

Telefon: 0 233-22920
24306
22908
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/23P
PLAN-HA II/522
PLAN-HA II/23 V

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 Lachnerstraße 28

- Billigungsbeschluss -

- 1. Billigungsbeschluss**
 - a) Billigungsbeschluss**
 - b) Begründung**

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lage im Stadtbezirk
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 23.06.2016
4. planungsrechtliche Festsetzungen zur überbauten Grundstücksfläche vor Aufhebung des B-Plans Nr. 104
5. planungsrechtliche Festsetzungen zur überbauten Grundstücksfläche nach Aufhebung des B-Plans Nr. 104
6. Schreiben des Rechtsanwaltes der Grundstückeigentümerin Lachnerstraße 28 vom 26.04.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07839

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.02.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	2
A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).....	2
B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.....	16
C) Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	19
II. Antrag der Referentin.....	20
Entwurf Satzungstext.....	21
Begründung für die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104.....	23
III. Beschluss.....	58

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 31 ff.)

A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 8/2016 vom 21.03.2016 während der Zeit vom 24.03.2016 mit 26.04.2016 durchgeführt.

Während dieser Zeit wurde folgende Äußerung vorgebracht:

1. Einwendungen der Grundstückseigentümerin Lachnerstraße 28

Während des o.g. Zeitraumes hat sich der durch die Grundstückseigentümerin Lachnerstraße 28 beauftragte Rechtsanwalt mit Schreiben vom 26.04.2016 (siehe Anlage 6) zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 umfangreich und ausführlich geäußert. Es werden diverse Einwendungen hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung vorgetragen. Auch wird geäußert, dass es sich um eine unzulässige Negativplanung handelt und überdies Abwägungsfehler erfolgt seien. Um den umfassend vorgetragenen Belangen gerecht zu werden, wurde der Sachvortrag der Eigentümerin systematisiert und den Oberpunkten „Erforderlichkeit der Planung“ (Ziff. 1.1.), „Negativplanung“ (Ziff. 1.2.) und „Abwägung“ (Ziff. 1.3.) zugeordnet. Der Sachvortrag findet sich zum leichteren Verständnis und besseren Nachvollziehbarkeit jeweils unter den vorgenannten Oberpunkten.

1.1. Erforderlichkeit der Planung

Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans verstoße gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie weder geeignet noch notwendig sei, um die von der Landeshauptstadt München angestrebten Ziele zu erreichen.

Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 sei nicht geeignet, da im Quartier und in den Nachbarquartieren bei fast allen Anwesen rückwärtige Bebauung in Form von Nebengebäuden vorhanden sei. Besonders hinzuweisen sei in diesem Zusammenhang auf die teilweise zweigeschossigen Gartenhausbebauungen der Anwesen Lachnerstraße 30, 32, 34 sowie Flüggenstraße 8 sowie auf die dem Grundstück Lachnerstraße 28 gegenüberliegende massive Klinik-/Therapiebebauung Lachnerstraße 39 - 41. Die in der Umgebung vorhandenen zahlreichen rückwärtigen, zum Teil massiven Gebäude prägen - unabhängig von ihrer Nutzung - die Gärten bereits jetzt erheblich.

Da daher innerhalb des Quartiers Nebenanlagen uneingeschränkt zulässig seien und jede bauliche Anlage die angeführten denkmalfachlichen und naturschutzfachlichen Planungsziele berühre, könne dieses Ziel der Freihaltung der Gärten durch die

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht erreicht werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans sei nicht notwendig, da das Denkmalrecht eigenständig neben dem Bauplanungsrecht stehe. Dadurch (Denkmalschutz für Ensemble und für Einzelbaudenkmäler) könne insbesondere der Schutz des Ensembles hinreichend sichergestellt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans sei daher überflüssig. Das Denkmalrecht sei nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler ausreichend zur Zielerreichung und zudem unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen.

Im Ergebnis sei die Planung der Landeshauptstadt München weder geeignet noch notwendig um das Ziel – *„die Erhaltung der vermeintlich großzügigen rückwärtigen Freiflächen im Quartier, der langfristigen Sicherung des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“, der Erhaltung und den Schutz der im Quartier vorhandenen Einzeldenkmäler und des Gartens Lachnerstraße 28 als integralen Bestandteil der Villenstruktur“* - zu erreichen und sei mithin rechtswidrig. Einer Verdichtung durch bauliche Anlagen könne nur durch einen neuen Bebauungsplan entgegengewirkt werden, der das gesamte Denkmalensemble, zumindest aber das Quartier, in dem sich das Anwesen der Grundstückseigentümerin befindet, umfasse.

Stellungnahme:

1.1.1. Erforderlichkeit der Planung allgemein

Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 ist planungsrechtlich erforderlich, geeignet und verhältnismäßig, um eine rückwärtige Bebauung im Quartier mit Hauptgebäuden auszuschließen. Mögliche alternative Vorgehensweisen wären die Belassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.104 („Nichtstun“) oder die Beplanung des gesamten Quartiers ohne eine Überplanung des jetzigen Bebauungsplangebietes. Diese beiden Alternativen entsprechen nicht dem gemeindlichen Planungswillen. Eine Aufhebung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 kann die künftige Entwicklung in geordnete Bahnen lenken und zugleich die Einhaltung von denkmal- und naturschutzrechtlichen Normen gewährleisten. Mit Blick auf die Entwicklungsvorstellungen der Landeshauptstadt München in dem maßgeblichen Stadtquartier und der besonderen denkmalrechtlichen und naturschutzrechtlichen Situation, gelangt man zu einer Planungspflicht in Form der Aufhebung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104, da diese für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

1.1.1.1. Belassung des aktuellen Zustandes

Die Belassung des aktuellen Zustandes würde im Falle der Genehmigung und Errichtung des Vorhabens der Eigentümerin auf dem rückwärtigen Grundstück der Lachnerstraße 28 prägend auf die Nachbarbebauung wirken. Damit besteht die begründete Gefahr, dass weitere Grundstücke Baurecht im rückwärtigen Bereich auf Basis des § 34 BauGB in Anspruch nehmen wollen. Hierdurch könnte der gesamte innere Bereich des Quartiers bebaut werden. Diese Entwicklung steht gegen die Erhaltung des Ensembles und der von diesem präsentierten städtebaulichen Typologie. (vgl. auch Seite 26f der Begründung).

1.1.1.2. Alternative der Überplanung

Eine Überplanung stellt grundsätzlich eine Möglichkeit dar, die städtebaulich gewünschten Ziele der Landeshauptstadt München zu erreichen. Allerdings könnte eine Überplanung des gesamten Bauquartiers zur Sicherung des heutigen Bestandes und dem einzigen Baurecht im rückwärtigen Bereich für die Lachnerstraße 28 eine Sonderstellung festschreiben, die vor dem Hintergrund des Art. 14 GG i. V. m. Art. 3 GG nicht begründbar ist.

1.1.1.3. Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104

Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 bewirkt, dass künftig das gesamte Bauquartier nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Damit kann erreicht werden, dass die Grundstückseigentümer eine gerechte und gleiche Behandlung erfahren. Zugleich können die städtebaulichen Ziele, insbesondere der Erhalt der städtebaulichen Typologie und der Schutz des Ensembles, erreicht werden.

1.1.1.3.1. Verhältnis von Baugesetzbuch und Denkmalschutz

Das Denkmalschutzrecht in seiner jetzigen Form war unter dem Regime des BBauG (vgl. § 1 BBauG) bei Erlass des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 im Jahr 1964 noch nicht zu berücksichtigen, da eine entsprechende Rechtsgrundlage in Bayern erst mit dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) am 01.10.1973 geschaffen wurde.

Nichtsdestoweniger ist aber im Rahmen der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 gem. §§ 1 Abs. 7, Abs. 3 und Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 BauGB der Denkmalschutz mit einzubeziehen und zu berücksichtigen. Der vorhandene Bebauungsplan ermöglicht in seiner jetzigen Form eine Bebauung, die bei Beachtung der maßgeblichen denkmalrechtlichen Bestimmungen gar nicht mehr genehmigungsfähig sein sollte. Die Landeshauptstadt München hätte damit auf der Ebene der Baugenehmigung keinerlei Möglichkeit mehr, regulierend auf die sich anbahnende Entwicklung einzugreifen. Die denkmalrechtlich erforderlichen Maßnahmen - nämlich den Schutz des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ - könnten nicht mehr gewährleistet werden. Dies kann alleine auf Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden, indem das Gebiet in ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Quartier zurückgeführt wird. Um dies zu ermöglichen, bedurfte es auch der Veränderungssperre, da andernfalls Zustände geschaffen würden, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können.

1.1.1.3.2. Prägung der vorhandenen Nebenanlagen/Gebäude

Nach der beabsichtigten Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 unterläge die Zulässigkeit einer Bebauung - wie derzeit auch außerhalb des Bebauungsplans im gesamten Quartier - den Regelungen des § 34 BauGB. Befänden sich weitere (ungenehmigte) Hauptanlagen in dem rückwärtigen Bereich des Quartiers könnten diese unter Umständen prägend wirken.

