13.6 Äußerung zu § 7 „Sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A)“**

Die Aufnahme von baulichen Anlagen in die Satzungsbestimmungen werfe die Frage auf, ob damit nicht erwähnte bauliche Anlagen unzulässig seien. Beispielsweise könne die Anordnung von Laubengängen die Erschließung von Geschossbauten erleichtern und variabelere Wohnungsschlüssel zulassen. Zur Erreichung von Barrierefreiheit könne die Errichtung von Aufzügen außerhalb der Gebäude erhebliche Vorteile bringen, da ansonsten die Gebäudesubstanz gestört werde. Um Mietergärten barrierefrei nutzen zu können, seien Rampen vom Hochparterre in den Gartenbereich erforderlich. Ein Ausschluss solcher bau-

lichen Anlagen würde eine nicht hinnehmbare Einschränkung für die Modernisierung der Geschosswohnungsbauten bedeuten. Die Notwendigkeit, derartige Anlagen übergeordnet zu planen - hier würden ebenso die Außenanlagen in § 5 betroffen - werde als dringendes Erfordernis gesehen, um den Außenbereich der Siedlung in eine gestaltete Gesamtheit zu überführen.

Mit dem Ziel, einen großen Teil der Gebäude einer Instandsetzung und Modernisierung zu unterziehen werde ein Weg beschritten, der nicht nur den Erhalt, sondern auch eine Verstärkung der siedlungsräumlichen Qualität verspreche. Ein- und beschränkende Festlegungen sollten den Erfolg nicht in Frage stellen.

**Stellungnahme:**

Die Laubengänge und Aufzüge sind Teil der Hauptanlage und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Übrigen sind in § 7 bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung nur hinsichtlich Außentreppen, Belagsflächen und Sichtschutzwänden bzw. Pergolen geregelt; weitere Anlagen im Geschosswohnungsbau werden damit nicht ausgeschlossen.

**13.6.1 Äußerungen zu § 7 (1) „Außentreppen im Geschosswohnungsbau sind zulässig, sofern sie“**

**13.6.1.1 Äußerung zu § 7 (1) Buchst d) „als leichte, transparente Metallkonstruktion gestaltet werden.“**

Die Festlegung von leichten, transparenten Metallkonstruktionen für Außentreppen erscheine als Bestimmung für bauliche Gestaltung nicht überzeugend, da sie nicht unmittelbar Ziel führend und zwingend für den offenen Siedlungscharakter zu sehen sei.

**Stellungnahme:**

Ziel der Festsetzung ist, dass neu hinzukommende bauliche Elemente in ihrer räumlichen Wirkung zurücktreten, um den bestehenden Charakter der Siedlung zu erhalten (siehe Begründungstext).

**13.6.2 Äußerungen zu § 7 (2) „Belagsflächen in den einer Erdgeschosswohnung zugeordneten Freiflächen im Geschosswohnungsbau sind zulässig, sofern sie auf maximal 14 m<sup>2</sup> beschränkt sind.“**

Man bestehe auf eine genaue Definition der zulässigen Belagsflächen und der gewünschten Einfriedungen.

Es wird gefragt, ob nicht eine Begrenzung der Belagsflächen in den einer Erdgeschosswohnung zugeordneten Freiflächen auf einen Abstand zur Fassade von max. 4,0 m sinnvoll wäre, um eine Zuordnung von Befestigungen und Gebautem und eine Flächenbeschränkung zu erreichen.

**Stellungnahme:**

Die Zulässigkeit von Belagsflächen ist durch die vorliegende Satzungsbestimmung so genau definiert, wie es für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Die vorgeschlagene Zuordnung der Terrassen zu den Gebäuden ist sinnvoll und wird empfohlen, allerdings wird wegen der untergeordneten Raumwirkung und mit Rücksicht auf Gestaltungsfreiheit von der Vorgabe eines Maximalabstands abgesehen.

### **13.6.3 Äußerungen zu § 7 (3) „Sichtschutzwände und Pergolen werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgeschlossen.“**

Mit dem Ausschluss von Sichtschutzwänden und Pergolen werde ebenso jegliche Privatsphäre in den Privaten Freiflächen ausgeschlossen. Als nicht störend sei sicherlich eine einseitige Abschirmung pro Freifläche mit unmittelbarer Gebäudeanbindung bis zu einer Tiefe von 4,0m und einer Höhe von 2,0m zu betrachten.

**Stellungnahme:**

Sichtschutzwände in den Freiflächen entsprechen nicht der bestehenden Gebäudetypologie im Geschosswohnungsbau. Sie werden ausgeschlossen, da bauliche Anlagen in den Freiflächen zurücktreten sollen. Der gewünschte Sichtschutz soll über pflanzliche Elemente, z.B. Sträucher, hergestellt werden, siehe bereits realisierte Beispiele südlich der Pennstraße.

### **13.7 Äußerungen zu § 8 „Sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)“**

#### **13.7.1 Äußerungen zu § 8 (1) „Belagsflächen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen, zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden zulässig, sofern sie“**

##### **13.7.1.1 Äußerungen zu § 8 (1) Buchst b) „flächenmäßig auf den funktional notwendigen Umfang beschränkt werden.“**

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser seien zwischen den Verkehrsflächen und Gebäuden Belagsflächen nur in Form von Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Jeglicher Fahrradabstellplatz sei untersagt. Eine Verweisung auf die Einfahrten als Fahrradabstellplatz beeinträchtigt das Einfahren in den Carport, insbesondere da die Zufahrten ja auf das funktional notwendige Maß (als Einfahrt und nicht als Abstellplatz) zu beschränken wären. Eine Terrasse sei vor dem Haus ausgeschlossen. Dies sei unverhältnismäßig, wenn man die spezielle Grundstücksaufteilung, z. B. beim Haus der Einwender bedenke. Somit werde dem Eigentümer nicht nur die Möglichkeit genommen, den vorderen – und damit größten Teil – des Gartens so zu gestalten wie er wollte, sondern auch dort zu

verweilen und sich gemütlich hinzusetzen. Auf Rasen sei dies auf Dauer nicht möglich, da dieser bei häufiger Nutzung schnell abgetreten wäre und zudem die Münchener Wetterverhältnisse oft feuchte Füße und ein Einsinken auf nassen Rasenflächen garantierten. Zudem enge eine mit dem Rasen auf gleichem Niveau befindliche Terrasse auch optisch nicht das Straßenbild ein. Würden einige Blumen davor gepflanzt, so sei von der Straße aus optisch nicht zu unterscheiden, ob sich hinter den Blumen eine Terrasse oder Rasen befände. Die gelte um so mehr, wenn die Straße 20 m von dem Haus entfernt läge. Ein besonderes Interesse an einer Terrasse vor dem Haus bestünde auch aufgrund der Sonnenverhältnisse. Während z. B. beim Haus der Einwender die der Straße abgewandte Süd-Ost-Seite morgens und bis zum frühen Nachmittag sonnig sei, scheine abends die Sonne auf die Nord-West-Seite vor dem Haus. Für viele andere Häuser sei die Straßenseite sogar die einzige Sonnenseite, so z. B. auf der Ostseite der Bantingstraße, an der Nordseite der Pennstraße und an der Südseite der Winlandstraße. Aufgrund des sehr dichten Baumbestandes, der bis an die Häuser reiche, hätten diese Häuser auf der der Straße abgewandten Seite gar keine Sonne.

Bei verschiedenen Grundstücken der Ein- und Zweifamilienhäuser sei die zur Straße gewandte Seite die Südseite. Üblicherweise werde zur Südseite die Terrasse mit Belagsfläche ausgebaut, um überhaupt die Sonne genießen zu können. Im vorderen Bereich sollen Terrassen laut dem Entwurf komplett unzulässig sein. Man wolle eigentlich nur sein Eigentum in einer Art und Weise nutzen wie es jedem anderen Münchner auch zugestanden werde. Warum die Bewohner der Siedlung aus Sicht der Stadt München eine solche Belästigung der Öffentlichkeit darstellen würden, dass man sie mit stadtplanerischen Mitteln auf die rückwärtigen – spricht straßenabgewandten – Seiten ihres Eigentums verbannen wolle, sei nicht verständlich. Es wird gefragt, weshalb nun gerade die Bewohner dieser Grundstücke über eine längere Jahreszeit quasi im Dunklen sitzen sollten. Ein Ausbau mit Belagsfläche sei erforderlich, da sich bei entsprechender Nutzung die Fläche sonst in eine Erd- bzw. Matschfläche verwandle. Terrassen sollten ebenfalls vorne zugelassen werden.

Die Beschränkung von Belagsflächen in den vorderen Grundstücksbereichen und sogar den Bereich der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden auf Zuwege und Zufahrten stelle aus Sicht der Einwender eine unnötige und zudem durch die Beschränkung auf funktional notwendige Flächen völlig unklare Einschränkung dar. Derzeit seien die Mülltonnen der Einwender vor dem Haus auf einer Belagsfläche abgestellt. Diese Fläche stelle weder eine Zuweg noch eine Zufahrt dar, erfülle jedoch das Kriterium, dass sie flächenmäßig auf den funktional notwendigen Umfang beschränkt sei.

Es wird gefragt, ob eine solche Belagsfläche in Zukunft nach dem Wortlaut des Satzungsentwurfes selbst im Bereich der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden der Häuser nicht mehr zulässig sei, während § 6 eine Verbannung der Mülltonnen in den Bereich hinter das Haus quasi fordere.

Man halte eine Beschränkung der Belagsflächen auf den „rückwärtigen Teil“ für unverhältnismäßig. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb diese Belagsflächen



nur ab der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade also nicht seitlich der Häuser zulässig seien, besonders da die der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden z. B. in der Bantingstr. 13 von der Straße 15 – 22 m entfernt sei. Wie fast alle anderen Bewohner möchte man auch alle Seiten seines Grundstücks im Sommer je nach Sonneneinfall als Frei- und Sitzflächen nutzen können. Man sei der Auffassung, dass seitliche Belagsflächen (Terrassen) nicht den parkähnlichen Charakter der Siedlung beeinträchtigen würden. Dies gelte auch für Belagsflächen im vorderen Grundstücksbereich und mögliche Sichtschutzanlagen, Rosenbögen etc. Die Entwurfsfassung würde somit das Recht der Einwender, ihr Eigentum frei nutzen zu können, unverhältnismäßig stark beschränken.

Es werde ein Verbot von Terrassen oder Wegen in dem „vorderen“ Grundstücksbereich (zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und erschließungsabgewandter Längsseite) statuiert. Hierdurch werde die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit der Einwender über Gebühr eingeschränkt. Nochmals wolle man darauf hinweisen, dass die Fläche zwischen dem Haus und der Verkehrsfläche, sowie seitlich des Gebäudes recht beträchtlich sei. Im Übrigen würde dies die ca. 25 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse vor dem Haus in dem Bereich zwischen Haustüre und Garage ebenso wie die Abstellflächen an der Seite des Hauses verbieten. Diese Flächen seien aber notwendig, z. B. um das Gartenmobiliar und Gerätschaften abzustellen.

Im Entwurf vom Februar 2008 würden die Belagsflächen definiert; im jetzigen Entwurf ziehe man sich zurück auf eine undefinierte Beschreibung von „funktional notwendigen Umfang“ und beschränke dies auch noch im Gegensatz zum vorherigen Entwurf auf den Bereich bis zur Längsfassade im rückwärtigen Bereich. Eine Satzung ohne Definition der Art, Beschaffenheit und Größe der Belagsfläche sei nicht nachvollziehbar und programmiere zukünftigen Streit vor.

