

Telefon: 0 233-21123
21057
27396
Telefax: 0 233-24127

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/541
PLAN-HA II/40 V

Außenbereichssatzung Nr. 2
der Landeshauptstadt München

für den Bereich
Schwarzhölzlstraße (westlich),
Schrederbächlkanal (nördlich),
Sommerweide (östlich und südlich),
beiderseits des Privatwegs Am Dratfeld

Satzungsbeschluss

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg I

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05185

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Lageplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme BA 24 vom 13.05.2015
5. Stellungnahme BA 24 vom 10.12.2015

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.03.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 19 ff.)

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.03.2015 wurde im Zeitraum vom 08.04.2015 mit 08.05.2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Unmittelbar vor

(entsprechend gekennzeichnet) bzw. während dieser Frist wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die abgegebenen Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Stellungnahme (vorzeitige Stellungnahme):

Ein sich außerhalb des Umgriffs befindender Grundeigentümer kann nicht nachvollziehen, weshalb ein auf Fl.Nr. 4093 befindliches Gebäude sich nicht im Bereich der Außenbereichssatzung befinde. Das Haus sei aktuell nicht bewohnt, bis 1995 aber durchgehend als Wohnhaus genutzt worden und zuletzt viele Jahre vermietet gewesen. Anstehende Sanierungsmaßnahmen seien 1995 nicht ausgeführt worden, da seinerzeit der rechtliche Bestand des Gebäudes nicht gesichert und die Genehmigungssituation unklar gewesen seien. Da es sich um ein Wohnhaus handele, solle das Gebäude in den Genehmigungsumfang (gemeint war offensichtlich in den Bereich der Außenbereichssatzung) miteinbezogen werden.

Hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 4091, 4092 und 4093 sei zu bedenken, dass durch den Außenbereichssatzungsentwurf die jeweiligen Miteigentümer in „Bauberechtigte“ und „Nichtbauberechtigte“ unterteilt würden. Dies sei rechtlich nicht möglich, da es sich hier um Eigentümergemeinschaften nach Bruchteilen des gesamten Grundstücks handle. Sollten nur den Eigentümern einzelner Abschnitte dieser Gesamtgrundstücke Baugenehmigungen erteilt werden, werde dies bei den hierbei unberücksichtigt gebliebenen Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücksflächen zu sehr hohen finanziellen Ausgleichsansprüchen führen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der überwiegenden Mehrheit der „bauberechtigten“ Siedlerinnen und Siedler werde dies zur Folge haben, dass sie ihre Grundstücke verkaufen müssten. Es werde gewünscht, dass für bestimmte Flächen außerhalb des Bereiches der Außenbereichssatzung zumindest in moderatem Umfang zusätzliche Baurechte gewährt werden, da sonst eine Umsetzung der Außenbereichssatzung privatrechtlich von vornherein zum Scheitern verurteilt sei.

Im Übrigen sei eine Realteilung der Grundstücke zwingend notwendig, da keine Bank einen ideellen Bruchteilsmiteigentumsanteil beleihen werde. Insofern könnten die begünstigten Miteigentümer weder die öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten noch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen finanzieren.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Zielsetzung der Außenbereichssatzung sind die Legalisierung der gegenwärtig oder in der Vergangenheit zum Wohnen genutzten Gebäude im Geltungsbereich und die Ermöglichung einer im Verhältnis zum jeweiligen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung dieser Gebäude.

Die Darstellungen zur Nutzung des auf Fl.Nr. 4093 befindlichen Gebäudes als Wohnhaus und zu seiner derzeitigen Nutzung werden auf der Grundlage einer den

Sachverhalt erörternden Besprechung mit dem Grundeigentümer, von ihm vorgelegter Dokumente und Ortseinsicht für glaubhaft gehalten. Der endgültige Entwurf der Außenbereichssatzung begünstigt deshalb auch die Legalisierung und eine im Verhältnis zum Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung des angesprochenen Gebäudes.

Die Begünstigung der Errichtung zusätzlicher Gebäude würde weit über die Ermöglichung einer Legalisierung des vorhandenen und in der Vergangenheit und/oder Gegenwart zum Wohnen genutzten baulichen Bestandes hinausgehen. Dies ergibt sich für Flächen außerhalb des vorhandenen Siedlungsansatzes schon daraus, dass die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Außenbereichssatzungen nicht die Begünstigung von Erweiterungen einer Splittersiedlung deckt. Es wäre aber auch im Falle einer bloßen Verdichtung des vorhandenen Siedlungsansatzes kaum ein sachliches Kriterium zu finden, um die Zahl der zusätzlich ermöglichten Gebäude so zu begrenzen, dass kein Bebauungsplan erforderlich würde.

Schließlich kann die Landeshauptstadt München angesichts des Wohnungsdrucks in München, der zur Verfügung stehenden Verwaltungsressourcen und der Geschichte der Siedlung „Am Dratfeld“ auch nicht die Aufgabe übernehmen, mittels einer Außenbereichssatzung an der Lösung privatrechtlich höchst komplizierter privater Interessenkonflikte mitzuwirken.

2. Stellungnahme:

Eine Grundeigentümerin beanstandet, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 4092 und 4093 teilweise außerhalb des Bereichs der vorgesehenen Außenbereichssatzung lägen mit der Begründung, es handle sich um keine Wohnbebauung von erheblichem Gewicht. Hiergegen werde widersprochen.

Sie erläutert die Eigentumsverhältnisse der Grundstücksanteile. Bereits vor 1973 sei dort ein bestimmtes Gebäude (Am Dratfeld 1a) als fester Wohnsitz genutzt worden. 1977 bis 1994 sei das Gebäude als Sommerwohnsitz (Zweitwohnsitz) vermietet und genutzt worden. Noch vor 1994 sei von dem Sohn des damaligen Pächters gegen den Willen der Eigentümerin das Grundstück mit Schrottautos belagert worden. Erst nach langen Streitereien seien die Schrottautos geräumt worden. Später habe sie sich für einen neuen Pächter entschieden. Dieser halte derzeit das Grundstück in Ordnung und lege Wert auf die Nutzung des Gebäudes.

Sie bittet, dass nach jahrelanger Wartezeit, ohne gegen Bauvorschriften verstoßen zu haben, eine Legalisierung möglich werde bzw. bei Bedarf ein entsprechender Um- oder Ausbau des Hauses legal erfolgen könne.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Darstellungen zur zeitweiligen Nutzung des o. g. Gebäudes zu Wohnzwecken und zu den Bemühungen der Grundeigentümerin um eine möglichst rechtschaffene Nutzung des Grundstücks in den vergangenen Jahren werden auf der Grundlage

einer den Sachverhalt erörternden Besprechung mit ihr, von ihr vorgelegter Dokumente und Ortseinsicht für glaubhaft gehalten.

Der endgültige Entwurf der Außenbereichssatzung begünstigt deshalb auch die Legalisierung und eine im Verhältnis zum Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung des hier angesprochenen Gebäudes.

3. Stellungnahme (Zusammenfassung mehrerer Anschreiben einer Person):

Ein Miteigentümer eines Teilbereichs der von der Außenbereichssatzung erfassten Flächen nimmt mit Schreiben vom 12.04.2015 und vom 22.04.2015, die zum Teil auf Schreiben vom 23.03.2015, 19.07.2012 und 17.10.2011 Bezug nehmen, ausführlich zum Entwurf der Außenbereichssatzung Stellung.

Die Stellungnahmen haben im Wesentlichen den folgenden Inhalt:

a) Der Verfasser der Stellungnahme trägt umfangreich zur Geschichte des Satzungsgebiets, insbesondere zur Geschichte eines Bebauungsplanentwurfs aus dem Jahr 1997 vor. Die alte Planung sei undurchführbar, für die Betroffenen unannehmbar, ein reines Diktat und der Versuch gewesen, seine Kinder und ihn auf kaltem Wege zu enteignen. Der Entwurf der Außenbereichssatzung sei ebenso rechtswidrig wie der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1997, und zwar ein rechtswidriger Eingriff in sein und seiner Kinder Eigentum, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung verhindern würde. Rechtsfrieden und Rechtssicherheit würden für die Betroffenen nicht einmal gefördert. Es bestehe ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans.

b) Er beschreibt die Lage des Grundstücks FINr. 4091 an der im Unterbau befestigten Privatstraße Am Dratfeld. Es erstrecke sich von der Schwarzhölzlstraße in Richtung Sommerweide. Die Südseite der Straße Am Dratfeld sei noch 1977 und später in der gesamten Front von der Schwarzhölzlstraße bis zur Sommerweide bebaut gewesen. Nach § 35 Abs. 6 BauGB und Art. 4 Abs. 3 BayBO sei für eine Außenbereichssatzung eine gesicherte Zufahrt zum betreffenden Gebiet Voraussetzung. Die Straße Am Dratfeld sei vor mehr als einem halben Jahrhundert als sog. Eigentümerweg errichtet worden. Die Wegeverbindung sei von Anfang an für die Allgemeinheit offen gehalten worden und habe stets als tatsächliche Erschließungsstraße funktioniert. Die Stadt habe sie längst für die Ver- und Entsorgung der dortigen Wohnbevölkerung benutzt. Auch wenn die Mehrzahl der faktisch voll erschlossenen Gebäude im Westen des Dratfelds liege, sei die ganze Südseite der Straße Am Dratfeld mit Gebäuden unterschiedlicher Qualität aus verschiedener Zeit bebaut und habe Anspruch auf Straßenverbindung. Der Versuch, nur den westlichen Teil des Dratfelds in die Planung einzubeziehen, sei widerrechtlich.