Zu den angeführten Gartenhausbebauungen/ Nebenanlagen im Quartier ist festzustellen:

- Lachnerstraße 30; Flüggenstraße 8, Lachnerstraße 32, Lachnerstraße 34:
Eine rückwärtige Bebauung ist aus den im Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert und vor allem nicht bauaufsichtlich genehmigt. Als Nebenanlage ist lediglich auf den Grundstücken Lachnerstraße 32 und Lachnerstraße 34 eine Garage als Einstellplatz für Kfz genehmigt. Eine andere Information konnte auch aus der Überprüfung der Bauakten nicht gewonnen werden. Darüber hinaus wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Luftbilder hinzugezogen und ein Vor-Ort-Termin im entlaubtem Zustand abgehalten. Das Gesuch der Landeshauptstadt München, das Grundstück Lachnerstraße 28 zur Besichtigung betreten zu dürfen, wurde von dem bevollmächtigten Rechtsanwalt mehrfach abgelehnt, weswegen sich die Landeshauptstadt München auf die Einsichtnahme von der Lachnerstraße aus beschränkt hat. Eine Ortseinsicht von der Lachnerstraße aus ergab im gesamten Straßenverlauf keine Anhaltspunkte für eine dennoch vorhandene rückwärtige Bebauung mit Hauptanlagen. Auch auf nochmalige Nachfrage beim bevollmächtigten Rechtsanwalt der Grundstückseigentümerin Lachnerstraße 28 wurden keine näheren Angaben zur angeblich dort vorhandenen rückwärtigen Bebauung gemacht.

Es ergaben sich nach alledem keine Anhaltspunkte für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dass sich eine relevante Bebauung in Form von Hauptanlagen in dem rückwärtigen Bereich der Grundstücke befindet. Mangels entsprechender Verdachtsmomente erachtete es die Landeshauptstadt München auch als unverhältnismäßig, gegenüber der Grundstückseigentümerin Lachnerstraße 28 eine Duldungsverfügung - gerichtet auf das Betreten ihres Grundstücks - zu erlassen.

Zur angeführten gegenüberliegenden Bebauung Lachnerstraße 39 - 41 ist festzustellen:

Mit Bescheiden vom 01.07.2014 (Erstantrag) und vom 18.09.2014 sowie vom 04.03.2015 (Änderungsanträge) wurde unter der Hausnummer Lachnerstraße 41 der

„Neubau eines Therapiezentrums - TCE“ genehmigt. Das Vorhaben ist - soweit nach Ortseinsicht erkennbar - plangemäß ausgeführt. Errichtet ist ein dreigeschossiger Baukörper mit steil geneigtem Dach, der zur Lachnerstraße hin mehrfach gegliedert ist. Diese Gliederung findet sich auch im (denkmalgeschützten) Nachbargebäude Lachnerstraße 39/39a wieder. Zum Gebäude Lachnerstraße 39/39a ist der Neubau mit einer deutlich gegenüber der Straße zurückgesetzten, eingehausten Tiefgarageneinfahrt verbunden. Auch damit wird die Untergliederung der Baumasse nochmals betont und weitergeführt. Die Fassade des Neubaus weist zur Lachnerstraße hin mit ca. 41 m eine Längenausdehnung auf, wie sie im Quartier bereits mit den Gebäuden Lachnerstraße 39/39a und Lachnerstraße 43 vorhanden ist. Nach Ortseinsicht ist festzustellen, dass durch die deutlich erkennbare und erlebbare Gliederung der Baukörper Lachnerstraße 39/39a und 41 sowie durch den sehr prägenden Straßenumbestand keine massive Wirkung gegenüber dem Anwesen Lachnerstraße 28 ausgeht. Durch die dem Anwesen Lachnerstraße 28 genau gegenüberliegende Tiefgarageneinfahrt ist im Gegenteil insbesondere hier der Eindruck einer Einzelhausbebauung mit maßvoller Höhenentwicklung besonders deutlich erlebbar. Das errichtete Therapiezentrum fügt sich baulich in die Umgebung ein und wird nicht als

Fremdkörper wahrgenommen.

Es finden sich im Quartier vorhandene und genehmigte rückwärtige Gebäude lediglich in Form von Nebenanlagen. Etwaige darüber hinausgehende „*teils sehr massive Gebäude*“ und bauliche Anlagen sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht bekannt und vor allem nicht genehmigt.

Damit prägen ausschließlich Nebenanlagen als bauliche Anlagen die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Auf Basis der dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bekannten und genehmigten vorhandenen Bebauung ist auch künftig im Rahmen des Einfügens i. S. d. § 34 BauGB lediglich eine Zulässigkeit von vergleichbaren Nebenanlagen gegeben, indes keinesfalls die Zulässigkeit von Hauptanlagen, wie es derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104 vorsieht. In diesem Zusammenhang ist die Unterscheidung zwischen den einer Hauptanlage zugehörigen und dieser untergeordneten Nebenanlagen und der Hauptanlage selbst, die wiederum Nebenanlagen mit sich bringt, essentiell. Nebenanlagen sind hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, des Volumens und der Nutzungsintensität den Hauptanlagen gegenüber untergeordnet; sie haben geringere technische Ansprüche (Haustechnik etc.) und sie entfalten ein geringeres Störpotenzial, da sie nicht dauerhaft genutzt werden wie Hauptanlagen.

Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 verfolgt zudem nicht das Ziel nach der BauNVO zulässige Nebenanlagen, die durchaus in Villengärten regelmäßig vorhanden sind, auszuschließen. Ausgeschlossen werden sollen alleine rückwärtige Hauptanlagen und die damit einhergehende ungewünschte bauliche Verdichtung der Quartiers. Zur Steuerung von Nebenanlagen reichen jedoch die Regelungsinhalte nach § 34 BauGB und des Denkmalrechts aus.

In Bezug auf den generellen Hinweis des Rechtsanwalts der Grundstückseigentümerin, dass es nach seinem Dafürhalten eines neuen Bebauungsplans bedürfte, wird auf § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen, wonach kein Anspruch darauf besteht, dass die Landeshauptstadt München einen neuen Bebauungsplan erlässt.

Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 ist erforderlich und geeignet, da ein Baurecht im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden, aber nicht ausgeschöpft ist und keine geeigneten alternativen Sicherungsmöglichkeiten gegeben sind - weder für das Grundstück (da vorhandenes Baurecht) noch für das Quartier selbst (da Bezugnahme). Eine Sicherung der Planungsziele ausschließlich über das Denkmalrecht ist nicht zielführend, da damit weder zulässige Baukörper nach § 34 BauGB noch nach § 30 BauGB ausgeschlossen werden können.

Für das Quartier liegt daher ein Planungsbedarf vor, um im Quartier das Ziel einer Freihaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche von Hauptgebäuden zu erreichen. Der Entzug des Baurechts dient dem Erhalt und der Sicherung der vorliegenden städtebaulichen Struktur. Ferner ist es wohl eine der letzten Möglichkeiten, im Stadtgebiet die besondere stadträumliche und städtebauliche Typologie für die nachfolgenden Generationen zu erhalten und diese Typologie für alle Bürgerinnen und Bürger erlebbar zu machen. Dies ist gerade in einer sich rasant verdichtenden

Stadt wie der Landeshauptstadt München essentiell und bedarf einer besonderen Berücksichtigung.

1.2. **Negativplanung**

Der Rechtsanwalt der Eigentümerin führt in seinem Schreiben vom 26.04.2016 weiter aus, dass das Ziel der Planung der Landeshauptstadt München alleine der Entzug des Baurechts der Grundstückseigentümerin sei. Es mangle an einem städtebaulichen Konzept, was insbesondere dadurch deutlich werden würde, dass Anlass der Planung der Vorbescheidsantrag vom 01.08.2014 gewesen sei, was auch in der öffentlich ausgelegten Begründung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 auf Seite 2 (jetzt Seite 24) deutlich hervorgehoben werde. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplans einzig das Ziel verfolgt werde, dass derzeit auf dem Grundstück Lachnerstraße 28 vorhandene rückwärtige Baurecht zu beseitigen, handle es sich um eine reine Negativplanung, die jedoch unzulässig sei. Um das mit der Planung verfolgte Hauptziel zu erreichen, würde die Aufhebung mit denkmalfachlichen Aspekten begründet; ein städtebauliches Konzept liege nicht vor.

Stellungnahme:

Richtig ist, dass der Antrag der Grundstückseigentümerin auf Vorbescheid vom 01.08.2014 den Anlass gab, dass die Landeshauptstadt München planerisch tätig geworden ist. Insbesondere da das bestehende Baurecht über 50 Jahre nicht ausgenutzt wurde, war die bestehende, mittlerweile mit dem Denkmalschutz kollidierende, Planung vor Stellung des Vorbescheidsantrags nicht aufgefallen. Dieses Vorgehen - also eine anlassbezogene Einleitung eines Bauleitplanverfahrens - fußt indes auf der ständigen Rechtsprechung des BVerwG und stellt keine „Negativplanung“, bei welcher die getroffenen Festsetzungen einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB und somit die Nichtigkeit der Planung nach sich ziehen würde, dar (vgl. Beschl. v. 08.09.2016 - 4 BN 22.16, IBRRS 2016, 2549 m.w.N.; BVerwG, Beschluss vom 04.01.2007 - 4 B 74.06, ZfBR 2007, 273; BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 - 4 NB 8.90 - NVwZ 1991, 875).