Es sei sicherzustellen, dass Belagsflächen in einem vertretbaren Umfang an geeigneten Stellen der Grundstücke ausgeführt werden dürften und nicht nur versteckt. Terrassen müssten auf der sonnigen Seite eines Hauses errichtet werden dürfen, um vernünftig nutzbar zu sein. Die Frage auf welcher Seite des Hauses eine Terrasse benötigt werde, hänge dabei klar von der Ausrichtung des Hauses ab. Die Entwurfsfassung greife in völlig übertriebener Weise in die Rechte der Grundeigentümer ein, wobei Art und Weise der Nutzung der Grundstücke in einem reinen Wohngebiet ohne Rücksicht auf gute Alternativen geregelt würden, die zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Gegebenheiten führen würden.

#### **Stellungnahme:**

Wesentlicher Grund für die Festsetzung ist, dass der zu erhaltende Charakter der Siedlung, in Planteil B ebenso wie in Planteil A, von Grünflächen entlang der Straßen geprägt ist. Umfangreichere, über das bisherige Maß hinausgehende Versiegelungen würden diesen Charakter verändern.

Entsprechend dem Begründungstext ist der zulässige funktional notwendige Umfang von Zufahrten und Zuwegungen so zu verstehen, dass diese dem Bestand

entsprechen sollen. Die vorliegenden Zufahrten sind wie die zugehörigen Carports bzw. Garagen ca. 3,5 bis 4 m breit. Damit besteht sowohl entlang der Zufahrten als auch in den Carports bzw. Garagen zusätzlich zum Einfahren und Abstellen von Autos die Möglichkeit, z.B. Fahrräder aufzustellen bzw. die Belagsflächen anderweitig zu nutzen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, entsprechend bestehender Nutzungsbeispiele Tische und Sitzgelegenheiten in Rasen- und Wiesenflächen aufzustellen.

### **13.7.2 Äußerungen zu § 8 (2) „Belagsflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden, sind im funktional notwendigen Umfang zulässig.“**

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes sei die freie Gestaltungsmöglichkeit zu erhalten, da der hintere Bereich von der Öffentlichkeit nicht einsehbar sei. Spielgeräte, Gartenhäuschen, Pergolen und Belagsflächen müssten dem individuellen Bedarf des Eigentümers entsprechen. Eine entsprechende „Zulassung“ könne nicht von einem „funktional notwendigen Umfang“ abhängig gemacht werden, da der Bedarf und resultierende Umfang allein durch den Eigentümer beurteilt und nicht durch eine Drittperson bestimmt werden könne. Derartige Einschränkungen in den Formulierungen seien nicht angemessen und nicht mit Art. 14 GG vereinbar.

#### **Stellungnahme:**

Unter dem funktional notwendigen Umfang ist das Maß zu verstehen, das sich entsprechend den Rahmenbedingungen aus nachweisbaren funktionalen Anforderungen an die Belagsflächen ergibt. Dieser Nachweis liegt beim jeweiligen Nutzer.

### **13.7.3 Äußerungen zu § 8 (3) „Sichtschutzwände und Pergolen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind nur zulässig, sofern sie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade, angeordnet werden.“**

#### **Sichtschutz:**

Es werde ein Verbot für Sichtschutzwände und Pergolen für den „vorderen“ Grundstücksbereich normiert, unabhängig von jeglicher Größe. Eine Pergola beispielsweise an der Breitseite des Hauses wäre verboten, was die Einwender in ihrer Gestaltungsmöglichkeit unverhältnismäßig beeinträchtige.

§ 8 Abs. 3 sei so zu ändern, dass die Sichtschutzwände auch in den Seitenbereichen, also hinter den der Gebäudeerschließung zugewandten Längsfassaden, und in den vorderen Grundstücksbereichen zum Schutz der Privatsphäre möglich wären.

Da hiervon auch Personen des öffentlichen Lebens wie z. B. der ukrainische Botschafter betroffen seien, die einem erhöhten Sicherheitsrisiko aufgrund ihres Amtes ausgesetzt seien, sei diese Festsetzung des Verbotes über den Sichtschutz nicht mit dessen Schutzbedürfnis vereinbar.

**Stellungnahme:**

Sichtschutz soll entsprechend dem zu erhaltenden Charakter und den bestehenden Beispielen mit Pflanzen, vorrangig Sträuchern, unter Beachtung der Pflanzbindungen hergestellt werden. Personen, mit besonderem Schutzbedürfnis sind dem Planungsreferat nicht bekannt. Insbesondere wurden keine derartigen Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit erhoben. Sofern wider Erwarten eventuelle besondere Sicherheitsanforderungen vorliegen würden, können die notwendigen besonderen baulichen Anforderungen mit stichhaltiger Begründung in einem Antrag auf Befreiung geltend gemacht werden.

**Sichtschutzwände an Grundstücksgrenzen:**

Die Erlaubnis von Sichtschutzwänden im rückwärtigen Bereich ohne Begrenzung in der Länge oder der Höhe führe für die angrenzenden Nachbarn zu erheblichen Beeinträchtigungen. Gerade im Bereich zwischen Pennstraße und Winlandstraße würden die Grundstücksgrenzen nah an der Bebauung liegen. Wie bereits ausgeführt könnte bei den Einwendern vor dem Haus in ca. 7 m Entfernung ein ca. 19 m langer und z. B. 3 m hoher Sichtschutzzaun errichtet werden. Dies sei optisch nicht mit dem Bild in der Siedlung zu vereinbaren. Während in den Bereichen, in denen Staatsforst oder Landschaftsschutzgebiet an die rückwärtigen Grundstücke angrenzte, ein rückwärtiger Sichtschutzzaun „nur“ den seitlichen Nachbarn beeinträchtige, sei ein derartiger Sichtschutzzaun direkt vor der Fensterfront optisch unzumutbar. Es sollte bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht nur an die Passanten, sondern auch an die optischen Interessen der Anwohner gedacht werden. Eine Begrenzung mit der Einfriedungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich kombiniert mit einer unbegrenzten Zulässigkeit von Sichtschutzzäunen, führe die ganze Planung ad absurdum. Wer keinen sockellosen Maschendrahtzaun mit 1,50 m Höhe wolle, baue einfach eine wie auch immer gestaltete Sichtschutzwand. Zudem sei für den Nachbarn jegliche, blickdichte Begrünung ausgeschlossen. Sichtschutzwände sollten nur in begrenztem Maße als Trennwand zwischen den Terrassen eines Doppelhauses zugelassen werden. Ansonsten sollten jedenfalls im rückwärtigen Bereich Hecken und dichte Sträucher zugelassen werden.

**Stellungnahme:**

Sichtschutzwände als Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksteile sind nicht zulässig, da diese offen und maximal 1,5 m hoch herzustellen sind (siehe Satzungsbestimmungen § 4 (1)). Zur Verdeutlichung wird der Begründungstext diesbezüglich ergänzt.

**14. Naturschutzverbände:**

Der Bund Naturschutz und der Landesbund für Vogelschutz wurden als anerkannte Naturschutzverbände mit Schreiben vom 25.08.2009 am Verfahren beteiligt.

Seitens des **Bund Naturschutz** wurden mit Schreiben vom 01.09.2009 folgende Anregungen vorgebracht:

Die Regelungen bezüglich der Sicherung des parkartigen Siedlungscharakters mit offenen Wiesenflächen sowie die Auflagen für die Errichtung von Einfriedungen und Nebenanlagen würden auf die Belange des Arten- und Naturschutzes Rücksicht nehmen und würden deshalb vom BN begrüßt.

Dem Planwerk könne auf Grund folgender Gründe aber nur unter Vorbehalt zugestimmt werden:

*1. Pflanzung ausschließlich standortgerechter und heimischer Baum- und Straucharten*

Die Grünanlagen der Wohnsiedlung stellten ein wichtiges Verbindungselement zwischen dem seit Jahrzehnten in einen naturnahen Erholungswald überführten Perlacher Forst und den als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesenen Restlaubwaldbeständen (Biotop Nrn. M-618 und M-236) innerhalb der Siedlung dar. Diese für München einzigartige Biotopvernetzung naturnaher Restlaubwaldbestände des Vegetationstyps Eichen-Hainbuchenwald könne nur durch standortgerechte und heimische Pflanzenarten erfüllt werden. Es werde darum gebeten, die Regelungen des § 3 Abs. 1 Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom Juli 1996 umzusetzen, der die Verwendung standortgerechter und heimischer Pflanzenarten vorschreibe.

**Stellungnahme:**

Bei der Auswahl der Gehölze ist zu unterscheiden zwischen primär landschaftlich geprägten Bereichen wie den geschützten Landschaftsbestandteilen (Laubmischwaldbestände), in denen naturschutzfachliche Aspekte im Vordergrund stehen und die Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze sinnvoll ist, auf der einen und dem eigentlichen Siedlungsbereich auf der anderen Seite. Wie in der Bestandsanalyse des Begründungstextes ausgeführt, wurden bei der Entwicklung der amerikanischen Siedlung Teile des Waldbestandes gerodet. Die Grünflächen wurden aus einer Mischung aus Waldbäumen, vor allem Eichen, und neu hinzukommenden Arten, unter anderem Robinie, Pappel und Kaukasische Flügel-nuss, gestaltet. Die neuen Arten haben sich gut entwickelt, was auf eine standortgerechte Verwendung hinweist, und prägen heute teilweise den öffentlichen Straßenraum. Sie sind somit Teil des Charakters der Siedlung, dessen Erhaltung die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Ziel haben. Eine Beschränkung der Artenauswahl auf ausschließlich heimische Gehölze würde die Verwendung der neu hinzugekommenen, inzwischen aber ortstypischen Arten ausschließen und damit einem wesentlichen Ziel des Bebauungsplans widersprechen. Außerdem ist zu beachten, dass die Gestaltung privater Freiflächen mit nur heimischen Ge-

hölzen nicht sinnvoll und in der Praxis nicht umsetzbar ist. Unabhängig davon wird die Sicherung herausragender landschaftlicher bzw. naturschutzfachlicher Qualitäten bereits durch die endgültige Unterschutzstellung der Landschaftsbestandteile gewährleistet.

## *2. Vermeidung von Bodenversiegelung*

Eine Bodenversiegelung sei bei allen Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen über das absolut notwendige Maß hinaus zu verbieten. Dies sei aus Gründen des Trink- und Grundwasserschutzes zwingend geboten. Sämtliche Belagsflächen seien nach § 3 Abs. 2 der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom Juli 1996 in wasserdurchlässiger Form auszuführen (Pflaster mit min. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.).

### **Stellungnahme:**

Die Satzungsbestimmungen wurden im Hinblick auf die unterschiedlichen relevanten Belange, u.a. auch eine Begrenzung der Versiegelung, entwickelt. Darüber hinaus gelten im Bauvollzug ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans auch einschlägige städtische Satzungen wie die angesprochene Freiflächengestaltungssatzung.

## *3. Ökologisches Bauen*

Bei der Errichtung von Außentreppen im Geschößwohnungsbau sowie bei den Nebenanlagen, Pergolen, etc. sei Holz aus regionaler Produktion zu verwenden, da dieses klimafreundlich und recyclebar sei. Außerdem stelle es eine kostengünstigere und vielseitige Alternative zu Metallen und Kunststoffen dar. Vor allem im Außenbereich sei auf die Dauerhaftigkeit von Eichen- und Lärchenholz auch ohne Holzschutzmittel hinzuweisen.

### **Stellungnahme:**

Die angesprochenen Aspekte des ökologischen Bauens sind im Bebauungsplan nicht regelbar. Hier fehlt es sowohl nach Baugesetzbuch, wie auch nach Art. 81 Bayerische Bauordnung an der erforderlichen Rechtsgrundlage.