Die Straße Am Dratfeld stelle die Ost-West-Verbindungsstraße von der gut ausgebauten Schwarzhölzlstraße zu der nur als Feld- und Waldweg gewidmeten Sommerweide dar. Seit der Kanalisierung habe sich das Dratfeld entgegen § 123

Abs. 3 BauGB zur Erschließungspflicht für die Gemeinde verdichtet; es wird beantragt, dieser nachzukommen. Die Straße sei gemäß dem Straßen- und Wegegesetz endlich entsprechend zu widmen. Ihm sei die Frage, ob die Straße Am Dratfeld die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung erfülle, nicht beantwortet worden. Er halte die Außenbereichssatzung deshalb für unzulässig und lehne sie ab.

c) Mit Beschluss des Stadtrats vom Oktober 1967 sei eine Teilsanierung mit Anschluss an das städtische Wassernetz vollzogen worden. Durch verbessernde Baumaßnahmen an den Bauten der Notzeit seien die dortigen Häuser auf einen modernen, ansehnlichen Standard gebracht worden. Am 08.09.1969 habe die Vollversammlung des Stadtrats die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der habe verhindern sollen, dass im Bereich der Schwarzhölzl- und Leuchsstraße Baugesuche nach § 34 BBauG genehmigt werden müssten. Das Dratfeld sei kein Außenbereich mehr, sondern ein Ortsteil. Mit dem Kanal sei die Vollerschließung faktisch hergestellt worden. Der letzte Vollerschließungsakt sei die Einlegung des Abwasserkanals in ganzer Länge des Dratfelds gewesen. Die Stadtverwaltung habe ihn in einer allen gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Weise vornehmen lassen müssen. Dazu habe die von der Stadt erbetene Dienstbarkeitsbestellung genügt. Auf Aufforderung der Stadt sei diese unentgeltlich bestellt worden. Wenn heute von der Stadt ein seinerzeit leicht behebbarer Rechtsmangel geltend gemacht werde, so fühle er sich von der Verwaltung hintergangen. Er und seine Kinder hätten die Kanalisierung nicht einmal betrieben, sondern sie lediglich abgewartet. Was die Stadtverwaltung 1990 unterlassen habe, müsse sie heute nachholen. Das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde habe sich durch ihre Handlungen über Jahrzehnte zur Erschließungspflicht und entsprechender Anerkennung verdichtet. Die Kanalisierung des Dratfelds beruhe auf dem vom Stadtrat genehmigten Generalentwässerungsplan des Jahres 1980. Es sei ein Unding besonderer Art, dass die Stadtverwaltung als Voraussetzung für einen Bebauungsplan eine Kanalisierung des betreffenden Bereichs verlange, am Dratfeld aber einem Teil der Anlieger den Anschluss verwehre. Er habe außerdem beobachtet, dass der Kanal scheinbar nicht plangerecht angelegt worden sei. Mit Schreiben vom 22.11.1990 sei ihm zugesichert worden, dass der Schutzstreifen nur die Straßenfläche betreffe, der Kanal also in der Straßenmitte verlaufen müsse; der Kanal sei aber im östlichen Teil an den südlichen Rand verlegt worden. Dies sei wegen anderer dort schon vorhandenen Leitungen notwendig geworden.

d) Hinsichtlich der Lärmbelastung weist der Verfasser der Stellungnahme darauf hin, dass er in einem Gespräch bei der Autobahndirektion Südbayern in Erfahrung gebracht habe, dass von dort keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine weitere Bebauung Am Dratfeld bestünden. Für die Nordseite könnten moderne Lärmschutzfenster verlangt werden.

Was die A 99 betreffe seien die Öffentlichkeit und der Stadtrat irreführt worden. Es werde verschwiegen, dass die Autobahn auf hohem Damm verlaufe, die Umgebung durch eine vorbildliche, vier Meter hohe Schallschutzkonstruktion und Schallpegelmessungen geschützt werde. Des Weiteren gäbe es eine „Sondergrünfläche“, die von der Autobahnverwaltung für evtl. späteren Bedarf angelegt worden sei.

e) Der Verfasser der Stellungnahme führt aus, dass 1977 die Südseite der Straße Am Dratfeld von der Schwarzhölzlstraße bis zur Sommerweide bebaut gewesen sei. Es erscheine unklar, was mit dem Grundstücksteil geschehen solle, der aus der Außenbereichssatzung genommen wurde.

Er empfinde es als Missbrauch, dass die Stadtverwaltung einen bürgerlich-rechtlichen, ideellen Anteil an einem Grundstück, das bisher insgesamt als Bauerwartungsland bewertet worden sei, durch Herabstufung weitgehend entwertet habe. Diese Maßnahme beruhe auf Fehlinformationen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung über die Rechtslage. Die Öffentlichkeit und der Stadtrat seien hinsichtlich der Sanierungsmöglichkeit bewusst fehlinformiert worden und der Autor und seine Kinder seien nicht nur als ortsfremde Spekulanten diffamiert, sondern von jeder Mitwirkung ausgeschlossen worden.

Er weise ausdrücklich darauf hin, dass die Einwertung des Flurstücks Nr. 4091 als Bauerwartungsland vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München stamme; die Mitteilung sei am 06.07.1976 erfolgt. Er habe das Grundstück der Stadtverwaltung wiederholt zum Preis von Bauerwartungsland angeboten. Er und seine Kinder seien bereit, an der Bodenordnung entsprechend mitzuwirken, um einen guten Ortsteil entstehen zu lassen; dies gehe aber nicht, wenn die Privatrechtslage durch die Bauverwaltung ignoriert werde.

f) Er betont mehrfach die Notsituation, die dazu geführt habe, dass vor langer Zeit Menschen in großer Existenznot zur Selbsthilfe gegriffen und dadurch eine Ordnungsvorschrift verletzt hätten. Das Recht auf ein menschenwürdiges Wohnen dürfe deren Nachfahren nicht weiter angelastet werden. Es solle endlich Rechtsfrieden hergestellt werden.

Diese vorstehend zusammengefassten Anschreiben sind nach Inhalt und Umfang (insbesondere umfangreiche, detaillierte Ausführungen zur Geschichte der Siedlung Am Dratfeld und über das Verhalten der Verwaltung bzw. einzelner Dienstkräfte hierzu) nur äußerst schwer hinsichtlich der für die Abwägung der Außenbereichssatzung relevanten Belange zusammenzufassen. Deshalb wird höchst vorsorglich ausdrücklich auf die bei der Beschlussfassung präsenten Verfahrensakten verwiesen.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Zu a) Der angesprochene Bebauungsplanentwurf aus den 1990er-Jahren ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung. Selbst wenn ein subjektiver Anspruch z. B. des Stellungnehmenden auf die Aufstellung eines Bebauungsplans bestünde, was im Hinblick auf die Planungshoheit und das weite Planungsermessen der Landeshauptstadt München nicht der Fall ist, widerspräche dem die Außenbereichssatzung nicht, da sie der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht entgegen stünde.

Zu b) Zum einen ist die Prämisse, nach § 35 Abs. 6 BauGB und Art. 4 Abs. 3 BayBO sei für eine Außenbereichssatzung eine gesicherte Zufahrt zum betreffenden Gebiet Voraussetzung, nicht richtig. Die Erschließung gehört auch nicht zu den möglichen Regelungsgegenständen einer Außenbereichssatzung, sondern eine gesicherte Erschließung wird im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung weiterhin als Genehmigungsvoraussetzung nach § 35 Abs. 1 bzw. 2 BauGB einzelfallbezogen von der Baugenehmigungsbehörde geprüft. Zum anderen wird auf die Ausführungen zur vorhandenen verkehrlichen Erschließung in der Erläuterung der Satzung verwiesen.

Zu c) Der Stellungnehmende verfolgt mit seinen Ausführungen zur Kanalisierung des Satzungsgebiets wiederum sein Ansinnen, dass ein Bebauungsplan für den Bereich der Splittersiedlung „Am Dratfeld“ aufgestellt werden möge. Auf die Ausführungen zu a) wird insoweit verwiesen.

Auch die öffentliche Kanalisierung eines im Außenbereich gelegenen Siedlungsansatzes, wie sie hier aus Gründen der Gesundheitsvorsorge vorgenommen wurde, begründet keinen Planaufstellungsanspruch. Die technischen und historischen Details der Kanalisierung sind für den Erlass der Außenbereichssatzung nicht erheblich.

Die Meinung, das Satzungsgebiet sei kein Außenbereich mehr, sondern ein Ortsteil, wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht geteilt.