Die Grundstückseigentümerin erleidet durch die Planung zwar eine Einschränkung im Rahmen der Nutzung ihres Eigentums, sodass sich die Planung hier „negativ“ auf sie auswirkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die planerisch gewährte, mögliche Bebauung seit dem Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 am 27.11.1964 nicht ausgeübt wurde. Vielmehr wurde auf der gegenständlichen Fläche von der Eigentümerin ein Schwimmteich angelegt. Die Luftbilddaufnahmen legen derzeit die Vermutung nahe, dass der Schwimmteich das Volumen von 100 m³ nicht überschreitet und demnach eine Verfahrensfreiheit i. S. d. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10a Bayerische Bauordnung (BayBO) möglich erscheint. In denkmalrechtlicher Hinsicht stellt sich die Frage nach einer erforderlichen Erlaubnis gem. Art. 6 DSchG. Die Prüfung des Sachverhaltes obliegt jedenfalls der Fachbehörde, an welche die Angelegenheit weitergeleitet wurde.

Die Planung der Landeshauptstadt München ist hingegen positiv auf die Sicherung des Denkmal-, Natur- und Artenschutzrechts i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB ausgerichtet. Die Ziele der Planung und das dahinterliegende städtebauliche Konzept spiegeln die städtebaulichen Absichten der Gemeinde wieder, sachfremde Motive sind nicht ersichtlich. Überdies findet sich das Planungsziel „*Erhalt aufgelockerte Einfamilienhausbebauung*“ auch in der „Strategie Gartenstadt“ wieder, welches ein weitaus größeres, umfassenderes Städtebaukonzept darstellt. In dem Beschluss „Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung“ der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 29.04.2015 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 00909) ist dazu u.a. ausgeführt, dass *„das Referat für Stadtplanung und Bauordnung [...] im Rahmen einer Vergabe untersuchen [wird], welche Möglichkeiten bestehen, [...] die bauliche Entwicklung in den Gartenstadtbereichen [...] zu steuern. [...] Ziel ist es, bisher intakte Bereiche mit aufgelockerter Wohnbebauung [...] zu schützen und [nur] Bereiche mit Verdichtungspotenzial verträglich und behutsam weiter zu entwickeln“*. Hierdurch wird deutlich, dass sich die Landeshauptstadt München hinsichtlich der zukünftigen Stadtentwicklung sehr differenzierte Gedanken macht und nicht nur pauschal eine Verdichtung des Stadtgebietes anstrebt. Vielmehr wird ganz bewusst und in jedem Einzelfall geprüft und abgewogen, ob die noch vorhandenen Freiräume und gerade die größeren Grünzüge innerhalb der Stadt, erhaltens- und schützens-wert sind. Für das Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ sind große, parkartig angelegte Gärten, die maßgeblich zum hohen ökologischen Wert des Ensembles beitragen, charakteristisch. Auch die Strategie Gartenstadt steht einer Verdichtung durch rückwärtige Bebauung entgegen. Nicht vergessen werden darf hierbei auch, dass eine Bebauung des historischen Villengartens am Anwesen Lachnerstraße 28 die erste Störung der denkmalgeschützten Villenkolonie Neuwittelsbach im Bereich des historischen Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach wäre und zu einer erheblichen Beschädigung des Einzeldenkmals Lachnerstraße 28 wie auch des denkmalgeschützten Ensembles in diesem weitgehend intakt überlieferten Quartiersbereich führen würde (vgl. Begründung S. 23 ff.).

Zusammengefasst ist die Planung der Landeshauptstadt München zwar mit einer eigentumsrechtlich negativen Wirkung für die Grundstückseigentümerin verbunden, indes stellt sie keine unzulässige Negativplanung dar, da nach dem planerischen Willen und städtebaulichen Konzept der Landeshauptstadt München, geleitet von den Belangen in § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB, keine Festsetzungen zur Verhinderung einer Nutzung oder Bebauung getroffen werden, sondern allein die Aufhebung der Zulässigkeit einer Bebauung nach § 30 BauGB zum Erhalt des Quartiers in seiner ursprünglichen Typologie verfolgt wird.

1.3. Abwägung

Die Landeshauptstadt München habe Abwägungsfehler begangen, indem sie abwägungsrelevante Belange nicht hinreichend berücksichtigt habe. Auch wären Fehler im Rahmen des Abwägungsvorganges unterlaufen.

Ein möglicher Eingriff in Art. 14 Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland -GG sei nicht hinreichend berücksichtigt worden und verstoße somit gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, Art. 3 GG. Es hätte weitaus weniger einschneidende Möglichkeiten gegeben, um die geplanten Ziele zu erreichen. Unberücksichtigt sei geblieben, dass es sich um das mit Abstand größte Grundstück in der Umgebung handle und sich somit das Ziel, den großzügigen Garten zu erhalten, auch bei einer rückwärtigen Bebauung verwirklichen ließe.

Es hätte weiterhin das Verhältnis von Grundstücksgröße und vorhandener Freifläche berücksichtigt werden müssen. Es wird vorgeschlagen, dass eine vollständige Überplanung erfolgen solle, welche Festsetzungen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße enthalten, sodass nur Grundstücke über z. B. 1000 m² einer Bebauung zugeführt werden könnten. Das Grundstück der Eigentümerin würde dann alleine die Voraussetzungen hierzu erfüllen. Die Aufhebung sei auch unverhältnismäßig, weil die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans deshalb als erforderlich erachtet wird, da bei Fortbestand des Planes die Gefahr einer Vorbildwirkung geschaffen werde. Dieser Vorbildwirkung könne man entgegenwirken, indem Bauräume zahl- und flächenmäßig restriktiv festgesetzt werden und eine Zulässigkeit von Nebenanlagen in rückwärtigen Grundstücksteilen beschränkt würde. So sei eine Steuerung der Nachverdichtung möglich.

Ferner stelle es einen Abwägungsfehler dar, dass keine Alternativenprüfung stattgefunden habe. Es stelle einen geringeren Eingriff dar, wenn eine vollständige Überplanung der Fläche mit Aussagen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgröße erfolgen würde.

Der Landeshauptstadt München habe hinsichtlich des Verfahrens zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 willkürlich gehandelt. Die Verunmöglichung eines kleinen rückwärtigen Wohngebäudes vor dem Hintergrund des gegenüberliegenden Klinikkomplex, der die Umgebung verschandele und das denkmalgeschützte Wohnhaus beeinträchtige, sei ein willkürliches Vorgehen.

Die Unverhältnismäßigkeit ergebe sich weiter daraus, dass die Grundstückseigentümerin das Grundstück erst 2012 erworben habe. Das auf dem Grundstück lastende Baurecht sei kaufentscheidend gewesen und habe sich im Preis niedergeschlagen. Die Landeshauptstadt München habe bei Rückfrage nicht deutlich gemacht, dass das Baurecht ggf. künftig entzogen werden würde. Dies stelle einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht dar und sei im Hinblick auf Vertrauensschutzaspekte zu beanstanden.

Es sei ferner fehlerhaft, alleine auf arten- und naturschutzrechtliche Belange abzustellen, ohne diese auf dem Grundstück der Grundstückseigentümerin konkret zu ermitteln und zu bewerten. Es müsse für eine Realisierung des Baurechts nach dem jetzigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein Baum gefällt werden. Eine weitere Freihaltung ließe sich zudem auch nicht über § 34 BauGB gewährleisten, da die vorhandenen rückwärtigen Nebengebäude die Umgebung prägen. Dies sei ein sachlicher Differenzierungsgrund zu den anderen umliegenden Grundstücken. Ferner sei es für den Natur- und Artenschutz vollkommen unerheblich, wie bauliche Anlagen

in den Gärten genutzt werden. All dies sei im Rahmen der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt und folglich nicht richtig abgewogen worden.

Auch die Aussage, dass die im Quartier vorhandenen Gärten einen „hohen Anteil alter, sehr erhaltenswerter Bäume“, und einen „seltenen und besonders schützenswerten Lebensraum für unter Schutz stehende Fauna und Flora“ darstelle, sei pauschal und nicht näher belegt. Hier wäre zu ermitteln und zu bewerten gewesen, inwiefern die Freihaltung genau dieses Grundstücks erforderlich sei – zumal auf dem Grundstück selbst an der fraglichen Stelle kein Baumbestand vorhanden sei und somit im Gegensatz zu den Nachbargrundstücken hier kein Baum zu fällen wäre. In diesem Zusammenhang scheine die Landeshauptstadt München das Quartier zu einer „Schutzinsel“ für Flora und Fauna – und nebenbei auch für den Denkmalschutz - stilisieren zu wollen. Derartige Inseln seien jedoch in sonst baulich verdichteten Strukturen weder naturschutzfachlich noch denkmalfachlich sinnvoll. So seien die rückwärtigen Grundstücksbereiche keineswegs frei von Bebauung, auch lasse sich eine weitere Freihaltung durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht erreichen. Auch mit Aufhebung des Bauraums sei kein Ausschluss von Nebengebäuden auf den Grundstücken möglich. Zudem sei für den Natur- und Artenschutz die Nutzung baulicher Anlagen in Gärten unerheblich.

Der Klinik-/ Therapiekomplex sei unter massiver Verletzung denkmalfachlicher, bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Vorschriften gegenüber des Anwesens der Eigentümerin errichtet worden. Das Erscheinungsbild des Komplexes verschandele aufgrund der sichtbaren blauen Mülltonnen im Garten das unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude der Eigentümerin. Die Eigentümerin empfinde es als willkürlich angesichts dieser Umstände eine Errichtung eines Wohngebäudes im rückwärtigen Teil des Grundstücks zu versagen und hierfür das Denkmal- und Naturschutzrecht zu bemühen.