## **3.2 Erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3, § 13 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2009 erneut am Verfahren beteiligt und um Äußerung binnen Monatsfrist gebeten.

Seitens dieser Beteiligten wurden keine Anregungen vorgebracht.

### 3.3 Erneute Beteiligung des Bezirksausschusses 17

Der betroffene Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung mit Schreiben vom 25.08.2009 erneut am Verfahren beteiligt.

Der Bezirksausschuss hat mit Schreiben vom 14.10.2009 zu den geänderten Satzungsbestimmungen mit Begründung folgendes mitgeteilt:

Der Bezirksausschuss sehe die Änderung des Bebauungsplanes mehrheitlich positiv. Insbesondere stelle das Gremium fest, dass die vom BA 17 im April 2008 vorgeschlagene Differenzierung zwischen den unterschiedlich strukturierten Planungsbereichen jetzt in einem Planteil A (Geschosswohnungsbau) und Planteil B (Einfamilien- und Doppelhäuser) je eigens behandelt und gewürdigt werde.

Wie bereits im April 2008 dargestellt, würden die Vorschläge zu Einfriedungen (mehrheitlich) für sinnvoll und angemessen gehalten, insbesondere weil der ursprünglich vorgesehene Rücksprung der straßenseitigen Einfriedungen von 3 m auf nunmehr 2 m reduziert worden sei.

Geprüft werden sollte die Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien und Regenwassersammelbehältern. Der Bezirksausschuss 17 rege an, den Anwohnerinnen und Anwohnern eine Fachberatung anzubieten, mit dem Ziel einer abgestimmten Gestaltung mit den Belangen der Eigentümer.

#### **Stellungnahme:**

Zu Anlagen für erneuerbare Energien auf den Dachflächen enthält der Bebauungsplan keine Regelungen, da es sich dabei nicht um Nebenanlagen, sondern um Teile der Hauptanlage (d.h. des Gebäudes) handelt. Dies gilt sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für die Einfamilien- und Doppelhäuser. Sofern die Anlagen nicht am Gebäude angebracht sondern als Nebenanlagen in der Grundstücksfläche aufgestellt werden sollen, sind sie im Bereich des Geschosswohnungsbaus unter Beachtung des § 5 Abs. 1 ebenfalls möglich. Ebenfalls zulässig sind sie in den „rückwärtigen“ Grundstücksbereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser. Dabei handelt es sich nicht um verschattete Flächen nördlich der Gebäude, sondern um straßenabgewandte Bereiche, die oft gut besonnt sind. Nicht zulässig und aufgrund der Wirkung auf den öffentlichen Raum nicht verträglich sind Nebenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in den straßenbegleitenden Grundstücksteilen der Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit (§§ 30-37 BauGB, BauNVO) von Vorhaben, besonders das Einfügungsgebot im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelten auch für genehmigungsfreie Vorhaben. Die Anwendung des Bauplanungsrechts setzt aber voraus, dass das Vorhaben "bodenrechtlich relevant" ist. Bündig auf dem Dach aufgesetzte Kollektoren sind nicht bodenrechtlich relevant. Bei aufgeständerten Sonnenkollektoren ist eine Einzelfallprüfung notwendig.

Es ist somit jeweils nach den Umständen des Einzelfalls, z. B. Standort, Größe, Art der Installation zu prüfen, ob eine städtebauliche Relevanz gegeben ist. An-

hand der o. g. Kriterien ist deshalb jeweils im konkreten Fall zu prüfen, ob das geplante Vorhaben zulässig ist oder nicht. Eine pauschale Aussage ist nicht möglich.

Handelsübliche Regenwassertonnen sind nicht fest mit dem Erdboden verbunden, fallen daher nicht unter den Begriff der Nebenanlagen und sind somit auch nicht von den Satzungsbestimmungen erfasst (also zulässig). Für fest eingebaute, unterirdische Zisternen gelten die Regelungen zu Nebenanlagen wie vorstehend zu den Anlagen für erneuerbare Energien ausgeführt.

Die Anregung, den Anwohnerinnen und Anwohnern eine Fachberatung anzubieten, wird für sinnvoll erachtet. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie die Beratung im Rahmen der Möglichkeiten des Planungsreferates durchgeführt werden kann (z.B. mündliche Beratungen oder geeignete Formen der Öffentlichkeitsarbeit wie ein Informationsblatt mit Gestaltungsempfehlungen etc.).

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2000 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

**b) „Verdichtung der Siedlung am Perlacher Forst;  
Aufstellung eines Bebauungsplanes“  
Antrag Nr. 932 der Stadtratsfraktion der CSU vom 16.04.1992**

Die CSU-Stadtratsfraktion hat am 16.04.1992 den Antrag Nr. 932 (Anlage 4) gestellt. Hierin wird gefordert, dass das Planungsreferat für eine Nachverdichtung der Siedlung am Perlacher Forst umgehend einen Bebauungsplan aufstellen sollte. Zudem sollte auf dem Verhandlungswege sichergestellt werden, dass 40% des neu geschaffenen Wohnbaurechtes für den sozialen Wohnungsbau verwendet und die verbleibenden Mieter nach Abzug der US-Truppen in der Siedlung am Perlacher Forst auf Dauer gesichert würden.

**Stellungnahme:**

Eine Nachverdichtung im Bereich der Siedlung am Perlacher Forst ist nach aktuellen städtebaulichen Überlegungen nicht gewünscht und vorgesehen. Der zur Satzung vorliegende Bebauungsplan Nr. 2000 sieht deshalb ausschließlich Festsetzungen vor, die dazu beitragen die zusammenhängende offene Gestaltung der Freiflächen und den Charakter der Siedlung am Perlacher Forst zu sichern.

Für den zur Satzung vorliegenden Bebauungsplan wurde das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt (siehe Begründung Ziffer 2.3 (jetzt 2.4) Rechtliche Ausgangslage).

Der Zulässigkeitsmaßstab für Gebäude innerhalb dieses Bebauungsplanumgriffs richtet sich daher auch weiterhin nach § 34 BauGB.

Darüber hinaus sind große Freiflächen innerhalb der Siedlung am Perlacher

Forst, insbesondere die für den Naturschutz besonders wertvollen Biotopbereiche, die nur teilweise innerhalb des Planungsumgriff liegen, seit Juli 2008 als Landschaftsbestandteile (LB) geschützt. Diese sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2000 nachrichtlich dargestellt

Auch der nördlich des HIT Markts bestehende Restlaubwaldbestand und Teilbereiche entlang der Bahnlinie München Ost-Deisenhofen unterliegen seit Juli 2008 dem gesetzlichen Schutz der Verordnung der Landeshauptstadt München über den Schutz des Landschaftsbestandteiles „Restlaubwaldbestände am Perlacher Forst“.

Eine bauliche Aktivität in diesen Flächen ist nicht möglich.

Kleinere baumbestandene Flächen, die nicht als Landschaftsbestandteile ausgewiesen wurden, aber von der Stadtbiotopkartierung erfasst sind und innerhalb des Planungsumgriffs liegen, unterliegen der Baumschutzverordnung. Eine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen ist nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten im Sinne des § 34 BauGB eingeschränkt möglich.

Dem Antrag der Stadtratsfraktion der CSU vom 16.04.1992 kann nicht entsprochen werden.

Der Bezirksausschuss 17 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Tausend, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 2 des Vortrags der Referentin berücksichtigt werden.
2. Die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 3 des Vortrags der Referentin berücksichtigt werden.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2000 für den Bereich Lincolnstraße (südlich), General-Kalb-Weg (westlich), Marklandstraße (beiderseits), Fasangartenstraße und Kiefernstraße (nördlich), Tegernseer Landstraße (östlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Antrag Nr. 932 der Stadtratsfraktion der CSU vom 16.04.1992 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2000  
der Landeshauptstadt München

Lincolnstraße (südlich), General-Kalb-Weg (westlich), Marklandstraße (beiderseits),  
Fasangartenstraße und Kiefernstraße (nördlich), Tegernseer Landstraße (östlich)  
„Wohnsiedlung Am Perlacher Forst“

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), dem Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Lincolnstraße (südlich), General-Kalb-Weg (westlich), Marklandstraße (beiderseits), Fasangartenstraße und Kiefernstraße (nördlich), Tegernseer Landstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.06.2011, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am ....., und diesem Satzungstext.

## **§ 2**

### **Pflanzbindungen allgemein**

Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit standortgerechten Arten und in lockerer und durchlässiger Anordnung, zulässig. Geschlossene Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, z.B. Hecken, werden ausgeschlossen.

## **§ 3**

### **Nebenanlagen - Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A)**

- (1) Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie
  - a) lediglich die den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Freiflächen begrenzen,
  - b) einen Abstand von maximal 10 m parallel nur zu einer Gebäudelängsseite, einen Abstand von mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Stellplatzanlagen, deren Zufahrten, Spielplätzen und privaten Gehwegen einhalten,
  - c) eine Höhe von maximal 1 m nicht überschreiten,

- d) als offene Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel gestaltet sind und
  - e) mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.
- (2) Einfriedungen von Standplätzen für Müll- und Wertstoffbehälter im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie
- a) als offene Einfriedungen eine Höhe von maximal 2,6 m nicht überschreiten und
  - b) mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.
- (3) Sonstige Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden ausgeschlossen.

#### **§ 4**

#### **Nebenanlagen - Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)**

- (1) Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie
- a) lediglich die den einzelnen Häusern zugeordneten Freiflächen begrenzen,
  - b) zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angeordnet sind,
  - c) eine Höhe von maximal 1,5 m nicht überschreiten,
  - d) als offene Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel gestaltet sind und
  - e) mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.
- (2) Einfriedungen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern sie
- a) lediglich die den einzelnen Häusern zugeordneten Freiflächen begrenzen,
  - b) zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind,
  - c) einen Abstand von mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten,
  - d) im Bereich von Zufahrten unterbrochen werden,
  - e) eine Höhe von maximal 1 m nicht überschreiten,
  - f) als offene Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel gestaltet sind und
  - g) mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.

- (3) Für Einfriedungen entlang der Fasangartenstraße (Flurstücke Nr. 2641/77 und 2641/78, Gemarkung Perlach) gelten die Bestimmungen unter Abs. 1.

## **§ 5**

### **Sonstige Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A)**

- (1) Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie
- a) am Gebäude situiert sind und eine maximale Tiefe von 1,5 m ab Gebäudefassade nicht überschreiten und
  - b) eine maximale Grundfläche von 2,5 m<sup>2</sup> bezogen auf die einer Wohnung zugeordnete Freifläche und eine maximale Wandhöhe von 2 m nicht überschreiten.
- (2) Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig, sofern sie
- a) auf den funktional notwendigen Umfang begrenzt sind,
  - b) einen Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und
  - c) mit einer Rahmeneingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen, primär Sträuchern, unter Ausschluss von geschlossenen Pflanzungen, z.B. Hecken, begrünt werden.
- (3) Kinderspielplätze im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zulässig.
- (4) Sonstige Nebenanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit Ausnahme von nicht überdachten Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie nicht überdachten Fahrradstellplätzen werden ausgeschlossen.

## **§ 6**

### **Sonstige Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)**

- (1) Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind zulässig, sofern sie
- a) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden angeordnet werden,
  - b) als überdachte Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuschen) eine Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und
  - c) einen Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- (2) Sonstige Nebenanlagen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser werden ausgeschlossen.