Zu d) Die Schallsituation wurde in Vorbereitung des Erlasses der Außenbereichssatzung sachverständig geprüft. Die Ergebnisse werden in der Erläuterung der Außenbereichssatzung dargestellt. Auf die dortigen Ausführungen zu diesem Thema wird verwiesen.

Der Sache nach verfolgt der Stellungnehmende auch insoweit sein Ansinnen, dass ein Bebauungsplan für den Bereich der Splittersiedlung „Am Dratfeld“ aufgestellt werden möge. Auf die Ausführungen zu a) wird insoweit verwiesen.

Zu e) Die Außenbereichssatzung lässt den Bestand des Eigentums des Stellungnehmenden unberührt. Soweit er eine Beeinträchtigung von Vermögensinteressen geltend macht, ist nicht ersichtlich, dass diese durch die Außenbereichssatzung negativ berührt würden.

Zu f) Die Außenbereichssatzung dient dazu, menschenwürdiges Wohnen im Satzungsgebiet zu begünstigen und Rechtsfrieden herzustellen. Ein Bebauungsplan, zumal ein solcher zur Erweiterung der Splittersiedlung auf der vom Stellungnehmenden beanspruchten Teilfläche, ist dazu nicht erforderlich.

4. Stellungnahme:

Zwei Miteigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 4093 und 4092 erklären, rechtsanwältlich vertreten, ihre Nutzungsrechte bezögen sich auf Teilflächen dieser

sich jeweils zwischen der Schwarzhölzlstraße und der Sommerweide erstreckenden Flurstücke. Auf Fl.Nr. 4092 stehe ein in gutem Zustand befindliches Gartenhaus, welches von einem von ihnen dauerhaft genutzt werde. Auf Fl.Nr. 4093 stehe ein derzeit nicht vermietetes Wohnhaus (Hinweis: Es handelt sich um das Gebäude, das Gegenstand der o. g. 1. Stellungnahme ist). In Bezug auf den Genehmigungsstatus beider Gebäude und bezüglich des Errichtungszeitpunktes unterschieden sich die Gebäude nicht von den Wohnhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4091, 4092 und 4093, für welche die Außenbereichssatzung nun Baurecht durch die Festsetzung von Bauräumen begründe.

a) Der Umgriff der Außenbereichssatzung sei willkürlich gezogen; der Ausschluss der beiden genannten Gebäude aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und der Verzicht auf eine Bauraumfestsetzung verstießen gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und verletzen das Gebot der Gleichbehandlung gleicher Sachverhalte. Für alle im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Gebäude und Nutzungen lägen keine Baugenehmigungen vor. Auch ihre Grundstücke seien durch Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke München erschlossen.

b) Hinsichtlich der erläuterten Lärmimmissionen seien die beiden genannten Gebäude günstiger gelegen als die weiter nördlich, näher an der A 99 liegenden Wohnhäuser. Eine topographische Abgrenzung ihrer bebauten Grundstücke zum unbebauten Außenbereich sei durch den Schrederbächlkanal eindeutig gegeben. Es bestehe kein Unterschied zwischen ihren Teilflächen und denen, die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden sollten.

c) Das Ausschlussargument, dass der Bereich „keine Wohnbebauung von erheblichem Gewicht aufweise“, sei nicht nachvollziehbar. Das genannte Wohngebäude und das Gartenhaus unterschieden sich in Bauform, Größe und hinsichtlich ihrer baulichen Entstehung nicht von den in die Satzung einbezogenen anderen Gebäuden. Ob ein Gebäude eine Postadresse bzw. Hausnummer habe oder nicht, habe mit den die Bauleitplanung steuernden, bodenbezogenen Kriterien nichts zu tun. Es sei willkürlich, bestimmte Eigentümer von immer stärker intensivierten Schwarzbauten mit einer Baurechtsfestsetzung zu begünstigen, andere aber, die sich bisher an Recht und Gesetz insoweit gehalten haben, als dass sie keine baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen an ihren Gebäuden durchgeführt hätten, für ihr korrektes Verhalten durch Ausschluss aus dem Instruktionsbereich der Satzung zu bestrafen.

d) Bei dem seinerzeit eingeleiteten Bebauungsplanverfahren hätten die beiden Stellungnehmenden Mitwirkungsbereitschaft gezeigt. Andere Eigentümer, die mit der Festsetzung von Bauräumen belohnt würden, hätten eine Mitwirkung verweigert. Eigentümer, die bereit gewesen wären, Erschließungs- und Planungskosten zu tragen, würden nun gegenüber den Eigentümern, die eine Bauleitplanung verhindert hätten, benachteiligt.

e) Das Vorgehen der Landeshauptstadt München sei nicht nur gleichheitswidrig; es missachte auch den in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleisteten Eigentumsschutz,

indem städtebaulich völlig gleichwertige Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse mit unterschiedlichem Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt würden. Der Eigentumsschutz der Teilflächen der Stellungnehmenden müsse in gleicher Weise gewährleistet sein, wie die Zuteilung von Nutzungsbefugnissen an die übrigen Miteigentümer und Besitzer im Satzungsgebiet.

Es werde schließlich beantragt, für die auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4093 und 4092 vorhandenen Gebäude vergleichbare Bauräume mit einer Grundfläche von mindestens 130 m² festzusetzen. Verbleibe es beim vorgesehenen Umgriff der Außenbereichssatzung, werde Normenkontrollklage erhoben.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Von einer Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird abgesehen, weil die Stellungnehmenden zwischenzeitlich erklärt haben, ihre Stellungnahme erledige sich, wenn in der Außenbereichssatzung für das bisherige Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 4093 ein Bauraum für eine Hauptnutzung festgesetzt werde. Für das auf Fl.Nr. 4092 vorhandene Gartenhaus werde in diesem Fall keine Festsetzung einer Hauptnutzung gefordert. Es solle bei diesem Gebäude und bei der bisherigen Gartenhausnutzung verbleiben.

Auf die Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 4093 betreffenden 1. Stellungnahme wird verwiesen. Die hier behandelte 4. Stellungnahme hat sich durch Aufnahme eines Wohnbauraums für das genannte Wohngebäude in den vorliegenden Entwurf der Außenbereichssatzung, so er beschlossen wird, erledigt. An der Situation des Gartenhauses wird sich durch die Außenbereichssatzung nichts ändern.

5. Stellungnahme:

Die geplante Außenbereichssatzung sei städtebaulich unbefriedigend, da hier ein optisches Durcheinander von bebauten und unbebauten Grundstücken Am Dratfeld auf lange Sicht zementiert werde. Es sei ungerecht, die Schwarzbauer, die ihre Häuser über Jahrzehnte hätten stehen lassen, gegenüber denen zu bevorzugen, die ihre Häuser südlich des Privatweges Am Dratfeld wieder entfernt oder rechtstreu gar keine Gebäude errichtet hätten.

Komme man diesen entgegen, bliebe allein der östliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 4091 als „Grünfläche“ erhalten. Dieses Grundstück befinde sich in Händen von mittlerweile etwa zehn Bruchteilseigentümern (dies wird mit geschichtlichen Hintergründen erklärt). Zur Lösung aller Probleme werde die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Am Dratfeld gewünscht, der auf die vermeintlichen Fehler seines Vorgängerentwurfs aus den 1990er-Jahren (Wendehammer statt durchgehende Straße, nur Genehmigung des Bestandes) verzichte und auf beiden Seiten der Straße eine den jetzigen Gegebenheiten angepasste, lockere Bebauung zulasse. Dies hätte für alle Anlieger nördlich der Straße erhebliche Vorteile, weil dann das Grundstück Fl.Nr. 4091 leichter auch wertmäßig ausgewogen teilbar würde und

damit auch die Eigentümer des Fl.Nr. 4091/2 eine Trennung von Fl.Nr. 4091 vollziehen könnten. Südlich des Privatweges Am Draufeld liege bei Fl.Nr. 4092 eine ähnliche Situation vor.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf die Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur 3. Stellungnahme, a), wird zunächst verwiesen.

Dass die Außenbereichssatzung die Perpetuierung von Sachverhalten begünstigt, die rechtswidrig entstanden sind, und nicht „belohnt“, wenn Grundstücke bzw. Grundstücksteile rechtmäßig genutzt wurden, ist richtig. Die bestandsorientierte Begünstigung der Legalisierung des vorhandenen und ganz hauptsächlich in zweiter oder dritter Generation genutzten baulichen Bestandes stellt derzeit allerdings das geringere Übel gegenüber einer Beseitigung der Splittersiedlung oder ihrer unregulierten Weiterentwicklung dar.

6. Stellungnahme:

Eine Miteigentümerin und ein Miteigentümer der Fl.Nrn. 4092 und 4093, denen der Bereich Schwarzhölzlstraße 25 und 25a gehört, begrüßen rechtsanwaltlich vertreten ausdrücklich die Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Diese werde grundsätzlich für städtebaulich erforderlich gehalten, nicht aber die beabsichtigte Begrenzung des Baurechts.

a) Diese Beschränkung werde – trotz herrschender Wohnungsnot – mit dem Problem der Lärmbelastung begründet. Die Schlüsse, die die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Verkehrs- und Anlagenlärms ziehe, würden weitgehend nicht geteilt. Vielmehr könne der Lärmkonflikt geregelt werden.