Stellungnahme:

1.3.1. Art. 14 GG

Die Bauleitplanung hat einen unmittelbaren Bezug zum Eigentumsrecht am Grundstück, sodass der durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans bewirkte Wegfall der Bebaubarkeit des Grundstücks Auswirkungen auf die Rechtsstellung der Eigentümerin Lachnerstraße 28 hat. Diese besondere Stellung der Grundstückseigentümerin hat die Landeshauptstadt München im Rahmen der Abwägung gebührend und ausreichend berücksichtigt. (vgl. Begründung Ziffer 7, Seite 47ff.)

Wie in der Begründung (Ziffer 7.1, Seite 47) bereits ausgeführt, wurden bei den privaten Belangen zuvorderst der wirtschaftliche Verlust der Eigentümerin, sowohl hinsichtlich des Baurechts aus dem Bebauungsplan als solches, wie auch der darin verkörperte monetäre Wert in die Abwägung eingestellt. Ein möglicher Vertrauensschutz auf den Bestand der existierenden Planung verliert deutlich an Gewicht, da das bestehende Baurecht nach 50 Jahren noch immer nicht genutzt wurde und überdies nach aktuellen Erklärungen der Eigentümerin auch künftig nicht

absehbar in Anspruch genommen werden soll. In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass im Bereich der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück unter teilweiser Inanspruchnahme des rückwärtigen Bauraums ein Schwimmteich errichtet wurde. Für diese bauliche Maßnahme wurde weder eine Baugenehmigung gem. Art. 59 BayBO, eine Befreiung gem. § 31 BauGB noch eine Erlaubnis nach Art. 6 DSchG eingeholt. Vor diesem Hintergrund ist letztlich auch der angeführte Eigentumsschutz bzgl. eines Baukörpers zu bewerten und einzuordnen. Unter Berücksichtigung der neu errichteten Teichanlage ist zumindest kurzfristig keine konkrete Bauabsicht gegeben, was von der Eigentümerin mehrfach bestätigt wurde.

Ferner ist zu beachten, dass die baulichen Möglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB bestehen bleiben und auch das Baurecht des denkmalgeschützten Wohngebäudes im vorderen Grundstücksbereich. Der Wert des gesamten Grundstücks wird schätzungsweise durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auch nicht zwingend geschmälert; vielmehr ist denkbar, dass das Grundstück gerade wegen der freistehenden Villa in dem parkähnlich begrüntem Grundstück und des Umstandes, dass es in München eine derartige städtebauliche Typologie wie in diesem Quartier nur noch selten gibt, künftig einen besonderen und einzigartigen Stellenwert haben, der unter Umständen sogar den Wert erhöhen kann.

Das Argument, dass das Grundstück der Eigentümerin das größte sei und ein neuer Bebauungsplan, der Festsetzungen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße für eine nachverdichtende Bebauung enthält, das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümerin weniger beeinträchtigt hätte, trägt insgesamt nicht. Vorab ist zur behaupteten Grundstücksgröße klarzustellen, dass das Grundstück Lachnerstraße 28 nicht das größte, sondern lediglich das zweitgrößte Grundstück im Quartier ist: Das Anwesen Lachnerstraße 28 (Flst.Nr. 576/13 und Flst.Nr. 576/ 19) misst insgesamt 2.080 m², das Anwesen Rondell Neuwittelsbach 6 (Flst.Nr. 576) ist jedoch um mehr als 400 m² erheblich größer.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB könnten zwar Mindestmaße für Baugrundstücke festgesetzt werden, allerdings wären damit im Quartier selbst bestenfalls Regelungen möglich, die auf einer nahezu willkürlichen Grundlage Mindestgrößen von Grundstücken festschreiben könnten. Insgesamt sind im Quartier mehrere Grundstücke aufgrund ihrer Größe für eine Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich geeignet. Wenn die Annahme zugrunde gelegt wird, dass ein Baugrundstück für eine Einfamilienhausbebauung eine Größe von 700 m² nicht unterschreiten sollte, wären demnach Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1.400 m² für eine Bebauung in zweiter Reihe zumindest dem Grunde nach geeignet. Hierzu gehören nachfolgende Grundstücke:

- Aiblingerstraße 9
- Flüggenstraße 4
- Flüggenstraße 6
- Flüggenstraße 8
- Flüggenstraße 10
- Flüggenstraße 12
- Lachnerstraße 30

- Lachnerstraße 32
- Lachnerstraße 34

Mit einer derartigen Regelung wäre eine Bebauung nach Süden bis auf Höhe der Grundstücke Flüggenstraße 4 / Lachnerstraße 34 möglich - mithin im gesamten Quartier. Mit einer solchen Planungsabsicht wären allerdings die von der Landeshauptstadt München für das Quartier formulierten Ziele - insbesondere der Erhalt der villenartigen Einzelhausstruktur mit prägenden, gestalteten Gartenflächen und die Wahrung der besonderen städtebaulichen Typologie - ad absurdum geführt, da eine nahezu durchgängige rückwärtige Bebauung entstehen würde. Ziel ist eben nicht eine Bebauungsdichte und damit eine Reduzierung der Freiflächendimension, wie sie in den Nachbarquartieren bereits vorhanden ist, sondern im Gegenteil die Bewahrung der Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung ausschließlich in erster Reihe.

Ferner fehlt es bei der von der Grundstückseigentümerin gewünschten Festsetzung von Grundstücksgrößen am erforderlichen städtebaulichen bzw. bodenrechtlichen Bezug einer solchen Festsetzung, da diese mit einer Mindestgröße von 1000 m² ausschließlich dazu dienen würde, der Grundstückseigentümerin ein Baurecht zu sichern und den umliegenden Nachbarn ein solches gerade nicht zu gewähren. Für derartige Individualplanungen und einer Negativplanung zu Lasten der umliegenden Nachbargrundstücke fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Die maßgeblichen öffentlichen Belange, welche im Ergebnis die privaten Belange der Grundstückseigentümerin überragen, sind ausführlich in der Begründung (Ziffer 7.2, Seite 49) abgehandelt, hierauf wird verwiesen. Es liegen hinreichend gewichtige und städtebaulich beachtliche Allgemeinwohlbelange vor, welche im Verhältnis zu den privaten Interessen der Grundstückseigentümerin, schwerer wiegen. Die Gestaltung der Eigentumsposition der Grundeigentümer und der mit der Planung verfolgte Zweck (siehe ausführlich in der Begründung Ziffer 7, S. 47 ff) stehen zueinander in einem angemessenen Verhältnis. Das Grundeigentum wird durch die Planung nicht in seiner Substanz berührt, die der Eigentümerin mithin voll erhalten bleibt. Sie kann es weiter in der Art und Weise nutzen, wie sie dies auch vor Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 getan hat. Verloren geht ihr die Möglichkeit, den vorhandenen Baubestand in einer Art und Weise zu erweitern, die den bestehenden denkmalrechtlichen Vorschriften widerspricht, um so den aus ihrem Grundeigentum zu ziehenden wirtschaftlichen Nutzen noch zu erhöhen. Diese Belastung kann ihr indessen im Interesse der Erreichung der durch die Planung verfolgten Zwecke auferlegt werden.

Die Landeshauptstadt München hat mehrere mögliche Alternativen (Belassung des Zustandes, Überplanung, Aufhebung des Bebauungsplanes) geprüft und sich unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile für öffentliche wie auch private Belange für die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entschieden.

1.3.2. Vertrauensschutz

Hinsichtlich des angeführten Vertrauensschutzes auf die bei der Landeshauptstadt München erfolgte Beratung ist festzustellen, dass vorliegend keine Beratung in Form einer verbindlichen Zusicherung i. S. d. § 38 VwVfG sondern lediglich eine formlose und zudem nach Aktenlage auch nicht schriftliche Auskunft erteilt wurde. Es wurde der Eigentümerin zu keinem Zeitpunkt zugesichert, künftig einen Verwaltungsakt zu erlassen oder aber eine Aufhebung der Satzung zu unterlassen. Ein Vertrauensschutz ist zudem ohne eine förmliche Entscheidung in einem Verwaltungsfahren nicht gegeben, vgl. § 38 Abs. 1 S. 1 VwVfG. Ein Irrtum der Eigentümerin hinsichtlich der Motivation für den Kauf des Grundstücks ist öffentlich-rechtlich unbeachtlich. Unter Umständen stellt dieser einen Eigenschaftsirrtum nach § 119 BGB dar mit den entsprechenden zivilrechtlichen Konsequenzen. Zudem ist nicht erkennbar, inwiefern die Kaufmotivation der Grundstückseigentümerin mit der Verhältnismäßigkeitsprüfung im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Abwägung durch die planende Gemeinde in Zusammenhang stehen soll.