## **§ 7**

### **Sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A)**

- (1) Außentreppen im Geschosswohnungsbau sind zulässig, sofern sie
  - a) einer Erdgeschosswohnung zugeordnet sind,
  - b) an nur einer Längsfassade vorgesehen werden,
  - c) eine Breite von 1 m nicht überschreiten und
  - d) als leichte, transparente Metallkonstruktion gestaltet werden.
- (2) Belagsflächen in den einer Erdgeschosswohnung zugeordneten Freiflächen im Geschosswohnungsbau sind zulässig, sofern sie auf maximal 14 m<sup>2</sup> beschränkt sind.
- (3) Sichtschutzwände und Pergolen werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgeschlossen.

## **§ 8**

### **Sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B)**

- (1) Belagsflächen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den vorderen Grundstücksbereichen, zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden zulässig, sofern sie
  - a) als Zuwegungen und Zufahrten dienen und
  - b) flächenmäßig auf den funktional notwendigen Umfang beschränkt werden.
- (2) Belagsflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden, sind im funktional notwendigen Umfang zulässig.
- (3) Sichtschutzwände und Pergolen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind nur zulässig, sofern sie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade, angeordnet werden.

## **§ 9**

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

**BEGRÜNDUNG  
GLIEDERUNG**

<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>159</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>159</b>
2.1    Beteiligung der Öffentlichkeit	159
2.2    Lage, Umgriff und Eigentumsverhältnisse	161
2.3    Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse und Bewertung	161
2.3.1  Orts- und Landschaftsbild	161
2.3.2  Naturhaushalt	165
2.3.3  Vegetation und Biotope	165
2.3.4  Erholung	166
2.3.5  Verkehrerschließung	167
2.4    Rechtliche Ausgangslage	167
<b>3. Planungsziele</b>	<b>168</b>
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>168</b>
4.1    Grünflächen, Neupflanzungen und Topographie	168
4.2    Nebenanlagen - Einfriedungen	171
4.3    Sonstige Nebenanlagen	174
4.4    Sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung	175
<b>5. Zielkonflikte</b>	<b>176</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>178</b>

## **1. Anlass der Planung**

Am 14.03.2007 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München (LHM) beschlossen, für das Siedlungsgebiet „Wohnsiedlung am Perlacher Forst“ einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen, um die Qualitäten der Grün- und Freiflächen der Siedlung langfristig für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten. Es kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zur Anwendung (s. a. Ziffer 2.4 Rechtliche Ausgangslage).

Die bestehende Situation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein in München einzigartiges Ensemble aus locker in parkartigen Grünflächen mit großem Baumbestand angeordneten Wohngebäuden und wertvollen Resten des Perlacher Forstes aus. Die weitläufigen, offenen Freiflächen gewähren ein gesundes Wohnumfeld im Grünen, hohe Erholungs- und Aufenthaltsqualität für alle Altersstufen und Streifräume für Kinder und Jugendliche. Der Erhalt dieses landschaftlich geprägten Siedlungscharakters ist Ziel des Bebauungsplanes.

Besonderer Handlungsbedarf besteht durch Tendenzen, mit der Veräußerung von Wohnhäusern und mit der Gebäudesanierung die Erstellung baulicher Anlagen (z.B. Einfriedungen, Gerätehäuschen und andere Nebenanlagen) und die Pflanzung dichter Hecken, z.T. aus Nadelgehölzen, zu verbinden. Diese Maßnahmen fügen sich insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus, wo das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine abgegrenzten privaten Freiflächen und Nebenanlagen in den parkartigen Grünflächen vorsieht, nicht in den Bestand ein. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen Probleme vor allem bei baulichen Anlagen in den straßenbegleitenden offenen Freiflächen, die ebenfalls wesentlich zum Gesamtcharakter beitragen. Die genannten Maßnahmen erzeugen städtebauliche Spannungen und sind baurechtlich nicht zulässig. Mit dem Bebauungsplan soll das Fortschreiten einer ungesteuerten gebietsuntypischen Entwicklung verhindert werden. Gleichzeitig wird jedoch der Bedarf gesehen, zukünftig in begrenztem Umfang mit privaten Freiraumnutzungen verbundene bauliche Anlagen zu ermöglichen. Dafür sollen Gestaltungsprinzipien vorgegeben werden, die sich mit der städtebaulichen und landschaftlichen Gesamtsituation vereinbaren lassen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Am 24.04.2007 fand eine vorgezogene Informationsveranstaltung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung statt, in der die Ziele und vorgesehene Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans vorgestellt wurden.

Die Veranstaltung war nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern wurde den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit angeboten. Diese nutzten zahlreich die Möglichkeit, sich zu informieren und ihre Wünsche und Anregungen dem Planungsreferat zu übermitteln.

Die Anregungen wurden in die weiteren Überlegungen einbezogen und dem darauf folgenden Planungsprozess zugrunde gelegt (siehe auch Ziffer 5. Zielkonflikte).

Weiterhin fand im Mai 2007 für die Anwohnerinnen und Anwohner der Cincinnatistraße 2 -

42 und Pennstraße 2 - 36 (Geschosswohnungsbau) eine Besprechung mit Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung speziell über die Zulässigkeit und Vereinbarkeit der Freiflächengestaltung ihrer Sondernutzungsflächen mit den grünplanerischen und städtebaulichen Zielen statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 21.01. bis 21.02.2008 in Form einer Auslegung durchgeführt.

Ebenfalls in diesem Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der Auslegung nahmen Vertreter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung an der öffentlichen Sitzung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 17 - Obergiesing am 11.03.2008 teil. Dabei wurden Inhalte des Bebauungsplanentwurfes mit betroffenen Bürgern diskutiert.

Dem Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner der Einfamilien- und Doppelhäuser nach einem ausführlicheren Dialog wurde mit einem Ortstermin am 18.07.2008 entsprochen, an dem Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinnen und Bürger und wiederum des Planungsreferats beteiligt waren. Schwerpunkt der Veranstaltung war die Einschätzung der Bestandssituation und der Bedarfe vor Ort.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger wurde der Entwurf der Satzungsbestimmungen geändert.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert wird. Bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde hinsichtlich der in § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehenen Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung, wie bereits in 2008, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2000 lag in der Zeit vom 31.08.2009 mit 01.10.2009 erneut öffentlich aus. Ebenfalls in diesem Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Auch der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 17 - Obergiesing am 13.10.2009 mit Bürgerinnen und Bürgern und dem Planungsreferat diskutiert.

Mit der Abfolge von mehreren Informationsveranstaltungen wurde den Betroffenen umfangreich die Möglichkeit zur Information und Meinungsäußerung gegeben. Dies erschien vor allem deshalb geboten, weil das angewandte vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB keine förmliche öffentliche Erörterung vorsieht, für die erfolgreiche Umsetzung der vorgesehenen Regelungen aber eine differenzierte Erläuterung der Ziele und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen erforderlich erscheint. Zu diesem Zweck wurden auch zusätzlich zu den Informationsveranstaltungen mehrere Rundbriefe und Anschreiben verfasst, in denen der Anlass des Bebauungsplans und der Verfahrensstand dargestellt bzw. die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung vorsorglich gebeten wurden, das Inkrafttreten des Bebauungsplans abzuwarten und bis dahin keine nach § 34 BauGB unzulässigen Nebenanlagen zu errichten.

## **2.2 Lage, Umgriff und Eigentumsverhältnisse**



Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Stadtgrenze Münchens im 17. Stadtbezirk Obergiesing. Die Tegernseer Landstraße bzw. die Bundesautobahn (BAB 995) trennt die Siedlung vom Perlacher Forst.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst die rund 60,2 ha große Fläche zwischen Lincolnstraße, General-Kalb-Weg, Marklandstraße, Fasangartenstraße, Kiefernstraße und Tegernseer Landstraße.

Der Umgriff wird auf die Bereiche der Wohnbebauung der ehemaligen amerikanischen Siedlung beschränkt, da nur hier der oben dargestellte Planungsanlass zutrifft. Dabei werden randlich angrenzende waldartige Bestände nicht einbezogen, die durch ein besonderes Verfahren im Juli 2008 als Landschaftsbestandteile nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz unter Schutz gestellt wurden. Für weitere, überwiegend randliche Bereiche der ehemaligen amerikanischen Siedlung wird kein aktuelles Planungsbedürfnis im Zusammenhang mit dem unter Ziffer 1 dargestellten Anlass der Planung gesehen.

Die Flächen befinden sich zum Großteil noch im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und zum Teil nach Grundstücksveräußerungen in Privateigentum.

## **2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse und Bewertung**

### **2.3.1 Orts- und Landschaftsbild**

#### **Allgemeines, Entstehungsgeschichte:**

Die „Amerikanische Siedlung am Perlacher Forst“ wurde 1954 bis 1956 für amerikanische Militärangehörige gebaut, um deren Wohnraumbedarf zu decken. Hinsichtlich der Bebauungsgestaltung und Freiraumkonzeption wurde das Gebiet in Zusammenarbeit mit den örtlichen amerikanischen Amtsstellen und dem Finanzbauamt München I von dem Architekten Emil Freymuth geplant. In Gestaltung und Ausbau entstand die Siedlung nach Bedürfnissen und Maßstäben der amerikanischen Bewohner.

Das Gebiet war ehemals Staatsforst und wies relativ lichten Waldbestand auf. Mit dem für damalige amerikanische Siedlungsplanungen typischen Konzept einer weiträumigen Baukörperstellung war die Möglichkeit gegeben, Teile der vorhandenen Baum- bzw. Waldbestände zu erhalten und sie von Anfang an als bestimmende Elemente in die Siedlung zu integrieren. Dabei entstanden fließende Übergänge von waldartigen Beständen zu lockeren Baumgruppen und offenen Wiesenflächen.

Entlang der Straßen wurden bei der Entwicklung der Siedlung Baumpflanzungen angelegt, die den parkartigen Charakter unterstreichen und durch die Verwendung von Leitbaumarten die Orientierung erleichtern.

Seit dem Bau der Amerikanischen Siedlung wurde durch die beabsichtigte Widmung der bisherigen Privatstraßen der Umbau der Straßen erforderlich (siehe Kapitel 2.3.5 Verkehrserschließung).

Heute vermittelt das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit durch die offenen Freiräume mit großem Baumbestand in Verbindung mit den einheitlich gestalteten, locker eingefügten Gebäuden das Bild einer homogenen parkartigen Wohnsiedlung der 50er Jahre.



Abb. 1: Freiflächen zwischen Gebäuden im Bereich des Geschosswohnungsbaus

Zwei Bebauungstypen bestimmen das Planungsgebiet: Geschosswohnungsbauten im Westen und Norden des Planungsgebietes (Planteil A) sowie Einfamilien- und Doppelhäuser im Osten des Planungsgebietes (Planteil B). Dabei nimmt der Geschosswohnungsbau mit ca. 80 % den überwiegenden Anteil der Gesamtfläche ein.

Als Sondergebäude ist an der Ecke Cincinnatistraße / Leifstraße ein Kino vorhanden. Gemeinschafts- bzw. Versorgungseinrichtungen wie Schule und sonstige Einrichtungen auf dem Gelände der ehemaligen amerikanischen Siedlung liegen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

#### **Geschosswohnungsbau (Planteil A):**

Dieser Gebäudetyp besteht durchgehend aus drei Vollgeschossen mit Satteldach, 10 m breit und 76 m lang bei drei Treppenhäusern. Die insgesamt fast 70 Häuser stehen überwiegend giebelseitig, zum Teil spitzwinkelig zulaufend in leicht versetzter Anordnung zu den jeweilig angrenzenden, geschwungenen Straßenzügen. Sie unterstreichen durch die einheitlichen Gebäudelängen, -tiefen und -höhen eine einheitliche Siedlungsstruktur. Durch die großen Abstände zwischen den Baukörpern entsteht eine große, vom Grün geprägte Durchlässigkeit.