Der Abstand des Gebietes der Außenbereichssatzung zur BAB A 99 betrage im nordöstlichen Bereich ca. 75 m, im südöstlichen Bereich, wo die Anwesen der Stellungnehmenden lägen, mindestens ca. 100 m. Es könne daher aufgrund des größeren Abstands davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelastung hier deutlich geringer sei als im nordöstlichen Bereich. (Es werden Wohngebiete genannt, die deutlich näher an der A 99 lägen.) Maßnahmen wie architektonische „Selbsthilfe“, geschlossene Fenster auf der lärm betroffenen Fassadenseite mit gleichzeitigem Einbau von Belüftungsanlagen, Schallschutzfenster mit lärmgedämpftem Kippmechanismus könnten in der Satzung vorgesehen und während eines Baugenehmigungsverfahrens zur Reduzierung der Lärmbelastung ergriffen werden können.

Die Stellungnehmenden verweisen auf die in dem Entwurf der Erläuterung der Außenbereichssatzung getätigten Ausführungen zum Gewerbelärm (Gärtnerei). Auch wenn die Baugenehmigung der Gärtnerei keine lärmrelevanten Auflagen enthalte, bedeute dies nicht, dass die Gärtnerei die Werte einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung im Sinne der DIN 18005 ausschöpfen dürfe. Vielmehr müsse sie am

nächstgelegenen Immissionsort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Aus dem Lageplan (Bayernviewer) sei zu entnehmen, dass die Gärtnerei von einer Vielzahl von Wohnhäusern umgeben sei. Diese seien wohl vermutlich größtenteils genehmigt. An diesen Wohnhäusern müsse der Betrieb der Gärtnerei nach ständiger Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Da ein Gärtnereibetrieb per se nicht mit einem „klassischen“ Gewerbebetrieb zu vergleichen sei, sei nicht davon auszugehen, dass der tatsächliche Betrieb der Gärtnerei keinen Beschränkungen unterworfen sei und im betrieblich erforderlichen Umfang tatsächlich ausgeübt werden könne. Ein Gartenbaubetrieb sei ausnahmsweise auch in einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO zulässig; der Normgeber sei also zutreffend davon ausgegangen, dass eine Gärtnerei grundsätzlich mit einer Wohnnutzung kompatibel sei. Die von der Stadt vorgenommene Gewerbelärmbeurteilung sei daher rechtlich nicht haltbar. Der genehmigte Gärtnereibetrieb führe zu keiner relevanten Verlärmung des Plangebiets.

Es wird beantragt, die Lärmsituation kritisch zu überprüfen. Im Ergebnis seien aufgrund des Gärtnereibetriebs (Anlagenlärm) wohl keine Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, so dass als relevante Quelle allein die BAB A 99 verbleibe. Dieser Verkehrslärm könne dann durch Festsetzungen in der Außenbereichssatzung bzw. im Vollzug ohne Weiteres gelöst werden. Man gehe davon aus, dass dann auch keine unzumutbare Verlärmung der Außenwohnbereiche gegeben sei.

b) Hinsichtlich der näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben habe die Landeshauptstadt München im Satzungsentwurf der Außenbereichssatzung Festsetzungen getroffen, die das Baurecht in einem Umfang beschränkten, der städtebaulich nicht gerechtfertigt sei.

- Es seien genau definierte Baufenster vorgesehen, die städtebaulich nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich seien.
- Die zur Festsetzung beabsichtigte maximal zulässige Grundfläche betrage für das Anwesen Schwarzhölzlstraße 25 130m². Dies entspreche in keiner Weise der Realität. Laut Lageplan (Bayernatlas) sei dort ein deutlich dichter Gebäudebestand vorhanden, der nicht unberücksichtigt bleiben könne.
- Es bestehe kein Grund, die Geschossigkeit auf „I + D“ zu beschränken. Unzutreffend gehe die Stadt davon aus, dass damit nur auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen werde. Auf dem Anwesen Schwarzhölzlstraße 24 befinde sich ein mehrgeschossiges Objekt. Es bestünden keine städtebaulichen Gründe, die Geschossigkeit derart zu beschränken; sie solle daher auf „II + D“ festgesetzt werden.

Eine derart starke Begrenzung des Baurechts, insbesondere aufgrund der Wohnungsnot in München, sei nicht nachvollziehbar.

c) Der Stellungnahme sind Pläne für einen Vorbescheid, der (zum Zeitpunkt der Stellungnahme) demnächst beantragt werde, und eine „Konzeptstudie“ beigefügt, die „die mögliche Bebauung“ der besagten Grundstücksflächen bzw. „eine sinnvolle Bebauung“ derselben darstellten. Es wird beantragt, in der Satzung ein

entsprechendes Baurecht zuzulassen.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Zu a) Es ist zumindest nach heutigem Stand nicht richtig, dass die lediglich bestandsorientierte Begünstigung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben durch die beabsichtigte Außenbereichssatzung entscheidend aus Gründen der Lärmbelastung erfolge. Die beschränkte Begünstigung ergibt sich vielmehr daraus, dass Zielsetzung der Außenbereichssatzung die Legalisierung der gegenwärtig oder in der Vergangenheit zum Wohnen genutzten Gebäude im Geltungsbereich und die Ermöglichung einer im Verhältnis zum jeweiligen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung dieser Gebäude sind.

Für diese beschränkte Zielsetzung sind nicht primär Gründe des Lärmschutzes ausschlaggebend, sondern die Vermeidung planungsbedürftiger Entwicklungen sowie das Absehen von einer unangemessenen Begünstigung von Sachverhalten, die rechtswidrig entstanden und erhalten wurden.

Bei der Überarbeitung des Entwurfs der Erläuterung der Außenbereichssatzung wurde übrigens der Kritik an den darin zuvor enthaltenen Ausführungen zum Anlagenlärm Rechnung getragen. Auf die Ausführungen im überarbeiteten Entwurf der Erläuterung zu Lärmimmissionen wird verwiesen.

Zu b) Die vorgesehene Außenbereichssatzung beschränkt kein Baurecht, sondern hat lediglich begünstigende Wirkung auf bestimmte Vorhaben. Vorhaben, die von der Begünstigung profitieren können, sind entsprechend der Zielsetzung der Außenbereichssatzung (s. o.) lediglich solche der Legalisierung vorhandenen Gebäudebestandes und/oder einer im Verhältnis zum jeweiligen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung dieser Gebäude.

Dem entsprechend verhalten sich die Regelungen im Satzungsentwurf auch für das Anwesen der Stellungnehmenden. Dabei soll die Anzahl der Vollgeschosse für das in Rede stehende Wohngebäude Schwarzhölzlstraße 25 nunmehr dem tatsächlichen Bestand entsprechend mit „II + D“ als Höchstmaß bestimmt werden (§ 3 Abs. 3).

Im Übrigen begehren sie Regelungen für den Bereich ihres Anwesens, die weit über das Maß des Erforderlichen hinausgehen.

B) Beteiligungsverfahren nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Mit Schreiben vom 22.05.2015 wies die **Regierung von Oberbayern** darauf hin, dass der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt sein solle (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG). Das Planungsgebiet liege unmittelbar südlich der BAB A 99; laut Erläuterung der Satzung sei mit erheblichen

Immissionen zu rechnen. Sofern die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Voreinschätzung zuträfen, solle eine Wohnnutzung in dieser städtebaulich ungünstigen Lage nicht verfestigt werden, da aktive Lärmschutzmaßnahmen nach den Ausführungen in der Erläuterung der geplanten Außenbereichssatzung ausscheiden würden und keine gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten seien. Die schalltechnische Voreinschätzung bedürfe aus hiesiger Sicht jedoch der Überprüfung, da die Ergebnisse der Lärmkartierung (2. Stufe) des LfU eine geringere Verkehrsbelastung vermuten ließen. Der Stellungnahme des Referates für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München (RGU) sei einer besonderen Bedeutung beizumessen.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die vorliegende schalltechnische Voreinschätzung spiegelt lediglich eine „erste Einschätzung“ der vor Ort herrschenden Lärmimmissionen wieder. Vertiefende Ergebnisse können erst nach Vorliegen schalltechnischer Gutachten, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren von den jeweiligen Bauantragstellerinnen bzw. -antragstellern zu erbringen sein werden, in Erfahrung gebracht werden. Die somit erforderlichen umfassenderen Untersuchungen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch zur Prüfung und Stellungnahme an das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) weitergeleitet werden. Das RGU wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in den Entwurf der Außenbereichssatzung und ihrer Erläuterung eingebunden.

2. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 08.05.2015 Vollzugshinweise gegeben.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Vollzugshinweise werden den Grundeigentümerinnen und -eigentümern mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

C) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund während des Auslegungsverfahrens gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgegebener Stellungnahmen wurde der Entwurf der Außenbereichssatzung geändert, insbesondere räumlich erweitert. Der geänderte Entwurf der Außenbereichssatzung mit Erläuterung wurde in der Zeit vom 09.12.2015 bis einschließlich 23.12.2015 öffentlich ausgelegt (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 33 am 30.11.2015). Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfes Stellungnahmen abgegeben werden könnten.