1.3.3. Ermittlungsfehler im Abwägungsprozess

Die vorhandenen Aussagen zum Arten- und Naturschutz beziehen sich auf das ganze Quartier, sodass eine Ortsbegehung auf dem Grundstück Lachnerstraße 28 für eine naturschutzfachliche Einschätzung entbehrlich erscheint. Es bedarf vielmehr einer Gesamtbetrachtung der vorhandenen Qualitäten, deren Erhalt stark gefährdet ist, sobald eine einmal genehmigte und errichtete Hauptanlage im Hinterliegergrundstück für die Nachbargrundstücke prägend gem. § 34 BauGB wirkt. Inwiefern für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem rückwärtigen Grundstück Bäume gefällt werden müssen, ist aktuell unerheblich. Festgehalten werden kann, dass auf Basis von Luftbildauswertungen der Bestand an Bäumen in dem Quartier derzeit zirka 40 % der Gesamtfläche in Anspruch nehmen. Dies stellt eine weitgehend exakte Quantifizierung des vorhandenen Baumbestandes dar und ist weit entfernt von einer „*pauschalen und nicht näher belegten*“ Aussage oder Schätzung. Das Argument, dass keine Notwendigkeit weiterer Baumfällungen für die Errichtung einer Hauptanlage bestünde, ist nicht belegt. Im Gegenteil wurde mit dem Antrag auf Vorbescheid vom 22.01.2014 auch die Fällung von Bäumen im Bereich des rückwärtigen Bauraums beantragt. In den vergangenen Jahren wurden diverse Baumfällanträge nach der Baumschutzverordnung für das Grundstück Lachnerstraße 28 gestellt; erst kürzlich, um die Errichtung des Schwimmteiches zu ermöglichen und zuletzt mit Datum vom 28.10.2016. Es wird angesichts des bestehenden Altbaumbestandes von 40 % in dem Quartier davon ausgegangen, dass denotwendig bei einer Bebauung des rückwärtigen Gartenteils mit einem Einfamilienhaus weitere Bäume zumindest massiv bedroht sind.

Auch stilisiert die Landeshauptstadt München das Gebiet nicht zu einer Schutzinsel für Flora und Fauna. Vielmehr liegt das Quartier und auch die betroffene Lachnerstraße schlichtweg inmitten eines Komplexes von insgesamt 18 linearen und punktförmigen Teil-Biotopstrukturen, welche zu berücksichtigen sind. (vgl. Begründung Ziffer 3.7.2, Seite 40)

1.3.4. Gleichheitsgrundsatz, Art. 3 GG und Willkür

Eine Verletzung des allg. Gleichheitssatzes setzt zwingend voraus, dass vergleichbare Sachverhalte, Gruppen oder Personen in wesentlicher Hinsicht ungleich oder wesentlich unterschiedliche Sachverhalte, Gruppen oder Personen gleich behandelt werden.

Die vor dem Hintergrund des Gleichheitssatzes zu bildende Vergleichsgruppe ist das Bauquartier, in welchem sich das Grundstück der Eigentümerin befindet. Keines der in diese Betrachtung einzubeziehenden Grundstücke liegt in einem Bebauungsplanbereich, welcher eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücks gestattet. Alleine die Grundstücke Lachnerstraße 26 und 28 befinden sich in einem Bebauungsplanbereich. Auch ist das Grundstück Lachnerstraße 28 – wie bereits ausgeführt – nicht das größte Grundstück in dem zu betrachtenden Quartier. Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 schafft folglich erstmals eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in diesem Quartier. Ferner ist auch das Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach der abschließende Rahmen für die Betrachtung und nicht die weitere umliegende, teilweise dichtere Bebauung jenseits der Aiblingerstraße in Richtung Nord-Osten bzw. jenseits der Lachnerstraße in Richtung Osten. Wie bereits ausführlich dargestellt, ist das Quartier eines der letzten der in dieser Form erhaltenen Ensembles mit einer großzügigen Gartenlandschaft in München. Hinsichtlich der Frage der Gleichbehandlung ist folglich festzustellen, dass mit Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 keine Ungleichbehandlung (mehr) innerhalb des Quartiers gegeben ist. Der Vorwurf der Willkürlichkeit zielt in die gleiche Richtung, sodass hierzu nur ergänzend anzumerken ist, dass ein willkürliches Vorgehen nur dann vorliegen würde, wenn die Landeshauptstadt München - wie von der Eigentümerin begehrt - eine vollständige Überplanung in Abhängigkeit von Grundstücksgrößen in Erwägung ziehen würde. Eine Aufhebung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans führt vielmehr zur Wiederherstellung des Gleichgewichts und der Gleichbehandlung der Eigentümer in dem Quartier.

Zur Verhältnismäßigkeit des Eingriffs ist grundlegend weiter festzustellen, dass sich bereits kein Anspruch auf eine der in Nachbarquartieren möglicherweise vorhandenen Dichte und Bebauungsstruktur für das vorliegende Quartier ergeben kann. Ein jedes Quartier prägt sich zunächst „nach innen“, nach außen ist bestenfalls die gegenüberliegende Straßenseite mit in die Beurteilung einzustellen; eine quartiersübergreifende Bezugnahme auf eine dort laufende oder abgeschlossene bauliche Verdichtung ist nicht möglich. Das zu betrachtende Quartier findet seine Grenzen, wie bereits erwähnt, an der Aiblingerstraße, Lachnerstraße, Nibelungenstraße, Flüggenstraße sowie am Rondell Neuwittelsbach. Auch die im Flächennutzungsplan festgesetzte örtliche Grünverbindung spricht klar für eine separate Betrachtung des Quartiers und des gegenüberliegenden Therapiezentrum.

Dazu ist ferner festzuhalten, dass die behauptete „Verschandelung“ der Umgebung durch die Erweiterung der Klinik nicht Gegenstand des Verfahrens und zudem ohne näheren Bezug zum vorliegenden Verfahren ist. Auch scheidet eine Argumentation

auf Basis des Gleichheitssatzes in Bezug auf den Klinikneubau und der gewünschten Errichtung eines „kleinen rückwärtigen Wohngebäudes“ bereits daran, dass keine vergleichbaren Sachverhalte, Gruppen oder Personen in wesentlicher Hinsicht ungleich oder wesentlich unterschiedliche Sachverhalte, Gruppen oder Personen gleich behandelt werden. Hier werden schlichtweg unterschiedliche Sachverhalte auch unterschiedlich behandelt. Eine Verletzung des Gleichheitssatzes ist folglich nicht erkennbar.

1.3.5. Klinik-/Therapiekomplex

Mit Bescheiden vom 01.07.2014 (Erstantrag) und vom 18.09.2014 sowie vom 04.03.2015 (Änderungsanträge) wurde unter der Hausnummer Lachnerstraße 41 der „Neubau eines Therapiezentrums - TCE“ genehmigt. Das Vorhaben ist plangemäß ausgeführt. Es ist nicht erkennbar, inwiefern die ordnungsgemäße Errichtung des Therapiezentrums mit der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 im Zusammenhang steht. Ferner basiert die Empfindung der Grundstückseigentümerin, dass Mülltonnen das Erscheinungsbild des Komplexes verschandeln, auf einer subjektiven Wahrnehmung und kann im Rahmen der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinsichtlich der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Ergebnis keine entscheidende Beachtung finden, zumal die erteilte Baugenehmigung nicht den Tatbestand „blaue Mülltonnen“ umfasst.

Weiter ist anzumerken, dass die Eigentümerin als unmittelbar betroffene Nachbarin des Therapiezentrums Lachnerstraße 41 gegen die erteilte Baugenehmigung hätte klagen können. Nach den vorliegenden Akten erhielt die Eigentümerin der Lachnerstraße 28 die Nachbarausfertigung gem. Art. 66 BayBO; ihre anwaltliche Vertreterin nahm damals zusätzlich Einsicht in die Bauakten der Landeshauptstadt München. Die Eigentümerin hatte somit ausreichend Gelegenheit, die Bauvorlagen einzusehen, zu prüfen, sich über allen Einzelheiten zu informieren und sich schließlich in der gebotenen Weise dazu, insbesondere gegenüber dem Bauherrn, der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde, zu äußern. Die Eigentümerin konnte alle Auswirkungen des Vorhabens auf ihr Grundstück erkennen und beurteilen, dazu Stellung nehmen, und hätte etwa für erforderlich gehaltene rechtliche Schritte einleiten können. Nach Aktenlage erfolgte die Beteiligung der Grundstückseigentümerin ordnungsgemäß, sodass davon ausgegangen werden darf, dass die Eigentümerin die Ausmaße und die geplante Gestaltung des Klinikkomplexes kannte und ein rechtliches Vorgehen gegen die erteilte Baugenehmigung im Ergebnis als nicht erforderlich erachtete.

Es verwundert daher, dass neuerdings im Rahmen des Schriftsatzes vom 26.04.2016 gegen den Neubau des Klinikkomplexes Bedenken („Errichtung des Klinik-/Therapiekomplexes unter massiver Verletzung denkmalfachlicher, bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Vorschriften mit immensen Ausmaßen“, „Verschandelung der Umgebung“) vorgetragen werden. Ein derartiger Vortrag hätte in einem Klageverfahren gegen die Baugenehmigung berücksichtigt werden können, im Rahmen der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans greifen diese Argumente hingegen nicht.

1.4. Zusammenfassung

Zusammengefasst generiert der aktuelle Status quo in dem Quartier einen Planungsbedarf. Die Planung ist erforderlich und geeignet, um geordnete städtebauliche Verhältnisse zu schaffen. Insbesondere liegt keine reine Negativplanung vor. Die privaten und öffentlichen Belange wurden sorgfältig ermittelt und zusammengestellt; ferner erfolgte eine objektive Gewichtung der einzelnen Belange und die gerechte Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander. Das Ergebnis des Abwägungsvorganges führt dazu, dass die privaten Interessen und Belange der Grundstückseigentümerin hinter den öffentlichen Belangen zurückzutreten haben. Es ist weder ein Abwägungsausfall noch ein Abwägungsdefizit oder eine Abwägungsdisproportionalität erkennbar.