Die Hochparterre-Wohnungen, ursprünglich ohne Balkone, wiesen keine direkten Zugänge aus den Wohnräumen in die Freiflächen auf. Balkone wurden während der Sanierung der Wohnungen angelegt. Nach und nach entstanden einzelne Außentreppen zwischen Balkonen und den Gemeinschaftsflächen.

Anlässlich der Veräußerung von Immobilien an der Penn- und Cincinnatistraße wurden an den der Haupteinfahrt abgewandten Gebäudeseiten, entweder von neu erstellten Austritten oder von Balkonen aus, auch Außentreppen gebaut. Seither wurden hier zahlreiche, einzelnen Wohnungen zugeordnete Freiflächen mit einer Tiefe von 10 m mit Zäu-

nen (überwiegende Zaunhöhe 1,0 m) und/oder auch mit Hecken versehen. Angepflanzt wurden sowohl laubabwerfende als auch immergrüne Hecken. Außerdem wurden bereits einige Sichtschutzwände, Gerätehäuschen und Pergolen errichtet. Belagsflächen wurden in unterschiedlichen Größen sowohl an den Gebäuden als auch an entfernteren Stellen angelegt.

Die Vorgärten und die Flächen zwischen den Gebäuden sind, bis auf die im erweiterten Grundkonzept enthaltenen privaten Stellplatzanlagen, Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter (mit Einfriedungen), Fahrradstellplätze und erforderliche Zufahrten bzw. Zugänge, als Wiesenflächen begrünt und teilweise mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. An einigen Stellen dominieren alte Baumgruppen das Bild.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden insbesondere neu errichtete höhere und damit raumwirksame bauliche Anlagen wie Sichtschutzwände, Gerätehäuschen und Pergolen als störend bewertet. Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsbildes entstehen vor allem dort, wo diese Anlagen gehäuft auftreten (Summenwirkung) und nicht in Gebäudenähe, sondern abseits der Gebäude in den Grünflächen angeordnet sind. Die räumliche Wirkung der nachträglich installierten Zäune ist durch die durchweg geringe Höhe von 1 m begrenzt, jedoch entstehen durch zaunbegleitende dichte Hecken und vor allem immergrüne Thujenhecken gebietsfremde optische Barrieren im Freiraum. Obwohl die bisher eingefriedeten privaten Freiflächen eine Tiefe von 10 m ab Gebäudefassade aufweisen, ist die Durchlässigkeit des Geländes, bedingt durch die großen Gebäudeabstände grundsätzlich noch gegeben. Lediglich partiell sind Engstellen zwischen den Zäunen und angrenzenden Stellplatzanlagen entstanden.

#### **Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B):**

Diese zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach stehen in versetzter Anordnung in Einzelgrundstücken parallel bzw. spitzwinklig zur Straße. Sie lassen sich in vier Typen unterscheiden: Einfamilienhaus mit angebauter Garage (Bantingstraße), Doppelhaus mit einseitig angebautem Carport, Doppelhaus mit beidseitigem Carport und Doppelhauspaare, die durch vier nebeneinander liegende Carports miteinander verbunden sind (alle Markland-, Winland- und Pennstraße). Die Baukörperlänge variiert zwischen 20 m (Einfamilienhäuser) und 60 m (verbundene Doppelhauspaare).

Die Vorgartenzonen dieser Bereiche sind als offene Rasenflächen mit locker gruppierten Bäumen und Sträuchern gestaltet, in denen Hauszuwege und Carportzufahrten eingefügt sind. Einigen Straßen wurden spezifische Baumarten zugeordnet. Beispielsweise wurde entlang der Bantingstraße überwiegend die Robinie in den Vorgärten verwendet. Durch die offene Gestaltung der Vorgärten weitet sich der Straßenraum optisch auf und wirkt als Teil der parkartigen Gesamtanlage. Der landschaftliche Eindruck wird dadurch verstärkt, dass die Ecken der Straßenkreuzungen nicht mit Gebäuden besetzt sind, sondern von Bäumen und Grünflächen geprägt werden.



Abb. 2: offener Straßenraum im Bereich der Einfamilienhäuser



Abb. 3: offener Straßenraum im Bereich der Doppelhäuser

In einigen privaten Freiflächen der Einfamilien- und Doppelhäuser wurden in den letzten Jahren Einfriedungen errichtet, die teilweise direkt entlang der öffentlichen Gehwege verlaufen, teilweise davon Abstand halten, sowie vereinzelt Einbauten wie z.B. Fahrradunterstände und Müllboxen erstellt bzw. Hecken gepflanzt.

Die rückwärtigen privaten Bereiche sind in der Regel, bis auf Grundstücke zwischen der Winland- und Pennstraße, bereits seit längerer Zeit eingezäunt (Zaunhöhe ca. 1,5 m). Sie enthalten Belagsflächen, Gerätehäuser und weitere Nebenanlagen. Da diese Flächen überwiegend in hinter den Grundstücken liegende, dichtere Baumbestände (meist Biotope) übergehen, ist der Charakter privater und abgegrenzter als im Geschosswohnungsbau. Einblicke von den Straßen in die rückwärtigen Freiflächen sind durch die Abstände zwischen den Gebäuden und die versetzte Anordnung möglich, aber insgesamt begrenzt.

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind vor allem die straßenbegleitenden privaten Freiflächen für die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutsam, da ihre offene Gestaltung in Verbindung mit dem alten Baumbestand dem öffentlichen Straßenraum den für die Siedlung typischen, parkartigen Charakter verleiht.

Einbauten und vor allem höhere Nebenanlagen sind hier besonders kritisch zu beurteilen. Dagegen werden in den rückwärtigen, abgeschirmteren Grundstücksbereichen wegen der geringeren Wirkung auf den öffentlichen Raum und in die Landschaft mehr Möglichkeiten für die Realisierung baulicher Anlagen wie Gerätehäuschen etc. gesehen.

### **2.3.2 Naturhaushalt**

Das Gelände des Planungsgebietes steigt von 543 m im Norden auf 547 m über Normalnull im Süden an und ist, bis auf einzelne hügelartige Aufschüttungen bis zu ca. 5 m in den größeren Freiflächen, weitgehend eben bzw. leicht modelliert.

Das Grundwasser steht im Mittel ca. 10 m unter der Geländeoberfläche an.

Entsprechend der Lage in der Münchner Schotterebene wird der geologische Untergrund aus fluvioglazialen Kiesablagerungen der Würmeiszeit gebildet.

Bei dem vorliegenden Bodentyp handelt es sich um Pararendzina bis wenig entwickelte Braunerde mit hoher Basensättigung. Die Bodenart ist sandiger Lehm bis lehmiger Sand. Der naturnahe Vegetationstyp auf diesem Standort entspricht den vorhandenen Waldresten (eichenreicher Mischwald).

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte liegt ein geringer Versiegelungsgrad vor, der sich, auch durch die Vielzahl von Bäumen, positiv auf die kleinklimatische Situation auswirkt.

Bei austauscharmen Wetterlagen, überwiegend im Sommer, wirkt der südlich und südwestlich befindliche Perlacher Forst großräumig ausgleichend auf das Stadtklima.

### **2.3.3 Vegetation und Biotope**

Teile der prägenden zusammenhängenden, eher kleineren Waldreste befinden sich innerhalb des Planungsgebietes in größeren Freiflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A). In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegen die restlichen schutzwürdigen Waldreste. Es handelt sich überwiegend um Laubmischwaldbestände mit hohem Eichenanteil, die sich durch Alter und Größe der Bäume und eine Krautschicht mit seltenen Arten magerer Standorte auszeichnen. Darüber hinaus haben sie Bedeutung für Vogelarten und Kleinsäuger sowie für altholzbewohnende Insekten. Diese Flächen wurden im Rahmen der Stadtbiotopkartierung erfasst und in ähnlicher Abgrenzung als Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) im Juli

2008 endgültig unter Schutz gestellt (siehe Punkt 2.4).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der gesamte Biotopkomplex als Gebiet mit vielfältigen Lebensräumen und Waldstrukturen sowie als überregional bedeutsamer Lebensraum für Vogelarten dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklung der amerikanischen Siedlung vor ca. 50 Jahren wurden zwischen den Gebäuden weite Teile des Waldbestands gerodet. Dabei wurden einzelne wertvolle Bäume, vor allem Eichen, erhalten und punktuell neue Bäume, z.B. Berg- und Spitzahorn, Linde, Robinie, Pappel, Kaukasische Flügelnuss und Fichte, in lockerer Anordnung in die Wiesenflächen und entlang der Straßen gepflanzt. Dadurch entstand der heute dominierende, offene parkartige Charakter aus weiten Wiesenflächen und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen, der vor allem im Geschosswohnungsbau (Planteil A), aber auch entlang der Straßen der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B) zum Tragen kommt.

Im Rahmen der Gestaltungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau, die die Stellplatzanlagen und Müllhäuser betrafen, wurden partiell nachträglich auch Sträucher als Rahmeneingrünung vorgesehen. Störend wirken diese Pflanzungen dann, wenn sie nicht in lockerer Anordnung, sondern als barriereartige dichte Hecken gestaltet sind. Der Umfang solcher Pflanzungen ist bisher begrenzt und beeinträchtigt das Landschaftsbild noch nicht erheblich. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung soll aber vermieden werden.

#### **2.3.4 Erholung**

Die weitläufigen Freiflächen zeichnen sich durch ihre Offenheit und Durchlässigkeit aus. Vor allem dadurch entsteht ein hochwertiges Erholungsangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersstufen und den besonderen Qualitäten des Wohnens im Grünen.

Insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Planteil A) bieten unterschiedliche Aspekte wie weitläufige Wiesen, baumbestandene Bereiche und Hügel interessante Streifräume für Kinder zum Erkunden und Spielen. Ein spezielles Angebot für Lernerfahrungen sind dabei die naturnahen Bestände.

Die Spielmöglichkeiten werden durch ein gutes Angebot an Spielplätzen, die über das Planungsgebiet verteilt liegen, ergänzt. Neben diesen Spielplätzen gibt es östlich des Kinos eine Skatebahn.

Als Besonderheit kann angeführt werden, dass das Gebiet keine öffentlichen Grünflächen aufweist. Vielmehr sind die allgemein nutzbaren Freiräume einschließlich der Spielplätze durchweg private Gemeinschaftsflächen. Dies ist durch die Entstehungsgeschichte und die städtebauliche Konzeption bedingt. Da die Erholungsversorgung qualitativ und quantitativ als gut und funktionsfähig auf dem jeweiligen Einzelgrundstücken bewertet wird, soll dieses Prinzip auch in der weiteren Entwicklung ermöglicht und primär durch Erhaltung der Offenheit des Geländes gesichert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die erholungswirksamen weitläufigen Freiräume im Bereich des deutlich landschaftlicher geprägten Geschosswohnungsbaus (Planteil A) liegen. Vor allem dort sind Trennwirkungen und visuelle Barrieren zu verhindern. Dagegen ist der Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B) kleinräumiger und von stärkerer Privatheit bzw. kleineren Einzelgrundstücken gekennzeichnet.

Der Perlacher Forst als Grünfläche für die freie landschaftliche Erholung liegt in unmittelbarer Nähe westlich der Tegernseer Landstraße, die allerdings als Barriere wirkt. Die nächstgelegenen größeren öffentlichen Grünanlagen sind der ca. 2 km entfernte Freizeitpark an der Weißenseestraße und der ca. 5 km entfernte Ostpark.