Während des Auslegungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden folgende

Stellungnahmen abgegeben:

1. Stellungnahme:

Der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 4149 sowie 4149/3 äußert den Wunsch, ebenfalls in den Umgriff der Außenbereichssatzung mit aufgenommen zu werden.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Der Umgriff der beabsichtigten Außenbereichssatzung beschränkt sich auf den bebauten Bereich entlang „Am Dratfeld“ und angrenzender Anwesen an der „Sommerweide“ und orientiert sich zugleich am Umgriff des oben genannten Bebauungsplanentwurfs aus den 1990er-Jahren. Einer Erweiterung des Umgriffs zur Erfassung der vorgenannten Flurstücke steht zum einen entgegen, dass diese zumindest nicht rechtssicher dem vorgenannten bebauten Bereich zugeordnet oder selbst als bebauter Bereich im Sinne des § 36 Abs. 6 BauGB angesehen werden können. Zum anderen liegen sie nicht ganz am Rand des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzverordnung, die in diesem Bereich gegen eine Begünstigung Wohnzwecken dienender Vorhaben sprechende Belange vertritt.

2. Stellungnahme:

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. teilt mit, er lehne die Vorschläge für eine Außenbereichssatzung in der vorliegenden Fassung ab. Die im Landschaftsschutzgebiet liegenden, bereits genehmigten Gebäude im Westen des Umgriffs der Außenbereichssatzung stellten einen Verstoß gegen den § 26 BNatSchG dar.

In der Formulierung des § 3 in den Absätzen 5 und 6 des Satzungstextes befänden sich Unstimmigkeiten, die zu korrigieren seien. In § 3 Abs. 8 sollten auch Bauwerke wie Garagen oder Carports Erwähnung finden, die ebenfalls mit in einem Abstand von mindestens 10 Metern zum Schrederbächlkanal gebaut werden sollten.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 13.05.2015, Az. Vf. 16-VII-14) stehen die Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung einem Bebauungsplan nur dann entgegen, wenn sie sich als dauerhaftes rechtliches Hindernis für die Umsetzung des Bebauungsplans erweisen würden und es daher offensichtlich an der Erforderlichkeit der Planung im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlen würde.

Für den Fall einer Außenbereichssatzung ist schon zweifelhaft, ob das Erforderlichkeitsgebot nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB überhaupt gilt. Selbst wenn es Anwendung fände, stellten die Regelungen der Landschaftsschutzverordnung voraussichtlich kein dauerhaftes Hindernis für die „Umsetzung“ der Außenbereichssatzung dar, da aufgrund der lange vorhandenen, überwiegend genehmigten Bebauung an den von ihr erfassten Stellen an der Grenze des

großräumigen Landschaftsschutzgebiets (ca. 970 ha) Erlaubnisse gemäß § 3 Landschaftsschutzverordnung, Ausnahmen gemäß § 5 Landschaftsschutzverordnung oder zumindest Befreiungen nach §§ 67 BNatSchG nicht ausgeschlossen sind.

Schließlich können auch durch eine Außenbereichssatzung begünstigten Bauvorhaben die Belange insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB entgegengehalten werden.

Im Übrigen bemerkt der BUND Naturschutz in Bayern e.V. zutreffend Unstimmigkeiten redaktioneller Natur, die im vorliegenden Entwurf geklärt wurden.

3. Stellungnahme:

Die zwei Miteigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 4093 und 4092, die auch während der ersten Auslegung Stellung genommen hatten – 4. Stellungnahme unter A) –, erklären, das nun auf ihrem Grundstücksanteil Fl.Nr. 4093 vorgesehene Baufenster orientiere sich, wie bei den anderen Häusern auch, an der Bestandsbebauung. Hier ergäbe sich jedoch ein praktisches Problem dahingehend, als dass nördlich dieses Bauraums bis zur Grenze/Zaun des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 4092 nur ein sehr schmaler Streifen verbleibe, welcher nicht für eine Durchfahrt mit einem Traktor ausreiche. Dies sei jedoch notwendig, da der verbleibende Grundstücksanteil westlich dieses Bauraumes nach dem Entwurf der Außenbereichssatzung vom Umgriff der Satzung ausgenommen sei und weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche darstelle. Hier müsse die Möglichkeit einer ausreichenden Bewirtschaftung möglich sein. Nach ihnen gegebener Auskunft scheide eine Verschiebung des Bauraumes Richtung Süden hin aus (dann sei die Durchfahrt nicht breit genug), da ein Streifen von 10 m entlang des Baches von Bauten, Terrassen und Wegen freigehalten werden solle. Insofern sei auch die Traktorzufahrt südlich des Bauraumes nicht zulässig bzw. widerspräche dem Naturschutz.

Aus o. g. Gründen werde deshalb vorgeschlagen, den Bauraum für dieses Haus nach Süden zu verschieben, bis zu dem Bereich, nach welchem der Schrederbächlkanal abknicke. Hierdurch könne einerseits erreicht werden, dass die Durchfahrt breit genug sei, andererseits werde der Abstand der Wohnbebauung zum Schrederbächlkanal größer sein, was unter Naturschutzgesichtspunkten ohnehin wünschenswert sei. Aktuell betrage der Abstand zwischen dem vorgeschlagenen Bauraum und dem Gewässer ca. 7 m, bei der Verlegung, wie in einer der Stellungnahme beiliegenden Skizze vorgeschlagen, werde der geforderte Abstand von 10 m zum Bach hin gut eingehalten werden können. Sie beantragten insofern die Verlegung des Bauraumes wie in der Skizze dargestellt.

Die der Stellungnahme beiliegende Skizze zeigt einen dem Entwurf für das thematisierte Gebäude entsprechend dimensionierten Wohnbauraum süd-süd-östlich des Anwesens Am Draufeld 3.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Der Vorschlag widerspricht der Zielsetzung der Außenbereichssatzung, lediglich die Legalisierung der gegenwärtig oder in der Vergangenheit zum Wohnen genutzten

Bestandsgebäude im Geltungsbereich und eine im Verhältnis zum jeweiligen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung dieser Gebäude zu begünstigen.

Die Außenbereichssatzung selbst ändert übrigens nichts an der Situation der genannten landwirtschaftlichen Nutzfläche; insbesondere regelt sie nicht die Zulässigkeit von Traktorzuwegungen. Ihr Regelungsinhalt ist von Gesetzes wegen auf die Begünstigung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben beschränkt.

Auf den bei der Beschlussfassung präsenten Verfahrensakt, in dem auch die genannte, der Stellungnahme beigefügte Skizze zur möglichen Einsichtnahme enthalten ist, wird hingewiesen.

D) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1. Mit Schreiben vom 30.11.2015 äußerte sich die **Regierung von Oberbayern** zu dem geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung erneut mit der Bewertung, dass der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt sein sollten (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG). Wie bereits mitgeteilt, werde die Verfestigung der Wohnnutzung in dieser städtebaulich ungünstigen Lage kritisch gesehen, weil aufgrund der Immissionen keine gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten seien (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG). Da die hinzugekommenen Bereiche im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzhözl“ liegen, komme diesbezüglich der Stellungnahme der Fachbehörde besonderes Gewicht zu.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die vorliegende schalltechnische Voreinschätzung spiegelt lediglich eine „erste Einschätzung“ der vor Ort herrschenden Lärmimmissionen wider. Vertiefende Ergebnisse können erst nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu erbringen ist, in Erfahrung gebracht werden. Dieses umfassendere, schalltechnische Gutachten wird im Rahmen des dem Baugenehmigungsverfahren anhängigen Beteiligungsverfahrens zur Prüfung und Stellungnahme an das RGU weitergeleitet.

Die zuständige Fachbehörde der Landeshauptstadt München, das Referat für Gesundheit und Umwelt, wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebunden. Deren Anregungen u. a. zu den Themen Lärm und Lufthygiene wurden in die Abwägung der Belange mit aufgenommen.

2. Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verwies mit Schreiben vom 10.12.2015 auf ihre Rückäußerung vom 08.05.2015. Inhaltlich habe sich an der Stellungnahme der Telekom nichts geändert; die Stellungnahme gelte unverändert weiter.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Vollzugshinweise werden den Grundeigentümerinnen und -eigentümern mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

3. Die Autobahndirektion Südbayern wies mit Schreiben vom 22.12.2015 darauf hin, dass das betroffene Gebiet einen Abstand von ca. 74 m zum äußeren befestigten Rand der Bundesautobahn A 99 aufweise und damit in der sogenannten Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) nach § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FstrG) liege.

Aufgrund der Nähe der Autobahn sei mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Für neue ausgewiesene bzw. geänderte bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn seien eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte vom Maßnahmeträger auf dessen Kosten vorzunehmen.

Diesbezüglich bestünden keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der BRD, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Für den Bereich der Außenbereichssatzung wurde eine schalltechnische Voreinschätzung der Firma Möhler + Partner erarbeitet. Aus dieser geht hervor, dass sowohl die Oberwerte der DIN 18005 (für Allgemeine Wohngebiete (WA): 55/45 dB(A) tags/nachts) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) (für WA: 59/49 dB(A) tags/nachts) überschritten werden. In Kenntnis dieser vorherrschenden Lärmsituation sieht der Satzungsentwurf hinreichende Bestimmungen zum Schallschutz vor, die bei Um- bzw. Neubauten und bei Sanierungen von Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Bei der Erarbeitung der schalltechnischen Voreinschätzung wurde der bestehende aktive Schallschutz entlang der Autobahn berücksichtigt. Weitergehende schalltechnische Aussagen und Maßnahmen zum Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren, durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens, von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erbringen.

E) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg hat sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 12.05.2015 mit dem Vorgang befasst und dem Entwurf der Außenbereichssatzung einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 4; Schreiben des BA vom 13.05.2015).

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB hat er sich in seiner Sitzung am 08.12.2015 mit dem geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung befasst und diesem mehrheitlich zugestimmt (siehe Anlage 5; Schreiben des BA vom 10.12.2015).

Der Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten. Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Äußerungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
4. Den Stellungnahmen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt D des Vortrages entsprochen werden.
5. Die Außenbereichssatzung Nr. 2 wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlassen. Ihr wird die nachfolgende Erläuterung beigegeben.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Außenbereichssatzung Nr. 2
der Landeshauptstadt München

für den Bereich
Schwarzhölzlstraße (westlich),
Schrederbächlkanal (nördlich),
Sommerweide (östlich und südlich),
beiderseits des Privatwegs Am Draufeld

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des § 35 Absatz 6 in Verbindung mit §§ 10 Absatz 3, 13 Absatz 2 Satz 1 Nummern 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und, des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 6 des Gesetzes vom 12.05.2015 (BVBl. 2015 S. 82), folgende Satzung:

§ 1

Außenbereichssatzung

(1) Diese Satzung (Außenbereichssatzung) besteht aus diesem Satzungstext und dem Lageplan vom 25.01.2016, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am

(2) Sie wird für den im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereich erlassen.

(3) Sie gilt ausschließlich für Wohnzwecken dienende Vorhaben.

§ 2

Allgemeine Zulässigkeitsbestimmung

(1) Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach dieser Satzung, im Übrigen nach § 35 BauGB.

(2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben kann unbeschadet der Regelung des § 35 Absatz 4 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie

- a) einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(1) Wohngebäude sind grundsätzlich ausschließlich in den im Lageplan blau umrandeten Flächen (Wohnbauräumen) zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon zur gesetzlich vorgeschriebenen Freihaltung von Abstandsflächen im erforderlichen Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Je Wohnbauraum ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von nach Kennzeichnung im Plan bis zu 130 m² bzw. 150 m² zulässig. Lässt eine bei Inkrafttreten dieser Satzung unanfechtbare und nicht erloschene Baugenehmigung ein Wohngebäude mit einer höheren Grundfläche zu, ist im jeweiligen Wohnbauraum ein Wohngebäude mit bis zu dieser Grundfläche zulässig.

(2) Gebäudeteile, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bestehen und zu bestehenden Wohngebäuden gehören, dürfen die Grenzen des jeweiligen Wohnbauraums bis zur Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle überschreiten.

(3) In den Wohnbauräumen Schwarzhölzlstraße 25, Sommerweide 9 und 11 sind jeweils höchstens zwei oberirdische Vollgeschosse einschließlich eines Dachgeschosses zulässig. In allen anderen Wohnbauräumen ist jeweils nur ein oberirdisches Vollgeschoss zulässig. In allen Wohnbauräumen ist zusätzlich ein Dachgeschoss zulässig, das über mindestens einem Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von weniger als 2,30 m aufweist.

(4) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude wird auf maximal 0,40 m über dem Niveau der nächstgelegenen Straßenfläche (Sommerweide bzw. Schwarzhölzlstraße) begrenzt.

(5) Innerhalb des bebauten Bereichs sind je Wohngebäude solche Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Wohngebäudes selbst dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Sie dürfen unbeschadet der Regelung in Absatz 8 außerhalb der Wohnbauräume gebaut werden.

(6) Die in Absatz 1 festgesetzten Grundflächen dürfen innerhalb des bebauten Bereichs je Wohngebäude um bis zu maximal 15 m² für die Anlage einer Terrasse überschritten werden.

(7) Zugänge und Zufahrten sind möglichst verkehrsnah nur im mindestens erforderlichen Umfang zulässig.

(8) In einem Streifen von 10 m Breite jeweils westlich bzw. nördlich des Schrederbächlkanals sind keine Anlagen im Sinne der Absätze 5 und 6 zulässig.

§ 4

Lärmschutz

(1) Bei Um-, Neubauten und bei Sanierungen von Gebäuden mit schutzbedürftigen

Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen.

(2) Die Errichtung von Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) in der Mitte der Fläche in einer Höhe von 2 m unterschritten wird.

§ 5 Abwasserbeseitigung

Wohngebäude sind nur zulässig, wenn ihr Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz sichergestellt ist.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 35 Absatz 6 Satz 6 in Verbindung mit § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Erläuterung der Außenbereichssatzung

1. Anlass und Ziel der Außenbereichssatzung

Im Bereich westlich der Schwarzhölzlstraße, nördlich des Schrederbächlkanals, östlich sowie südlich der Sommerweide und beiderseits des Privatwegs Am Dratfeld besteht eine Splittersiedlung aus überwiegend ungenehmigten Gebäuden und ihren Nutzungen. Ursprünglich wurden einige Gebäude während und in Folge des 2. Weltkriegs als Notwohnungen errichtet. Anträge auf Genehmigung von Gebäuden wurden regelmäßig abgelehnt und Gebäude zunächst höchstens in widerruflicher Weise belassen, da die Zielsetzung eines Erhalts der landwirtschaftlichen Flächen als vorrangig gesehen wurde.

Nachdem in den 1980er- und 1990er-Jahren verstärkt bauaufsichtlich insbesondere gegen Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen eingeschritten wurde, beauftragte der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 14.08.1996 (Feriensenat), von weiteren Verwaltungsmaßnahmen zur Beseitigung von Anwesen in der Siedlung abzusehen. Gleichzeitig beauftragte er das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Möglichkeit einer Legalisierung der Siedlung zu untersuchen.

Mit dieser Zielvorgabe wurde für den Bereich Am Dratfeld/Sommerweide ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Mit Stadtratsbeschluss vom 28.04.1999 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, sobald die Finanzierung der nötigen Erschließungsmaßnahmen durch die Planungsbegünstigten gesichert sei.

Diese Maßgabe erwies sich in der Realisierung als nicht möglich, da unter den Eigentümerinnen und Eigentümern hinsichtlich der Übernahme der Finanzierung keine Einigung herbeigeführt werden konnte. Das Bebauungsplanverfahren scheiterte.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Interesses an einer am Bestand orientierten Legalisierung ergaben die weiteren Überlegungen, dass der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für die Wohnnutzungen zielführend ist.

Durch die Außenbereichssatzung sollen die Legalisierung der gegenwärtig oder in der Vergangenheit zum Wohnen genutzten Gebäude im Geltungsbereich und ihre im Verhältnis zum jeweiligen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung ermöglicht werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung, Nutzung, Umgebung und Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am nordwestlichen Stadtrand Münchens in der Gemarkung Feldmoching und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 4091, 4091/2, 4092 (teilweise), 4093 (teilweise) 4093/2, 4151, 4151/2, 4151/3 (teilweise), 4304 (teilweise) und 4151/4 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,04 ha. Davon befinden sich ca. 2,0 ha in privatem Eigentum und ca. 0,04 ha in städtischem Eigentum.

Auf den genannten Grundstücken mit Ausnahme des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 4151/4

befinden sich überwiegend nicht genehmigte, eingeschossige Gebäude mit Satteldächern für Wohnnutzungen, Gartenhäuschen, gärtnerisch genutzte Flächen und private Gartenflächen. Allein die zweigeschossigen Wohngebäude an der Sommerweide 9 und 11 wurden jeweils 1957 genehmigt. Sie wurden vorsorglich in den Umgriff der Außenbereichssatzung aufgenommen, um sie auch im Falle geänderter Umstände nicht schlechter als die Nachbargrundstücke zu stellen.

Überwiegend weisen die Grundstücke einer Flurnummer mehrere Nutzungen unterschiedlicher Personen auf. Die Aufteilung der Nutzungsbefugnisse basiert auf privatrechtlicher Vereinbarung zwischen den jeweiligen Miteigentümerinnen und Miteigentümern.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzungen, gärtnerisches Gewerbe und eine Sondergrünfläche an. Nördlich führt in einem Abstand von ca. 75 m die Autobahn BAB A 99 vorbei.

Im untersuchten Gebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

- a) Die oben genannten Flurstücke liegen im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB. Planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien existieren nicht.
- b) Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der westlich des Wegs Sommerweide gelegene Teilbereich ist im integrierten Landschaftsplan mit der Schraffur „Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.
- c) Der Regionalplan München weist für den Geltungsbereich den regionalen Grünzug „Grüngürtel München-Nord“ aus, der einen Übergang zwischen den Heideflächen und Trockenwäldern München-Nord und dem Dachauer Moos/Freisinger Moos/Grüngürtel München-Nordwest schafft.
- d) Die westlich der Sommerweide liegenden Flurstücke im Umgriff liegen im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzhölzl mit dem nach Süden und Osten anschließenden Gebiet, dem Würmkanal und dem Gebiet um den Baggersee in Feldmoching“ (§ 2 Abs. 1 Buchstabe o Landschaftsschutzverordnung).