Den Anregungen der Eigentümerin aus dem Schreiben vom 26.04.2016 kann daher nicht entsprochen werden.

2. BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. äußerte sich mit Schreiben vom 04.04.2016 wie folgt zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104:

„Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird eine Bebauung wertvoller Grünflächen verhindert. Durch das Verhindern der Bebauung auf besagtem Grundstück wird auch die Bebauung umliegender grüner Grundstücksteile entfallen. Dies ist ein Gewinn für die dortige Fauna. Gerade die vielen alten Bäume bieten einen hervorragenden Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Insekten. Besonders inmitten der Stadt begrüßen wir eine solche Entwicklung. Auch aus ästhetischen und kulturellen Gründen ist eine Aufhebung des Bebauungsplans nötig. Der BN stimmt also ohne Einwände für eine Aufhebung des Bebauungsplans.“

Stellungnahme:

Der BUND stimmt ohne Einwände für eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.02.2015 bis zum 26.03.2015 und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016. Soweit sich die Äußerungen auf die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

1. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.(LBV)

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. hat mit Schreiben vom 01.04.2015 sich zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wie folgt geäußert:

Grundsätzlich wird eine Durchführung einer Kartierung hinsichtlich der Artenzusammensetzung und des Vorhandenseins von Quartieren geschützter Arten, u.a. in Baumhöhlen oder an Gebäuden empfohlen.

Das Grundstück Lachnerstraße 28 kann aufgrund seiner geringen Größe nicht solitär als Lebensraum für geschützte Wildtierarten betrachtet werden. Jedoch stellt es gemeinsam mit den anderen angrenzenden Grundstücken im Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach ein Trittsteinbiotop für die beiden größeren Grünanlagen Grünwaldpark und Hirschgarten dar.

Durch den parkartigen Charakter bietet dieser Bereich einen hervorragenden Lebensraum für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse. Im Zugangsbereich der Lachnerstraße 28 befinden sich Bäume mit Verdacht auf Höhlenbildung und als Unterschlupf geeigneten Stammstrukturen. Somit kann mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass höhlenbewohnende Wildtierarten z.B. höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse vorhanden sind.

Für Fledermäuse stellt die parkartige Landschaft mit ihren freien Wiesenflächen und umstehenden Bäumen ein ideales und auch ergiebiges Jagdhabitat dar. Die großen, durchlässigen Gärten mit dem alten Baumbestand stellen für Igel und Eichhörnchen einen guten Lebensraum dar und ermöglichen ihnen Nahrungswanderungen, ohne die Straßen kreuzen zu müssen.

Durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 festgesetzte mögliche geplante Einzelbaumaßnahme in der Lachnerstraße 28 wird der Lebensraum der unterschiedlichen Tierarten zwar nicht im Ganzen zerstört. Die Bezugsfallwirkung einer Bebauung und die hiermit zu erwartende Nachverdichtung im Innenbereich des gesamten Gebiets und die damit einhergehende Flächenversiegelung sowie Baumfällungen werden zu einem schrittweisen Verlust des Lebensraums im Trittsteinbiotop führen.

Stellungnahme:

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 soll der rückwärtige Bereich als Lebensraum der verschiedenen Tierarten erhalten bleiben. Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. trägt keine weiteren Belange, die gegen eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 sprechen, vor.

Die empfohlene Kartierung kann derzeit nicht durchgeführt werden. Insoweit kann der Anregung nicht entsprochen werden.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte sich mit Schreiben vom 27.02.2015 und 13.04.2015 wie folgt zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104:

2.1. Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange

Das Anwesen Lachnerstraße 28 ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal (D-1-62-000-3716) eingetragen und ist auch ein Teil des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ (E-1-62-000-40).

Bei dem Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ handelt es sich um ein einheitliche gestaltetes, vornehmes Villenquartier des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit einer Vielzahl repräsentativer, denkmalpflegerisch herausragender Villenanwesen. Die konzeptionelle Verbindung zwischen den Villengebäuden und den großzügigen Villengärten stellt eine Einheit und ein charakteristisches Merkmal der Villenkolonie dar.

Die Architektur der Villenanwesen ist auf die Villengärten hin konzipiert und die künstlerische Wirkung der Architektur schöpft sich in entscheidender Weise aus dem Zusammenspiel mit dem Villengarten. Die historischen Gärten der Villenkolonie sind somit integraler Bestandteil der historischen Villenanwesen und somit auch für das Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“. Im Bereich des Gevierts Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach hat sich die historische Parzellierung mit großen ungeteilten Villengrundstücken bzw. den historischen Villengärten im Blockinnenbereich seit den Anlage der Kolonie weitestgehend unversehrt erhalten.

Eine rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Lachnerstraße 28 wäre die erste Störung der denkmalgeschützten Villenkolonie in diesem Bereich. Es würde weiterhin zu einer erheblichen Beschädigung des Einzeldenkmals Lachnerstraße 28 sowie dem denkmalgeschützten Ensemble in diesem weitgehend intakt überlieferten Quartiersbereich führen.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist jeder mögliche Anbau an das genannte Einzelbaudenkmal als auch jede Bebauung im rückwärtigen Bereich, unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse strikt abzulehnen. Der weitgehend intakte Villengarten / Park ist integraler Teil der Denkmalaussage sowohl des Einzeldenkmals als auch des Ensemble.

Es wird darum gebeten, im übrigen Ensemblebereich zeitnah eventuell bestehendes Baurecht aus älteren Bebauungsplänen zu überprüfen und ggf. Aufhebungsverfahren einzuleiten.

2.2. Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG besteht.

Stellungnahme:

In dem Bereich des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ besteht ein Bauliniengefüge aus einem übergeleiteten einfachen Bebauungsplan. Es bedarf

keiner weiteren Aufhebung eines Bebauungsplans. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege trägt keine weiteren Belange vor und stimmt der Aufhebung uneingeschränkt zu.

Der Anregung kann entsprechend der Stellungnahme gefolgt werden.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks – Neuhausen-Nymphenburg wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 6.1 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg hat in seiner Sitzung am 21.06.2016 den Planungen einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A)des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 Neuhausen-Nymphenburg kann entsprochen werden.
4. Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 für den Bereich Lachnerstraße 28 vom 27.11.1964 wird gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104
der Landeshauptstadt München

Lachnerstraße 28

vom ...

**Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der § 10 Abs.1, § 1 Abs. 8 i. V. m.
§ 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:**

§ 1 Geltungsbereich

Der Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 - Lachnerstraße 28 - befindet sich in München, Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg und umfasst die Grundstücke Lachnerstraße 26 mit der Flurstücksnummer 576/18 sowie Lachnerstraße 28 mit den Flurstücksnummern 576/13 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen.

§ 2 Aufhebung

- (1) Der seit 27.11.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104 - Lachnerstraße 28 - wird ersatzlos aufgehoben.
- (2) Der beigefügte Lageplan einschließlich der Hinweise ist Bestandteil dieser Satzung.

Begründung für die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104...	24
2.	Verfahrensart.....	25
2.1.	Gang des bisherige Verfahrens.....	25
2.2.	Planungssichernde Maßnahmen.....	25
2.3.	Wahl des geeigneten Verfahrens.....	26
2.3.1.	Alternative 1: Belassung des aktuellen Zustandes.....	26
2.3.2.	Alternative 2: Strategie der Überplanung.....	27
2.3.3.	Alternative 3: Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104...28	28
3.	Ausgangssituation.....	31
3.1.	Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	31
3.2.	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	31
3.3.	Situation auf dem betroffenen Grundstück Lachnerstraße 28 sowie in der Umgebung.....	31
3.4.	Bauplanungsrecht.....	33
3.4.1.	Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104.....	33
3.4.2.	In der näheren Umgebung.....	34
3.5.	Stadtgestalt, Orts- und Straßenbild.....	34
3.6.	Denkmalschutz.....	35
3.6.1.	Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“.....	35
3.6.2.	Einzelbaudenkmäler.....	36
3.6.3.	Lachnerstraße 28.....	38
3.7.	Grün- und freiraumplanerische Bestandsbeschreibung.....	38
3.7.1.	Baumbestand, Freiflächen.....	39
3.7.2.	Biotopkartierung, Schutzgebiete.....	40
3.7.3.	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	40
3.7.4.	Naturhaushalt und Klima.....	41
3.7.5.	Gebietsbeschreibung durch den Landesbund für Vogelschutz.....	42
3.8.	Sonstige Rechtsgrundlagen.....	42
4.	Planungsziele.....	42
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	43
5.1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	43
5.2.	Auswirkungen hinsichtlich Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	43
5.3.	Auswirkungen hinsichtlich Naturschutz.....	44
5.3.1.	Beurteilung der Planung durch die Untere Naturschutzbehörde.....	45
5.3.2.	Beurteilung der Planung durch den Landesbund für Vogelschutz.....	45
5.4.	Auswirkungen hinsichtlich Entschädigung.....	45
6.	Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer.....	46
7.	Abwägung zwischen den Interessen der Allgemeinheit und der Grundstückseigentümer.....	47
7.1.	Private Belange.....	47
7.1.1.	Eigentümerin der Grundstücke mit der Flst.Nrn. 576/13 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen:.....	47
7.1.2.	Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen.....	49
7.2.	Öffentliche Belange.....	49

7.2.1.	Städtebauliche Belange	49
7.2.2.	Denkmalrechtliche Belange	49
7.2.3.	Umweltschutz und naturschutzrechtliche Belange	51
7.3.	Abwägung	52
8.	Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten	55
9.	Umweltbericht	55
9.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Aufhebungssatzung	55
9.2.	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze	55
9.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	56
9.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	56
9.4.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	56
9.4.2.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	56
9.4.3.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	57
9.4.4.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Güter	57
9.5.	Wechselwirkungen	57
9.5.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	58
9.5.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Belassung des aktuellen Zustandes	58
9.5.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104	58

1. Anlass für die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 01.08.2014 wurde auf dem Anwesen Lachnerstraße 28 die Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich Flurstücknummer (Flst.Nr.) 576/19 der Gemarkung Neuhausen abgefragt.