### **2.3.5 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Siedlung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die S-Bahnlinie S 3 Mammendorf-Holzkirchen mit der Haltestelle Fasangarten, ergänzt durch die Buslinien 145, 147 und 220, die mehrere Haltestellen innerhalb der Siedlung anfahren. Die direkte Verbindung zur S-Bahn Haltestelle Fasangarten wird durch die Linie 145 hergestellt. Aufgrund dieser Erschließung ist die Siedlung gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Siedlungsgebiet von Norden über die Lincoln- / Cincinnatistraße und von Süden über die Minnewit- / Markland- und Fasangartenstraße erreichbar. Gebietsintern ist das Planungsgebiet zusätzlich über die Penn-, Leif-, Wikinger-, Banting- und die Winlandstraße erschlossen.

Die dauerhafte verkehrliche Öffnung der Marklandstraße wurde in dem Beschluss vom 04.03.2009 „Verkehrerschließungskonzept für die Siedlung am Perlacher Forst“ vom Stadtrat der Landeshauptstadt München festgelegt.

### **Straßenumbau**

Um die Voraussetzungen für die Widmung aller bundeseigenen Privatstraßen zu Ortsstraßen sowie für die Übernahme der Straßen (und eines Teilstückes des General-Kalb-Wegs) in das Eigentum der Stadt zu schaffen, wurden die Straßen widmungsfähig umgebaut.

## **2.4 Rechtliche Ausgangslage**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für nahezu die gesamte Fläche des Planungsgebietes reines Wohngebiet und auf einer kleinen Teilfläche im Zentrum Kerngebiet dar. Zudem ist für die Grundstücke Flurst. Nrn. 2641/72, 2641/73 (Bantingstr. 8), 2641/74 (Bantingstr. 10), 2641/75, 2641/76 (Bantingstr. 12) und 2641/77 teilweise allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Wohngebiete und das Kerngebiet sind mit der Signatur „Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Außerhalb des Planungsgebiets nördlich der Lincolnstraße und entlang der S-Bahnlinie ist jeweils eine übergeordnete Grünbeziehung dargestellt. Die großflächigen Biotopbereiche mit Baumbestand, die nicht Teil des Bebauungsplanes sind, sind als ökologische Vorrangflächen dargestellt.

Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet als Innenbereich (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Das Verwaltungsgericht München führte diesbezüglich in einem Urteil vom 18.02.2008 aus, dass die absolute Homogenität der Umgebung zu einer Art „städtebaulichen Sonder-situation“ führt, weshalb § 34 BauGB im Ergebnis hier genau so stringent anzuwenden ist wie die ansonsten im Vergleich zu § 34 BauGB eigentlich strengere Regelung des § 30

BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2000 wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es wird deshalb das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet.

### **3. Planungsziele**

Aus den oben stehenden Ausführungen, insbesondere Kapitel 1 Anlass der Planung und Kapitel 2.3 städtebauliche und grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung, ergeben sich folgende Planungsziele:

- Grundsätzlicher Erhalt des parkartigen, offenen Charakters der Siedlung als übergeordnetes Ziel,
- Verhinderung einer gebietsuntypischen Entwicklung in den Freiflächen, vor allem der ungesteuerten Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen),
- gleichzeitig Ermöglichung bzw. Erweiterung der privaten Nutzung von Freiflächen und einer damit verbundenen Einfriedung bzw. Errichtung von sonstigen Nebenanlagen in begrenztem Umfang,
- dabei Entwicklung von Gestaltungsprinzipien für bauliche Anlagen und für Neupflanzungen, die sich mit der städtebaulichen und landschaftlichen Gesamtsituation vereinbaren lassen und
- Differenzierung zwischen den Bereichen des Geschosswohnungsbaus (Planteil A) und der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B).

### **4. Planungskonzept**

Auf Grund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist eine differenzierte Behandlung der Bereiche des Geschosswohnungsbaus und der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser notwendig. Im Planungskonzept und in den Festsetzungen des Bebauungsplans wird deswegen, insbesondere beim Umgang mit baulichen Anlagen, in Planteil A (Geschosswohnungsbau) und Planteil B (Einfamilien- und Doppelhäuser) unterschieden. Für die Begründungsgrundsätze ist dies nicht erforderlich, da die diesbezügliche Konzeption prinzipiell die parkartige Situation sichern soll und somit für das gesamte Planungsgebiet gilt.

#### **4.1 Grünflächen, Neupflanzungen und Topographie**

Die mittlerweile erfolgte Ausweisung der wertvollsten waldartigen Baumbestände als Landschaftsbestandteile (endgültige Unterschutzstellung nach Bayerischem Naturschutzgesetz im Juli 2008) ist eine wesentliche Grundlage für den Erhalt des parkartigen Charakters der Siedlung. Da darüber hinaus im Planungsgebiet die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München gilt, werden gesonderte bauleitplanerische Festsetzun-



gen zum Erhalt von Grünbestand nicht erforderlich.

Neben der Bestandserhaltung ist auch der Umgang mit Neu- und Nachpflanzungen maßgeblich für das Landschaftsbild. Die Bestandsanalyse ergab insbesondere, dass dichte lineare Pflanzungen, die als Barriere wirken, in den offenen Parkbereichen den Charakter verändern und beeinträchtigen. Da es für Neupflanzungen zur Zeit keine Vorgaben gibt, sind dafür Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

Die diesbezüglichen Festsetzungen legen jeweils zu Grunde, dass neu anzulegende Pflanzungen im Planungsgebiet entsprechend dem vorherrschenden landschaftlichen Duktus überwiegend locker und offen angeordnet sein sollen; lineare und dichte Anpflanzungen wie Heckenpflanzungen, die diesem Prinzip entgegen wirken, werden dagegen ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für den Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch für die Grünflächen der Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, die ebenso ein offenes landschaftliches Leitbild aufweisen.

Bei der Artenauswahl sollen standortgerechte, für die bestehenden natürlichen Rahmenbedingungen (v.a. Klima und Böden) geeignete Baum- und Straucharten verwendet werden. Ausgehend von der Bestandssituation und insbesondere von den wertvollen Restwaldbeständen, die das Leitbild für die Siedlung prägen, werden dabei primär Laubgehölze empfohlen. Das Artenspektrum soll sich vorrangig an der potenziell natürlichen Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes und an den in der Biotopkartierung vor Ort erhobenen Arten orientieren. Im Umfeld der Gebäude können auch standortgerechte, für private Freiflächen geeignete Ziergehölze hinzu kommen. Ebenso können im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil A) die für die jeweiligen Straßenzüge charakteristischen, auch nicht heimischen Baumarten wie Robinie und Flügelnuss verwendet werden.

Empfohlene standortgerechte Gehölzarten für landschaftlich geprägte Bereiche:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgare

Empfohlene sonstige standortgerechte Gehölzarten:

Robinie	Robinia pseudoacacia
Flügelnuß	Pterocarya fraxinifolia
Flieder	Syringa vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Forsythie	Forsythia intermedia
Sommerflieder	Buddleia davidii
Schneespiree	Spiraea arguta
Rosen in Sorten, z.B.	Rosa multiflora
Zierobst in Sorten, z.B.	Malus „Evereste“
Fruchtbobst in Sorten	

In der Topographie der Grünflächen soll der überwiegend ebene, in Teilen leicht modellierte Charakter beibehalten werden. Die vorhandenen Hügel werden als Sonderelemente angesehen und sollen nicht erweitert werden. Festsetzungen dazu sind insofern nicht erforderlich, als sich kein Handlungsbedarf wegen größerer Erdbewegungen abzeichnet, kleinere Modellierungen dagegen möglich sind.



Abb. 4: Grünfläche im Geschosswohnungsbau mit lockeren Gehölzpflanzungen

## 4.2 Nebenanlagen - Einfriedungen

Ein wesentlicher Grundzug der Freiflächen ist die großräumige Durchlässigkeit und Zugänglichkeit. Der ursprüngliche städtebauliche Entwurf für die amerikanische Siedlung sah im Prinzip keine Einfriedungen vor. Die nachträglich entstandenen Einfriedungen (siehe Ziffer 2.3 städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse und Bewertung) weichen von diesem städtebaulichen Ansatz ab, zeigen aber auch das durch ein verändertes Nutzerverhalten entstandene Bedürfnis nach dem Schutz privat (d. h. nicht gemeinschaftlich) genutzter Freiflächen. Diesem nachvollziehbaren Bedürfnis soll mit dem Planungskonzept in einem vertretbaren Umfang Rechnung getragen werden. Dabei ist auch zu würdigen, dass im Geschosswohnungsbau ungewöhnlich große Gemeinschaftsfreiflächen enthalten sind. In diesen können auch bei Einlagerung individuell nutzbarer, abgegrenzter Flächen noch ausreichend frei zugängliche Bereiche verbleiben. Dies setzt allerdings voraus, dass die Einfriedungen in Lage und Umfang so angeordnet werden, dass die beschriebenen hervorragenden Qualitäten der parkartigen Gesamtsituation, vor allem auch mit Rücksicht auf die Bewohner der oberen Stockwerke im Geschosswohnungsbau, die dann nicht über private Freiflächen verfügen, erhalten bleiben.

Neben der Lage der Einfriedungen ist auch deren Gestaltung maßgeblich für das Orts- und Landschaftsbild. Um eine zu massive optische Wirkung von Einfriedungen zu verhindern und ein Einfügen in die Grünflächen zu erreichen werden transparente, offene Maschendrahtzäune festgesetzt und ihre Höhe auf maximal 1 m begrenzt (abweichend davon 1,5 m in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Einfamilien- und Doppelhäuser, siehe Ausführungen zu Planteil B). Sie sind ohne durchgehenden Sockel herzustellen, sowohl aus gestalterischen Gründen als auch um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Die Festlegung auf Maschendrahtzäune ist dadurch begründet, dass dieser einfache und kostengünstige Zauntyp weitgehend den derzeitigen Bestand prägt und sich auf Grund seiner Schlichtheit und Transparenz (z.B. im Vergleich zu Holzzäunen) gut in die Vegetation, die das Bild der Freiflächen dominieren soll, einfügt bzw. sich dieser unterordnet. Der Maschendrahtzaun soll deshalb als durchgehendes Element in der Siedlung fortgeführt werden.

Durch begleitende Pflanzungen sollen die Einfriedungen mit Gehölzen, primär Einzelsträuchern, locker begrünt werden. Insbesondere entlang öffentlicher Straßenräume soll die Begrünung wegen der Wirkung auf das Ortsbild beidseitig erfolgen. Das generelle Leitbild sieht vor, dass Zäune in die pflanzlichen Strukturen eingebunden sind bzw. sich diesen in ihrer gestalterischen Wirkung unterordnen. Das Motiv der lockeren Strauchpflanzungen ist von bestehenden Situationen in der Siedlung abgeleitet. Dichte Pflanzungen, z.B. Hecken, beeinträchtigen den offenen Charakter der Freiflächen und sind deshalb nicht zulässig. Es wird ein Regelabstand von ca. 5 bis 7 Metern zwischen den Pflanzstandorten empfohlen. Davon ausgehend, dass geeignete standortgerechte Straucharten in der Regel 3 bis 4 Meter breit werden, ist damit gewährleistet, dass auch in einem späteren Stadium keine geschlossenen Pflanzungen entstehen. Entsprechend den Ausführungen unter Kap. 4.1 Grünflächen, Neupflanzungen und Topographie sollen standortgerechte Arten verwendet werden. Da der Anteil der Nadelgehölze im Gebiet nicht erhöht, sondern der dominierende Charakter des von Eichen und anderen Laubgehölzen geprägten Mischwaldes unterstützt werden soll, werden bei der Begrünung von Zäunen nur Laubgehölze zugelassen. Damit soll auch vermieden werden, dass Zaunverläufe durch massiver wirkende Nadelgehölze betont werden.