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Schwarzhölzlstraße und die Karlsfelder Straße, die jeweils als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet sind, über die als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmete zweispurige Sommerweide, die s-förmig die beiden vorgenannten Straßen verbindet, und über den als Privatweg fungierenden, etwa 4,50 m breiten, nicht asphaltierten Weg Am Dratfeld, der innerhalb des Geltungsbereichs die Schwarzhölzlstraße mit der Sommerweide verbindet.

Entlang der Karlsfelder Straße besteht die Buslinie 172 mit den Haltestellen „Feldmochinger See“ und „Karlsfelder Straße“ als Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die u. a. zur S- und U-Bahn-Haltestelle „Feldmoching“ führt.

2.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung der Siedlung mit Trinkwasser und Strom ist durch Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke München gewährleistet.

Der im Geltungsbereich liegende Privatweg Am Draufeld sowie die Straßen Sommerweide und Karlsfelder Straße sind aus hygienischen Gründen kanalisiert worden. Die an die kanalisierten Straßen angrenzenden Grundstücke sind abwassertechnisch erschlossen.

2.5 Lärmimmissionen

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung wurde eine schalltechnische Voreinschätzung (Stand: 24.06.2014) durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung umfasste der Entwurf der Außenbereichssatzung die Grundstücke der Fl.Nrn. 4151, 4151/4, 4151/2 sowie Teile der Fl.Nrn. 4093, 4092, 4304 und 4151/3 noch nicht. Aufgrund der Lage dieser Grundstücke ist von einer im Wesentlichen gleichen Situation auszugehen; von einer weiteren schalltechnischen Untersuchung wurde abgesehen.

Die schalltechnische Voreinschätzung umfasst Untersuchungen sowohl des Verkehrslärms, hervorgerufen durch die Bundesautobahn (BAB A99), die Feldmochinger Straße und die Karlsfelder Straße, als auch des Anlagenlärms, verursacht durch einen südlich ansässigen Erwerbsgärtnereibetrieb.

Verkehrslärm

Als Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung dient die DIN 18005 Teil 1, wobei Überschreitungen der Orientierungswerte in gewissem Rahmen abgewogen werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellen ein Indiz dar, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Im vorliegenden Fall werden jedoch sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (für WA: 55/ 45 dB(A)) wie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für WA: 59/49 dB(A)) überschritten. Nach Auffassung des Umweltbundesamtes können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/ nachts nicht ausgeschlossen werden. Durch die Nähe zur BAB A99 werden in weiten Teilen des Gebietes diese Werte mit bis zu 69,5 dB(A) tags und 64,2 dB(A) nachts ebenfalls überschritten.

Diese gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegel treten vor allem entlang der nördlichen Grenzen (alle Geschosse) und vereinzelt entlang der östlichen und westlichen Grenzen (ab dem 1. Obergeschoss) der einzelnen Wohnräume (in der schalltechnischen Voreinschätzung als „Baufelder“ bezeichnet) auf.

Anlagenlärm

Unmittelbar südlich des Gebietes bis zur Karlsfelder Straße (Grundstücke Fl.Nrn. 4094, 4095, 4096 und 4097) befindet sich ein Erwerbsgärtnereibetrieb mit diversen Gewächshäusern, der lediglich Blumen vertreibt und Grabpflege anbietet. Derzeit sind die Betriebszeiten auf den Tageszeitraum beschränkt. In der Betriebsgenehmigung sind keine Auflagen zum Immissionsschutz enthalten. Ein Bebauungsplan mit diesbezüglichen Festsetzungen existiert ebenfalls nicht. Derzeit liegen zudem keine lärmrelevanten Angaben zum Betrieb vor (z. B. zu

nächtlichen Anlieferungen, Anzahl der Anlieferungen insgesamt sowie der Lärmbelastung durch Kunden tagsüber usw.), so dass keine konkreten Aussagen zur Erheblichkeit der Geräusche getroffen werden können.

Unterstellt man für die Gärtnerei tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) eine „klassische“ Gewerbenutzung (d. h. nach DIN 18005 ist ein flächenbezogener Ansatz von 60 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche zu vergeben), so ergeben sich im nächstgelegenen Baufeld entlang des südlichen, westlichen und östlichen Gebäuderandes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) von bis zu 3 dB(A) tags und nachts. In allen anderen Baufeldern werden die Immissionsrichtwerte für WA tagsüber eingehalten. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können im Tageszeitraum ausgeschlossen werden, da das Spitzenpegelkriterium tags in der Regel bereits ab wenigen Metern Abstand eingehalten wird.

Bei einem relevanten Nachtbetrieb der Gärtnerei (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wären allein aufgrund der Spitzenpegelthematik der TA Lärm entlang aller lärmexponierten Baufeldgrenzen Lärmkonflikte zu erwarten, so dass sich in Verbindung mit dem Verkehrslärm keine lärmgeschützten Bereiche ergeben würden.

Gegebenenfalls können sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Gärtnerei günstigere Beurteilungen ergeben. Hierzu wäre eine detaillierte Lärmerhebung in Zusammenarbeit mit der Gärtnerei erforderlich, die vor allem die PKW- und Lkw-Bewegungshäufigkeiten im Tag- und Nachtzeitraum umfasst.

Aufgrund der Gebäude Sommerweide 9 und 11 wird die Gärtnerei bereits heute im Hinblick auf Lärmimmissionen beschränkt, so dass keine lärmrelevanten Nutzungen des Gärtnereibetriebes im Nachtzeitraum möglich sind. Dieses gilt auch für eine mögliche Ausweitung des Betriebes. Die in der schalltechnischen Voreinschätzung prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für WA von 3 dB(A) im Tageszeitraum kann wegen der hier vorliegenden Gemengelage im Sinne von Ziffer 6.7 TA Lärm hingenommen werden. Ohnehin kann im Außenbereich für eine einfache Wohnbebauung in der Regel nur die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) erwartet werden.

Maßnahmen für den Lärmschutz

Das Untersuchungsgebiet unterliegt hohen Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn BAB A 99; die höchste Belastung tritt an der Bundesautobahn BAB A 99 auf. Dort werden die Orientierungswerte DIN 18005 für WA um bis zu 14,5/19,2 dB(A) tags/nachts überschritten. Da mögliche Maßnahmen zur Verringerung der Geräuscentstehung an der Quelle vorliegend nicht ersichtlich sind und eine Lösung durch Abrücken oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und -wälle) ausscheidet, muss auf die Überschreitungen der Orientierungswerte durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude reagiert werden. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen gegen den Außenlärm durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden geschützt werden. Aufgrund des Art. 16 Abs. 2 BayBO ist der Bauherr bzw. die Bauherrin im Falle eines Neubaus, Umbaus oder einer Sanierung verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle der DIN 4109, November 1989, zu bemessen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind die resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 informativ wie in der folgenden Abbildung dargestellt:

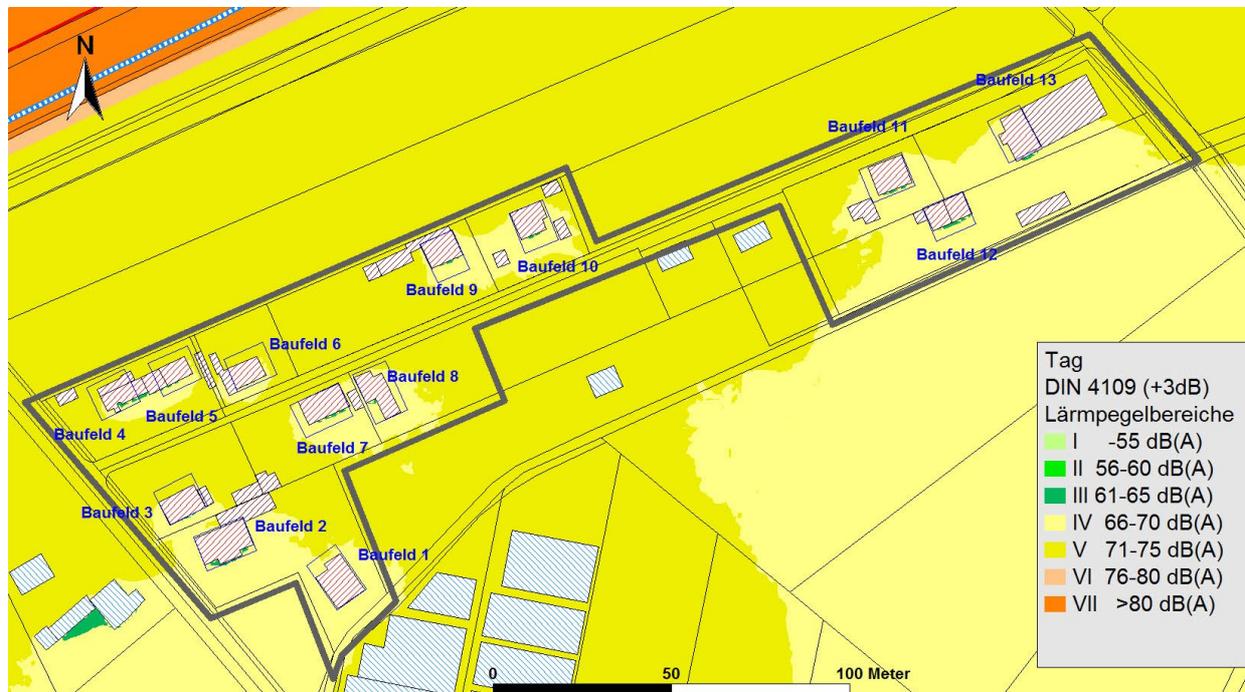


Abbildung Lärmpegelbereiche

2.6 Immissionsschutz: Lufthygiene

Der Untersuchungsbereich liegt ca. 70 m von der Bundesautobahn A 99 entfernt. Die Luftbelastung ist im Bereich der Autobahn als hoch einzustufen. Trotz der geringen Nähe der Wohnbebauung zur Autobahn ist in ihrem Bereich jedoch mit keiner Gesundheitsgefährdung zu rechnen.