Für das Antragsgrundstück gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104 vom 27.11.1964. Auf den Anwesen Lachnerstraße 28 und Lachnerstraße 26 im vorderen Grundstücksbereich ist eine Baulinie, seitliche Baugrenzen und eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt; im hinteren Grundstücksteil der Lachnerstraße 28 ist zusätzlich ein rückwärtiger Bauraum festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde in erster Linie zum Zwecke der Baurechtsschaffung für ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer Geschossfläche von zirka 240 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich der Lachnerstraße 28 beschlossen.

Einer positiven Verbescheidung des planungsrechtlich zumindest dem Grunde nach zulässigen Antrages und damit einer Bebauung des bislang un bebauten Innenbereichs des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggensstraße / Rondell Neuwittelsbach durch ein rückwärtiges Gebäude stehen jedoch städtebauliche, umweltrechtliche und gewichtige Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes an dieser Stelle entgegen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Baukultur und des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sowie des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sicherzustellen, soll der Bebauungsplan Nr. 104 insgesamt aufgehoben werden.

Seit der letztmaligen bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Quartiers bei Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 104 haben sich wesentliche Rahmenbedingungen geändert, insbesondere da das Denkmalschutzgesetz erst nach Erlass des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 am 01.10.1973 in Kraft trat. Dies betrifft die Rolle des Denkmalschutzes und das zwischenzeitlich städtebaulich neu bewertete Ziel, die im Bestand vorhandene ablesbare Typologie der Villen aus stadtbauhistorischen, aber auch Gründen der Stadtklimatik zu erhalten. Mitursächlich für die mittlerweile eingetretene, unbefriedigende Rechtslage ist auch die Aufhebung der Staffelbauordnung am 31.12.1979 (vgl. hierzu Ausführungen unter Ziffer 2.3.3 S. 28 f der Begründung).

2. Verfahrensart

2.1. Gang des bisherige Verfahrens

Im Jahr 2014 wurden für das Anwesen Lachnerstraße 28 zwei Anträge auf Vorbescheid gestellt, um die Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils (Flst.Nr. 576/19 der Gemarkung Neuhausen) abzufragen. Mit Bescheid vom 29.04.2014 wurde der Antrag vom 22.01.2014 negativ verbeschieden, da das Vorhaben aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht zulässig war. Die Übereinstimmung mit Anforderungen aus anderen Rechtsgebieten wurde in diesem Verfahren nicht näher geprüft. Gegen den Bescheid vom 29.04.2014 wurde Klage beim Verwaltungsgericht eingelegt. Die Klage ist mit Schreiben vom 31.07.2015 von dem Rechtsvertreter der Klägerin zurückgenommen worden. Der zweite Antrag auf Vorbescheid vom 01.08.2014 reagierte auf die Ausführungen zum ersten Antrag und hatte nun ein Bauvorhaben zum Gegenstand, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 entspricht. Bei der Beurteilung dieses Antrags mussten nun u.a. die Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes gewichtet werden.

2.2. Planungssichernde Maßnahmen

Der Einleitungsbeschluss zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 17.09.2014 (RatsInformationssystem RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 01403) gefasst. Parallel dazu wurde unverzüglich eine planungssichernde Maßnahme in Form einer Veränderungssperre ergriffen.

Mit der Bekanntmachung im Münchner Amtsblatt Nr. 28/2014 am 10.10.2014 ist die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 655 für das Flst.Nr. 576/19 der Gemarkung Neuhausen (Lachnerstraße 28) vom 17.09.2014 in Kraft getreten.

Der Antrag auf Vorbescheid vom 01.08.2014 konnte aufgrund der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB mit Bescheid vom 30.10.2014 negativ verbeschieden werden. Mit Beschluss vom 01.06.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 06182) wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr beschlossen und im Amtsblatt Nr. 21/2016 vom 29.07.2016 bekannt gemacht.

2.3. Wahl des geeigneten Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung von Bebauungsplänen die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Das Aufhebungsverfahren richtet sich folglich nach den Vorschriften zum „Regelverfahren“ gem. § 2 BauGB, da der rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 im Regelverfahren aufgestellt wurde.

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 5 und 7 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB unter anderem die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist auch bei Aufhebungsverfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen (siehe nachstehend Ziffer 9, Seite 55 ff).

Neben einer Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wurden zwei weitere Alternativen, zum einen die Überplanung des Quartiers, zum anderen die Belassung des aktuellen Rechtsstandes, auf ihre Eignung hin überprüft. Im Folgenden werden die zur Wahl stehenden Alternativen erläutert:

2.3.1. Alternative 1: Belassung des aktuellen Zustandes

Derzeit bilden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 die Grundlage für eine Entscheidung über die planungs-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf den Flst.Nrn. 576/13, 576/19 und 576/18. Die restlichen Grundstücke im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungen-straße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach sind gem. § 34 BauGB (Innen-bereich) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB (Baulinien, Baugrenzen) zu beurteilen.

Für den Fall, dass ein Vorhaben wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 104 für Flst.Nr. 576/19 festgesetzt, auch genehmigt und errichtet werden würde, würde dieses prägend auf die Nachbargrundstücke im zu berücksichtigenden Umgriff wirken und könnte als Bezugsfall für ähnliche Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken herangezogen werden. Prägend im Sinne des § 34 BauGB wäre in diesem Fall, neben der Bestandsbebauung selbst, auch die auf dem hinteren Grundstücksteil realisierte Einfamilienhausbebauung. Für eine prägende Wirkung kommt es nach der Rechtsprechung alleine auf eine vorhandene, realisierte Bebauung an, unabhängig auf welcher Rechtsgrundlage diese fußt. Es ist also letztlich unerheblich für eine negative Vorbildwirkung, ob die Errichtung nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 104 – wie dies im vorliegenden Fall gegeben wäre – oder aber nach § 34 BauGB erfolgen würde.

Mit der Zulassung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 104 festgesetzten, rückwärtigen Bebauung wird also nicht nur der rückwärtige Grundstücksteil des Anwesens Lachnerstraße 28 bebaut; mit dieser Entscheidung würde darüber hinaus die rechtliche Grundlage und Voraussetzung für eine Bebauung des gesamten Innenbereichs des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggen-

straße / Rondell Neuwittelsbach - jedenfalls der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Anwesen Lachnerstraße 30, 32 und 34, Flüggenstraße 4, 6, 8, 10 und 12, Aiblinger Str. 5, 7 und 9 sowie Rondell Neuwittelsbach Nr. 6 - geschaffen.

Eine derartige Bebauung würde zu einer zusätzlichen, nicht unerheblichen Verdichtung der betreffenden Grundstücke beitragen und die Charakteristik des Quartiers wegen der mit ihr einhergehenden Intensivierung der Bebauung und Grundstücksnutzung wesentlich verschieben. Die Landeshauptstadt München hätte auf der Ebene der Baugenehmigung zudem keinerlei Möglichkeiten mehr, regulierend auf die sich anbahnende Entwicklung einzugreifen und die denkmalrechtlich erforderlichen Maßnahmen - nämlich den Schutz des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ zu gewährleisten, indem keine Bebauung der rückwärtigen Flächen zugelassen werden - durchzusetzen. Dies kann alleine auf Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden, da durch ein Ausschöpfen des planungsrechtlich zulässigen Baurechts auch das Ensemble nach dem Denkmalschutzgesetz gefährdet ist. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Untere Denkmalschutzbehörde) führt mit Schreiben vom 27.03.2015 aus, dass auch die bauliche Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 aus denkmalenschutzfachlicher Sicht abgelehnt wird. Während einzelne, in der Vergangenheit vorgenommene bauliche Eingriffe in die Substanz der Einzelbaudenkmäler im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach, den Erhalt des Baudenkmals selbst und auch immer die Sicherung des Ensembles insgesamt gewährleisten, würde die bauliche Realisierung des festgesetzten Bauraums einen grundlegenden Eingriff in die Baustruktur des Ensembles darstellen. Dieser ist aus denkmalenschutzfachlicher Sicht aufgrund der fremden und störenden Bebauungstypologie in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zu rechtfertigen.

2.3.2. Alternative 2: Strategie der Überplanung

Es ist erforderlich, einer, wie in Alternative 1 aufgezeigten, städtebaulichen Entwicklung entgegen zu steuern, um die baukulturell und denkmalpflegerisch herausragende Bestandssituation zu bewahren. Dieses Planungsziel (siehe auch Punkt 4 der Begründung, Seite 42), das insbesondere die typische konzeptionelle Verbindung der Villengebäude mit den Villengärten schützen soll, kann grundsätzlich auch mittels Überplanung für das gesamte Quartiers erreicht werden. Hierfür wären Festsetzungen von Baugrenzen oder Bauräumen für das Gesamtareal Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach zu treffen.