Diese Gestaltungsprinzipien gelten ähnlich den Regelungen zur Bepflanzung weitgehend für das gesamte Planungsgebiet, da sie insgesamt das parkartige Erscheinungsbild unterstützen sollen. Bezüglich der Lage und des Umfangs dagegen ist zwischen den Planteilen A und B zu differenzieren.

#### **Geschosswohnungsbau (Planteil A):**

Der Bereich des Geschosswohnungsbaus ist zur Zeit - abgesehen von ungesteuerten Einzelentwicklungen - durch offene, barrierefreie Freiflächen geprägt, die durch ihre Größräumigkeit den Charakter der Siedlung wesentlich bestimmen. Hier ist bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen der Erhalt dieser Qualität vorrangig. Als verträglich wird die Einfriedung privat nutzbarer Flächen parallel nur zu einer Längsseite der Gebäude, in einer maximalen Höhe von 1 m und in einer Tiefe von maximal 10 m gesehen. Dies entspricht den bereits stellenweise entstandenen Situationen am Westrand der Siedlung. Mit der Regelung ist nach wie vor eine ausreichende Offenheit und gemeinschaftliche Nutzbarkeit der Freiflächen sowie eine gute Erreichbarkeit der Spielplätze gewährleistet. Um die visuelle Durchlässigkeit der Freiflächen zusätzlich abzusichern, sollen die Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten, privaten Gehwegen sowie Spielplätzen mindestens 2 m Abstand erhalten.

Darüber hinaus sind Einfriedungen von Standplätzen für Müll- und Wertstoffbehälter im Bereich des Geschosswohnungsbaus, entsprechend den bestehenden Anlagen, zulässig, sofern sie offen gestaltet und mit einer lockeren Rahmeneingrünung aus Gehölzen, primär Sträuchern, begrünt werden. Die maximal zulässige Höhe von 2,6 m orientiert sich an den bestehenden Anlagen. Sie wird als verträglich eingestuft, da sie nur punktuell und untergeordnet in Erscheinung tritt.

### **Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B):**

Im Bereich der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sind die rückwärtigen Freiflächen in der Regel bereits weitgehend eingefriedet (siehe Bestandsanalyse und Bewertung), so dass hier eine geschützte, private Nutzung möglich ist. Da diese Flächen weitgehend an dichte Grünbestände angrenzen (v.a. Waldreste im Norden und Osten) bzw. optisch vom öffentlichen Straßenraum überwiegend nicht wahrnehmbar sind, wird dies bezüglich der Durchlässigkeit und des Landschafts- und Ortsbildes nicht als problematisch beurteilt und generell zugelassen.

Die in der Satzungsbestimmung enthaltene Definition der rückwärtigen Grundstücksbereiche, nämlich „zwischen den der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassaden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen“, wird gewählt, weil die freien (nicht mit Carports besetzten) Bereiche zwischen den Giebelseiten der Doppelhäuser deutlich in den Straßenraum wirken, also in ihrer städtebaulichen Relevanz eher den straßenseitigen Freiflächen zuzuordnen und als sensiblere Räume einzustufen sind.

Bei der Festlegung der Fläche, die auf dieser Grundlage eingefriedet werden kann, sind jeweils die rückwärtigen Gebäudefluchten zugrunde zu legen.

Bei der Höhenentwicklung dieser Einfriedungen kann von den bereits dargestellten, allgemeinen Regelungen abgewichen werden. Hier werden entsprechend der Bestandssituation und wegen der weniger sensiblen Lage bis zu 1,5 m hohe Zäune zugelassen, was der Regelung der städtischen Einfriedungssatzung entspricht.

Die locker bepflanzten Wiesen- und Rasenflächen zwischen den Gebäuden und den Verkehrsflächen sind bisher weitgehend frei von Einfriedungen und tragen wesentlich zu der großzügigen, parkartigen Wirkung des Straßenraums im Duktus des Gesamtkonzepts bei. Diese Situation soll aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen so weit wie möglich erhalten werden. Auch viele der Anwohner wollen im Hinblick auf die besonderen Freiraumqualitäten weiterhin ihre Grundstücke offen gestalten und befürworten auch eine offene Gestaltung ihrer Umgebung. Allerdings wurde auch vielfach der Wunsch geäußert, vor allem aus Sicherheitsgründen (Gefährdung von Kindern durch den Straßenverkehr insbesondere an der Marklandstraße, Hundeproblem) Einfriedungen zu errichten. Deswegen wurde das Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums zu prüfen. Nach Abwägung der teilweise konkurrierenden Belange wurde eine Kompromisslösung entwickelt, mit der Einfriedungen unter Beachtung von dezidierten Gestaltungsvorgaben zukünftig straßenseitig zulässig sind. Für diese Einfriedungen wird eine transparente Ausführung und ein Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, die mit dem Gehsteigrand endet, festgesetzt. Damit sollen unmittelbar an der Gehwegkante verlaufende Zäune, die dem Ortsbild deutlich widersprechen würden, verhindert werden. Außerdem ist ein Abrücken der Zäune vom Gehsteig Voraussetzung für die grundsätzlich gewollte beidseitige Begleitpflanzung. Die Einfriedungen sind an den bestehenden Grundstückszufahrten zu unterbrechen, um lange durchgehende Zaunanlagen zu vermeiden. Das Abstandsmaß wurde auf Grund von Stel-

lungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals überprüft und von ursprünglich 3 m auf 2 m reduziert. Damit ist ein optisches Zurückweichen von Zäunen, auch in Proportion zur zulässigen Höhe von 1 m, noch ausreichend gegeben. Das Ziel, einen weitgehend offenen und primär von Vegetation begleiteten bzw. nicht von Einfriedungen geprägten Straßenraum zu erhalten, kann mit den vorgenannten Regelungen eingehalten werden.

Diese Regelungen gelten nicht für die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Fasangartenstraße (Flurstücke Nr. 2641/77 und 2641/78 Gemarkung Perlach), da der dort bereits vorhandene, höhere und anders verlaufende Zaun das Ortsbild im Planungsgebiet nicht beeinträchtigt. Insofern gelten in diesem Bereich die der Situation besser entsprechenden Bestimmungen für Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Einfamilien- und Doppelhäuser (z.B. Zaunhöhe bis 1,5 m, Zaunverlauf direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche möglich).

### **4.3 Sonstige Nebenanlagen**

Durch die Regelungen zu Einfriedungen können in Zukunft im Planungsgebiet umfangreicher als bisher individuell nutzbare, abgegrenzte Freiflächen entstehen. Damit kann der Bedarf weiterer Nebenanlagen im Außenraum, z.B. zur Unterbringung von Geräten und Mobiliar, verbunden sein. Um diese zur Zeit nicht zulässigen Einrichtungen einerseits zu ermöglichen, andererseits eine fortschreitende Dominanz baulicher Anlagen in den Grünflächen, die dem offenen parkartigen Charakter entgegenstehen würde, zu verhindern, sind Festsetzungen sowohl zur Größe als auch zur Gestaltung erforderlich. Entsprechend dem Planungsansatz bei den Einfriedungen sollen in den Grünflächen nicht bauliche Anlagen, sondern weiterhin Vegetationsstrukturen das Orts- und Landschaftsbild prägen.

#### **Geschosswohnungsbau (Planteil A):**

Hierzu wird für den Bereich des Geschosswohnungsbaus vorgegeben, dass Nebenanlagen wie Geräteschränke pro Erdgeschosswohnung auf eine Grundfläche von 2,5 m<sup>2</sup> zu beschränken sind und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen. Der Flächenbedarf wurde hinsichtlich der funktionalen Erfordernisse geprüft und mit betroffenen Bewohnern abgestimmt. Zur Freihaltung der Grünflächen sind die Nebenanlagen an den Häusern anzuordnen (maximale Tiefe ab Gebäudefassade 1,5 m).

In den Außenanlagen des Geschosswohnungsbaus notwendige Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter werden im erforderlichen Umfang entsprechend den bereits vorhandenen Plätzen zugelassen.

Zur Unterstützung des offenen Charakters werden weitere Nebenanlagen im Geschosswohnungsbau mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten und nicht überdachten Fahrradabstellplätzen ausgeschlossen.

#### **Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B):**

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser wird die Errichtung von Nebenanlagen in rückwärtigen Grundstücksteilen wegen der überwiegend geringen Wirkung auf den öffentlichen Raum und die landschaftlichen Grünflächen als relativ unproblematisch bewertet. Deshalb werden sie bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zugelassen. Mit diesem Maß werden Gerätehäuschen oder ähnliche Anlagen erfasst, nicht jedoch die bestehenden Carports bzw. Garagen sowie Belagsflächen und Wege. Das für Nebenanlagen relativ hohe Nutzungsmaß ergibt sich aus dem Umfang bereits bestehender Anlagen und aus den

großen Grundstücksgrößen sowie der Tatsache, dass nur relativ kleine Keller zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist mit der Begrenzung der Grundfläche gesichert, dass der städtebauliche Maßstab der Siedlung eingehalten und die Versiegelung begrenzt wird. In den sensibleren Grundstücksteilen entlang der Straßen werden Nebenanlagen wie Geräte- oder Müllhäuschen bzw. Fahrradstellplatz-Anlagen ausgeschlossen. Ausschlaggebend ist dabei die besondere Bedeutung dieser offenen Freiflächen für die Wirkung des öffentlichen Raums und des Ortsbildes. Weiterhin ist für diese Einschränkung maßgeblich, dass durch die gute Ausstattung der Wohngrundstücke mit den bestehenden großen Carports bzw. Garagen und den rückwärtig bestehenden und zusätzlich möglichen Nebenanlagen ausreichend Entwicklungsspielraum gegeben ist. Beispielsweise können Fahrräder auf den bestehenden breiten Zufahrten oder in Carports abgestellt werden, die Unterbringung von Müllbehältern ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich.

Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als diejenigen Anteile definiert, die hinter der der Gebäudeerschließung abgewandten Längsfassade liegen – also Bereiche, die in der Regel eine geringe Wirkung auf den öffentlichen Raum entfalten. In Einzelfällen kann sich dennoch ergeben, dass diese Bereiche an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen (z.B. Kreuzung Banting-, Penn-, Winlandstraße). Entsprechend der Regelung zu Einfriedungen sollen dann auch sonstige Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 2 m zur Gehsteigkante einhalten.

#### **4.4 Sonstige bauliche Anlagen, bauliche Gestaltung**

Unter diesem Kapitel werden sonstige bauliche Anlagen geregelt, die in engem Zusammenhang mit der Gestaltung der Hauptanlagen (Gebäude) stehen, z.B. Außentreppen, Belagsflächen, Sichtschutzwände und Pergolen.

##### **Geschosswohnungsbau (Planteil A):**

Im Geschosswohnungsbau, wo bisher keine privaten Freiraumnutzungen in Verbindung mit Erdgeschosswohnungen und mit abgegrenzten Flächen möglich waren, werden zur beabsichtigten Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten außer den bisher behandelten baulichen Anlagen zusätzliche Maßnahmen wie Außentreppen und Belagsflächen erforderlich. Sie sollen aber auf den funktional notwendigen Umfang reduziert werden, um die Grundzüge des Gesamtkonzepts der Siedlung einzuhalten.