2.7 Brandschutz

Zur Verbesserung der Löschwasserbereitstellung im zentralen Bereich des Privatwegs „Am Draufeld“ kann hydraulisch eine Dimensionserweiterung der bestehenden Leitung ab der Sommerweide auf eine Länge von 120 m mit Einbau eines Unterflurhydranten am Dimensionswechsel DN (Durchmesser/Nennweite) 80/50 vorgenommen oder alternativ bzw. auch zusätzlich an der Einbindestelle Schwarzhölzlstraße ein weiterer Unterflurhydrant eingebaut werden. Die Kosten dieser Maßnahmen sind zu 100 % von der Verursacherin bzw. dem Verursacher zu tragen.

2.8 Arten- und Biotopschutz

Für Vorhaben im Außenbereich ist die Regelung gemäß §§ 14 ff. BNatSchG (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) unmittelbar anzuwenden.

Zudem sind die Bestimmungen des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) sowie des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten.

3. Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung ist festzuhalten:

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Gebäude werden teilweise bereits seit mehreren Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzt, die Versorgung mit Wasser und Strom sowie Entwässerung und Müllentsorgung sind gewährleistet, die rechtliche Erschließung der Grundstücke im Ganzen ist sichergestellt und Nutzungen auf angrenzenden Grundstücken, die zu Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

Im Geltungsbereich werden sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von bis zu 55/45 dB(A) wie auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein WA von bis zu 59/49 dB(A) überschritten. In weiten Teilen werden sogar gesundheitsgefährdende Lärmpegel prognostiziert. Insbesondere durch die hohe Verkehrslärmbelastung der Bundesautobahn A 99 treten an den nördlichen Grenzen der Wohnräume mit Beurteilungspegeln von bis zu 69,5 dB(A) tags und 64,2 dB(A) nachts die höchsten Lärmbelastungen auf. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen ist zumindest ein erforderlicher Schallschutz an den Gebäuden gemäß DIN 4109 in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Bei Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkone ist der Schutz vor gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen (mehr als 65 dB(A)/tags) künftig durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände etc.) zu gewährleisten. Die Berücksichtigung dieser Vorgaben zum Schutz vor Gesundheitsgefahren durch Lärm ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

Die Legalisierung der gegenwärtig oder in der Vergangenheit zum Wohnen genutzten Gebäude im Geltungsbereich und ihre im Verhältnis zum jeweiligen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erneuerung und/oder Erweiterung ist angesichts dessen sinnvoll.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete).

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung überschneidet sich in einem Teilbereich (westlich der Sommerweide) mit dem der Landschaftsschutzverordnung. Beide Regelwerke können jedoch nebeneinander existieren, ohne dass es zu Widersprüchen kommt. Denn die Außenbereichssatzung hat nur den Inhalt, dass bestimmten Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Zwar bedeutete jede Verfestigung und Intensivierung der vorhandenen Siedlungsstruktur auch aufgrund der Erleichterungen einer Außenbereichssatzung in deren Vollzug einen potentiellen Eingriff in das Gefüge des Landschaftsschutzgebietes. Die Landschaftsschutzverordnung bietet aber die Möglichkeit, die Belange des Landschaftsschutzes und das vorhandene Baurecht in Einklang zu bringen. Dazu besteht die Möglichkeit von Erlaubnissen, Ausnahmen und Befreiungen nach der Verordnung bzw. dem BNatSchG. Diese können ggf. unter Auflagen erteilt werden, die dem Landschaftsschutz Rechnung tragen. Insbesondere sollte dann auf die bestehenden Baumkulissen Rücksicht genommen werden. Ziel sollte es sein, bei Ausnutzung der Bauräume den bestehenden Baumbestand so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

4. Geltungsbereich und nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 Umgriff der Außenbereichssatzung und Bauweise

Der Umgriff der Außenbereichssatzung ist am bebauten Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, ausgerichtet.

Vor dem Hintergrund der mit der Außenbereichssatzung bezweckten Bestandssicherung wurde die Situierung der Flächen für die Wohnbaubestände unter Berücksichtigung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten bei Neubau oder Sanierung bestandsorientiert generell mit einer Grundfläche von 130 m² oder 150 m² entsprechend der Planzeichnung festgelegt.

Durch diese Wohnbauräume in Verbindung mit Bestimmungen zur Höhenentwicklung wird der Erhalt der charakteristischen Kleinmaßstäblichkeit sichergestellt.

4.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Terrassen

Wegen des hohen Grundwasserstandes von 2-4 m unter Geländeoberkante werden auf den Wohngrundstücken ausreichend große oberirdische Nebenanlagen ermöglicht. Sie dürfen, mit Ausnahme auf einem 10 m breiten Streifen jeweils westlich bzw. nördlich des Schrederbächlkanals, auch außerhalb der Wohnbauräume gebaut werden.

Die Überbaubarkeit mit Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, sowie die Überbaubarkeit mit Stellplätzen, Carports und Garagen wird grundsätzlich auf eine Grundfläche im Höchstmaß von insgesamt 50 qm je Wohngebäude begrenzt. Ausnahmen bilden wegen des jeweils bestehenden Nebengebäudes die Schwarzhölzlstraße 25 (260 m² im Höchstmaß), Sommerweide 9 (94 m² im Höchstmaß), Sommerweide 11 (150 m² im Höchstmaß) und Sommerweide 16 (72 m² im Höchstmaß). Die Firsthöhe der Nebengebäude wird auf 3,0 m begrenzt, mit Ausnahme des bestehenden zweigeschossigen Nebengebäudes Sommerweide 11, dessen Firsthöhe auf 6,5 m begrenzt wird.

Zur Sicherung von zusammenhängenden Freiflächen sind die pflichtigen Stellplätze auf den jeweiligen bebauten Grundstücken in der Nähe der Wohngebäude nachzuweisen. Darin eingeschlossen sind auch etwaige Flächen wie für Windfänge und Überdachungen, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

4.3 Höhenentwicklung

Entsprechend den bestehenden eingeschossigen bzw. zweigeschossigen (Schwarzhölzlstraße 25, Sommerweide 9 und 11) Wohngebäuden mit Satteldach werden höchstens ein Vollgeschoss bzw. höchstens zwei Vollgeschosse einschließlich eines Dachgeschosses (Schwarzhölzlstraße 25, Sommerweide 9 und 11) als zulässig bestimmt. Allgemein wird zusätzlich ein Dachgeschoss, das über mindestens zwei Dritteln seiner Grundfläche eine Höhe von weniger als 2,30 m aufweist, ermöglicht. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 40 cm über dem Niveau der nächstgelegenen Straßenfläche (Sommerweide bzw. Schwarzhölzlstraße) begrenzt, um die Gebäude im Landschaftsbild optisch zurücktreten zu lassen.

4.4 Lärmschutz

Die Einhaltung der in § 4 der Satzung getroffenen Zulässigkeitsbestimmungen wird im Zuge

des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen sein. Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände etc.) kann erforderlich sein.

5. Folgen des Erlasses der Außenbereichssatzung

Durch die Außenbereichssatzung

- werden eine Legalisierung der gegenwärtigen oder in der Vergangenheit zum Wohnen genutzten Gebäude und eine im Verhältnis zum jeweiligen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessene Erweiterung und/oder Erneuerung der vorhandenen Gebäude erheblich erleichtert;
- wird der Verbleib der dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht;
- wird die Freihaltung des Geländes entlang des Entwässerungsgrabens zum Schrederbächlkanal von weiteren Gebäuden und von Nebenanlagen gewährleistet.

Die Wohngebäude liegen im Bereich landwirtschaftlicher Nutzungen. Bisher sind Belästigungen nicht bekannt geworden. Auch aus diesem Grund bietet sich der Erlass einer Außenbereichssatzung an, da davon auszugehen ist, dass auch künftig ein nachbarschaftliches Zusammenleben möglich sein wird.

6. Kosten

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung entstehen der Landeshauptstadt München keine Kosten.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40V