Um die Erreichbarkeit der individuell nutzbaren Freiflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus direkt vom Hochparterre aus gewährleisten zu können, werden Außentreppen, sofern sie nur an einer Längsfassade von den Balkonen bzw. Austritten aus situiert werden, zugelassen. Die Regelungen bezüglich der Lage und der transparenten Konstruktion der Außentreppen werden getroffen, um die Anlagen in ihrer gestalterischen Wirkung gegenüber den Gebäuden und Freiflächen zurücktreten zu lassen.

Außerdem können im Geschosswohnungsbau Belagsflächen (befestigte Flächen mit Unterbau) zum Beispiel für Terrassen und deren Zuwegungen bis maximal 14 m<sup>2</sup> je Erdgeschosswohnung entstehen. Dabei werden unter den Außentreppen bzw. Austritten befindliche Belagsflächen, die ohnehin damit von baulichen Anlagen überdeckt sind, aufgrund ihrer fehlenden Nutzungsmöglichkeit zu Aufenthaltszwecken, nicht auf die maximal zulässige Belagsfläche angerechnet. Dieses Maß ermöglicht ausreichend Spielraum für die Gestaltung und Nutzung der Flächen, gleichzeitig wird damit die Versiegelung begrenzt. Sichtschutzwände und Pergolen sind auf Grund ihrer optischen Wirkung im Geschoss-

wohnungsbau nicht zulässig. Vielmehr können Sichtschutz und Raumbildung mit pflanzlichen Gestaltungsmitteln erfolgen. Entsprechend den Begleitpflanzungen an Zäunen wird auch dafür die Verwendung von Sträuchern empfohlen, die entsprechend der diesbezüglichen allgemeinen Regelung für Neupflanzungen locker anzuordnen sind.

#### **Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B):**

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und die dargestellten Ziele entlang des Straßenraums werden in den vorderen Grundstücksbereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser sonstige bauliche Anlagen entsprechend § 8 der Satzungsbestimmungen auf die notwendigen Erschließungseinrichtungen, nämlich die Zuwegungen und Zufahrten, beschränkt. Diese sind zur Eingrenzung der Versiegelung flächenmäßig auf den funktional notwendigen Umfang, der der Bestandssituation entspricht, zu beschränken. Im Gegensatz dazu werden Elemente wie Sichtschutzwände und Pergolen, die eine deutlich stärkere räumliche Wirkung entfalten, ausgeschlossen.

In den rückwärtigen Grundstücksteilen des Planteils B sind sonstige bauliche Anlagen im notwendigen Umfang zulässig, da dadurch keine relevante Beeinträchtigung der formulierten Ziele entsteht.

### **5. Zielkonflikte**

Wie in Kapitel 3 Planungsziele dargestellt, ist der Erhalt des parkartigen, offenen Charakters der Siedlung das übergeordnete Planungsziel. Einem vollständigen Erhalt der ursprünglichen Situation stehen neue Anforderungen an die Grünflächen, insbesondere eine weiter reichende private Nutzung, entgegen.

Generell dienen private Freiräume an der Wohnung einer Aufwertung der Wohnqualität. Hinzu kommt, dass sich in der ehemaligen amerikanischen Siedlung die Rahmenbedingungen in den letzten Jahren geändert haben.

Dazu gehören

- die unterschiedliche Lebensgewohnheiten der ehemaligen und heutigen Nutzer,
- der Übergang von häufig nur kurzen Belegungszeiten durch Soldaten und deren Angehörige hin zu längerfristigen Mietsituationen bzw. zuletzt zunehmend Wohneigentum, sowie
- Änderungen des Verkehrsverhaltens (Fahrgeschwindigkeit) bzw. der verkehrlichen Situation, v.a. in der Marklandstraße.

Damit entsteht ein Zielkonflikt zwischen weitgehendem Erhalt und Zulassen von Veränderungen, der sich auch in den Äußerungen der Bewohnerinnen und Bewohner zum ersten Bebauungsplanentwurf widerspiegelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs.3 BauGB wurden Einwände bezüglich zu enger Regelungen vorgetragen, insbesondere aus dem Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser. Vielfach wurde der Wunsch nach weitergehenden Möglichkeiten geäußert, die privaten Freiräume mit Zäunen abzuschirmen und Nebenanlagen zu errichten. Diesbezüglich wurden auch Empfehlungen in den Bürgerversammlungen des 17. Stadtbezirks am 05.06.2008 und 23.06.2009 beschlossen, die mit



Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung vom 09.06.2010 behandelt wurden.

Gleichzeitig gingen aber auch Stellungnahmen ein, in denen das Ziel des Erhaltes des Grünflächencharakters unterstützt und zusätzliche Einfriedungen abgelehnt wurden. Nach der ersten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren wurde eine Unterschriftenliste vorgelegt, mit der fast die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner der Einfamilien- und Doppelhäuser die letztere Position bekräftigten.

Zur Lösung des Konflikts war ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, das nach wie vor das Ziel des Erhaltes der parkartigen Gesamtsituation in den Vordergrund stellt, gleichzeitig aber im Hinblick auf die Diskussion mit den Bewohnerinnen und Bewohnern bestehende und berechnete Anliegen würdigt.

Dabei war auch zu berücksichtigen, dass ein Teil der Anliegen von bestimmten Nutzergruppen formuliert, von anderen Gruppen aber nicht mit getragen wird.

Den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs liegt der Ansatz zu Grunde, dass durch das Zulassen von Einfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen in einem vertretbaren Maß und unter gestalterischen bzw. Bepflanzungs-Auflagen die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt und gleichzeitig die übergeordneten Ziele so erfüllt werden, dass sich das Bild der Siedlung und ihrer Freiflächen nicht wesentlich verändert.

Eine Sondersituation entsteht im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, wo sich für die Freiflächen entlang der Straßen einerseits ein deutlicher Wunsch nach Einfriedungsmöglichkeiten herausstellte, andererseits auch heftiger Widerstand dagegen. Mit der nach Abwägung der konkurrierenden Belange entwickelten Kompromisslösung (siehe Kapitel 4.2) können Einfriedungen in diesen Bereichen zwar grundsätzlich errichtet werden, dabei sind jedoch Gestaltungsvorgaben zu beachten, die das Einfügen in den Charakter der Siedlung zum Ziel haben. Sie sind auf Grund der besonderen Situation vom öffentlichen Gehsteigrand abzurücken. Das diesbezüglich vorgebrachte Argument, dass damit der Zusammenhang privater Flächen mit dem Restgrundstück verloren ginge, ist einerseits zu würdigen. Andererseits sind hier Belange des Ortsbildes so vorrangig zu gewichten, dass ein Zurückstehen der privaten Interessen zu Gunsten der Allgemeinheit vertretbar erscheint. Darüber hinaus wurde der freizuhaltende Streifen im Rahmen der Abwägung von ursprünglich 3 m, wie im ersten Bebauungsplanentwurf vorgesehen, auf nunmehr 2 m reduziert (siehe auch Planungskonzept Kapitel 4.2, Seite 171 ff.).

Gegenüber dem ersten, der Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegenden Entwurf, wurde als Ergebnis der Gesamtabwägung eine Reihe von Satzungsbestimmungen geändert.

Änderungen der Regelungen zu baulichen Anlagen beziehen sich im Wesentlichen auf die rückwärtigen Bereiche der Einfamilien- und Doppelhäuser (Planteil B), wo jetzt höhere Einfriedungen sowie mehr Nebenanlagen und Belagsflächen zulässig sind. Dagegen werden in den straßenseitigen Grundstücksteilen die Grundsätze beibehalten bzw. präzisiert; Einfriedungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig und an Grundstückszufahrten zu unterbrechen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbau, wo bereits vor dem ersten Bebauungsplanentwurf Abstimmungen mit den Nutzerinnen und Nutzern stattgefunden hatten, wurden die Satzungsbestimmungen weitgehend akzeptiert, sie waren lediglich in Teilen zu präzisieren. Die Lage der Einfriedungen ist nach wie vor auf eine Längsseite der Gebäude beschränkt, es besteht nun aber die Wahlfreiheit zwischen der Wohnseite und der Erschließungsseite.

Eine wesentliche Änderung entsteht im Bereich der Grünflächen. Deren Erhalt wird nicht mehr festgesetzt, da mittlerweile die endgültige Unterschutzstellung der Landschaftsbestandteile erfolgt ist. Weiterhin entfällt der Ausschluss von Bodenmodellierungen wegen offensichtlich missverständlicher Auslegungen (Ausschluss kleinster Bodenveränderungen in den privaten Freiflächen) und auf Grund teilweise im ursprünglichen Gelände bereits vorhandener Modellierungen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Die Umsetzung der Planung führt im Wesentlichen zu folgenden Auswirkungen:

- Sicherung des parkartigen Siedlungscharakters mit offenen, großzügigen Wiesenflächen und großzügigen Straßenräumen, differenziert nach den Bereichen Geschosswohnungsbau sowie Einfamilien- und Doppelhäuser
- Steuerung der zukünftigen Entwicklung der Grünflächen durch Regelungen bei Nachpflanzungen
- Weitgehender Erhalt der Zugänglichkeit der Gemeinschafts-Freiflächen, Spielplätze und Streifräume
- Zusätzliche Angebote an individuell nutzbaren, geschützten Freiräumen
- Zunahme baulicher Anlagen wie Einfriedungen und Nebenanlagen, gleichzeitig Beschränkung des Umfangs auf ein mit dem offenen, parkartigen Charakter vereinbares Maß
- Durch Festsetzungen zur Gestaltung / Unterordnung baulicher Anlagen gegenüber den raumwirksamen Vegetation der Freiflächen (Gehölze)
- Begrenzung der Versiegelung mit Rücksicht auf den Naturhaushalt.

Mit den dargestellten Auswirkungen können insgesamt die unter Kapitel 3 aufgeführten Planungsziele erreicht werden.

Bei den Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung wird der Schwerpunkt auf eine maßvolle Steuerung der zukünftigen Entwicklung der Siedlung gelegt, die sowohl die übergeordneten Planungsziele als auch die privaten Interessen gebührend berücksichtigt und in Einklang bringt. Es ist davon auszugehen, dass damit auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen die bestehende Situation nicht vollständig erhalten, dennoch aber der parkartige Charakter der Freiflächen grundsätzlich gewahrt werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nach den Rückmeldungen viele Bewohnerinnen und Be-

wohner die Option zusätzlicher Einfriedungen und Nebenanlagen nicht beanspruchen wollen, da sie weitgehend die besonderen Qualitäten der offenen Freiräume bevorzugen und nicht zuletzt deswegen diesen Wohnstandort gewählt haben. Damit ergäbe sich ein zukünftiges Bild der Siedlung, in dem die Vegetation nach wie vor dominiert und bauliche Anlagen untergeordnet wirken. Insbesondere bei Einfriedungen wird davon ausgegangen, dass diese nicht im gesamten zulässigen Maß realisiert werden und damit keine umfangreichen und über weite Strecken durchgehenden Zäune, sondern lediglich in Teibereichen eingefriedete Parzellen entstehen.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Planungsreferat HA II/32V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. An das Direktorium HA II/V1
3. An den Bezirksausschuss 17
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – GV
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Planungsreferat HA I
10. An das Planungsreferat HA II/01
11. An das Planungsreferat HA II/33 P
12. An das Planungsreferat HA II/34 B
13. An das Planungsreferat HA II/53
14. An das Planungsreferat HA III
15. An das Planungsreferat HA IV
16. An das Planungsreferat HA IV/33 T
17. An das Planungsreferat SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am .....

Planungsreferat HA II/32 V