Allerdings würde sich die Planung sowohl bei der Festsetzung von Baugrenzen als auch von Bauräumen am baulichem Bestand und den vorhandenen Freiräumen orientieren. Baugrenzen, orientiert zum Blockinneren, würden vornehmlich das Planungsziel der zusammenhängenden Freiraumstruktur umsetzen, während Bauräume die Typologie der straßenbegleitenden Stadtvillen nachzeichnen und somit den historischen Stadtgrundriss sichern könnten. Für das Anwesen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 würde zudem eine Sonderstellung festgeschrieben, die sich städtebaulich nicht begründen lässt. Die von der Landes-

hauptstadt München für das Quartier formulierten Ziele - insbesondere der Erhalt der villenartigen Einzelhausstruktur mit prägenden, gestalteten Gartenflächen und die Wahrung der besonderen städtebaulichen Typologie - sind nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 in Einklang zu bringen.

Nach Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 bliebe die Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur heute geltenden Einschätzung nach § 34 Abs. 1 BauGB gänzlich unverändert. Durch das Gebot des Einfügens in die Eigenart der Umgebung existiert faktisch eine rückwärtige Baugrenze. In Folge lassen sich die Planungsziele der Landeshauptstadt München auch ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens und den damit verbundenem Aufwand an Zeit und Kosten erreichen.

2.3.3. Alternative 3: Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104

Für den Fall einer Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke im gesamten Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggengstraße / Rondell Neuwittelsbach nach § 34 BauGB. Da eine rückwärtige Bebauung durch eine Hauptnutzung des Innenbereichs des Quartiers zum jetzigen Zeitpunkt auf keinem Grundstück vorhanden ist, ist sie nach derzeitiger Rechtslage auch auf anderen Grundstücken bauplanungsrechtlich nicht zulässig („faktische rückwärtige Baugrenze“). Damit kann der rückwärtige Bereich des Bauquartiers dauerhaft von Bebauung freigehalten werden, das Ortsbild und der historische Stadtgrundriss bleiben erhalten. Zugleich wird durch die Aufhebung der Baulinie, der seitlichen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie im vorderen Teil der Grundstücke Lachnerstraße 26 und 28 eine Gleichbehandlung sämtlicher Grundstücke entlang der nördlichen Lachnerstraße (Hausnummern 26 bis 32) geschaffen, da diese Baulinien entlang der Straße auf den weiteren Grundstücken in der Lachnerstraße nicht weiter geführt sind. Überdies führt die Aufhebung der Baulinie, der seitlichen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie für die betroffenen Grundstücke vor dem Hintergrund des Art. 14 GG zu mehr Gestaltungsfreiraum – jedoch unter Beachtung des dann maßgeblichen Regelungsregimes des § 34 BauGB sowie des Denkmalrechts.

Das Vorgehen der Landeshauptstadt München, mithin die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104, ist auch mit einem Blick auf die rechtshistorische Entwicklung des Gebiets und insbesondere der Aufhebung der Staffelbauordnung zu sehen.

Rechtshistorisch ist der rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 ein Änderungsbebauungsplan. Er basiert auf einem nach Maßgabe des § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetzbuch (BBauG) übergeleiteten Bebauungsplans für das Flurstück Nr. 576 1/13 der Gemarkung Neuhausen und führte zum einen zur - damals noch genehmigungspflichtigen - Teilung der Flurstücke Nr. 576 1/13 und 576 1/18 der Gemarkung Neuhausen „*in zwei etwa gleich große Grundstücksflächen*“ und zum anderen setzt er „*die bauliche Nutzung des rückwärtigen Teiles des großen Grundstückes in einer dem villenartigen Charakter des umgebenden Wohngebietes entsprechenden Weise*“ fest. Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 104 am 27.11.1964 wurde folglich, basierend auf dem BBauG vom 23.06.1960, eine neue

Rechtsgrundlage im Quartier eingeführt.

Neben den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 ist die Staffelbauordnung als Stadtrecht der Landeshauptstadt München zu berücksichtigen gewesen. Die Münchener Staffelbauordnung (StaffelbauO) regelte in der einem „einfachen Bebauungsplan“ ähnlichen Rechtsqualität die Bebauung der Grundstücke, flächendeckend für die bebauten bzw. zu bebauenden Grundstücke im Stadtgebiet Münchens. Sie galt von 1904 bis 1979, mithin bereits vor Erlass des Bebauungsplans für das Flurstück Nr. 576 1/13 und auch vor Erlass des Änderungsbebauungsplans Nr. 104. Die mit der Staffelbauordnung realisierte, vorhandene Bebauung setzt faktisch für vorgesehene Neubauten den Maßstab, z.B. bei einem Einfügen nach § 34 BauGB, aber auch bei der Entwicklung von Bebauungsplänen.

Für das gesamte Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach galt folglich die Staffelbauordnung der Landeshauptstadt München (StaffelbauO). Gemäß § 1 Abs. 1 StaffelbauO wird das „Stadtgebiet München [...] nach Maßgabe des Staffelbauplanes vom Dezember 1902 entweder nach dem geschlossenen oder dem offenen Bausystem bebaut“. Ausweislich des Staffelbauplanes war der überwiegende Teil des Quartiers nach Staffel 9 zu beurteilen, lediglich für die Grundstücke entlang der Nibelungenstraße auf ihrer Nordseite - heute Flst.Nr. 594 (Flüggenstraße 2/ 2a), Flst.Nr. 594/7 (Lachnerstraße 36) und Flst.Nr. 594/6 (Lachnerstraße 32 und 38) der Gemarkung Neuhausen - war Staffel 8 maßgeblich.

Nach § 15 StaffelbauO wird die „Staffel 9“ im Wesentlichen wie folgt definiert:

- (1) *[Vordergebäude] Die Höhe der Vordergebäude ist auf 12 m und auf 1 Stockwerk über dem Erdgeschoss beschränkt.*
- (2) *[Rückgebäude] Rückgebäude dürfen nicht mehr als 9 m Höhe und nur 1 Erdgeschoss erhalten. Selbständige Mietwohnungen sind ausgeschlossen.*
- (3) *[...]*

In Staffel 8 war die Höhe der Vordergebäude auf zwei Stockwerke über dem Erdgeschoss, die Höhe der Rückgebäude auf ein Stockwerk über dem Erdgeschoss beschränkt.

Neben diesen Staffeln gab es zudem „besondere Bestimmungen“ für einige Gebiete innerhalb der Baustaffeln, vgl. §§ 24 - 34 und 37 - 43 StaffelbauO. Dies waren Bereiche und städtebaulich als besonders wichtig angesehene Gebäude wie das Nymphenburger Schloßrondell, der Karolinenplatz, die Bauanlage Wittelsbach, die Umgebung von Benno-, Maximilians, Georgs- und Ursulakirche, am Kaiserplatz (Schwabing) oder die Möhlstraße (Bogenhausen). In § 26 StaffelbauO findet sich die Bauanlage Neuwittelsbach, die nachfolgende Regelung enthält:

„Für die Bebauung der Grundstücke an:

- a) der Prinzenstraße zwischen Renatastraße und Hubertusstraße,*
- b) der Romanstraße zwischen Winthirstraße und Döllingerstraße,*

- c) der **Lachnerstraße** zwischen Renatastraße und Nibelungenstraße,
- d) der Jagdstraße zwischen Renatastraße und Aiblingerstraße,
- e) der Nimrodstraße zwischen **Aiblinger Straße** und **Nibelungenstraße**,
- f) der **Aiblinger Straße**,
- g) der Montenstraße,
- h) der **Flüggenstraße**,
- i) der Hubertusstraße zwischen Prinzenstraße und **Nibelungenstraße**,
- k) der Renatastraße zwischen südlicher Auffahrtsallee und Jagdstraße,
- l) der Westseite der Winthirstraße zwischen Romanstraße und Prinzenstraße,
- m) am **Rondell Neuwittelsbach**,
- n) [...]

gelten folgende, auch durch Vertrag mit der Stadtgemeinde gesicherte, besondere Baubeschränkungen:

1. Das vorbezeichnete Bauquartier hat den Charakter einer Villenanlage zu erhalten, und dieser darf weder durch die Bauweise der darin zu errichtenden Gebäude, noch durch die Benützung der Anwesen gestört werden. Als Regel soll die Herstellung von Einzelpavillons gelten. Ausnahmsweise und vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates dürfen mit Rücksicht auf besondere örtliche Verhältnisse auch Doppelpavillons zugelassen werden. [...]

[Anm. Hervorhebungen nicht im Original]

Hatte die StaffelbauO damit für das Quartier bislang im Wesentlichen Aussagen über die Geschossigkeit der Vordergebäude und die Zulässigkeit von Rückgebäuden getroffen, so waren mit dem o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 innerhalb seines Geltungsbereichs nun erstmals weitergehende Festsetzungen - u.a. zum Nutzungsmaß - getroffen worden; vor allem aber wurde nun hier erstmals auch die der Staffel 9 widersprechende Zulässigkeit für ein Rückgebäude mit selbständiger Wohnnutzung in einem ansonsten weiterhin nach Staffel 9 zu beurteilenden Quartier geschaffen. Alleine § 26 StaffelbauO sicherte zu dieser Zeit rechtlich ab, dass eine Vorbildwirkung bzw. eine prägende Wirkung im Sinne des § 34 BauGB von dem Grundstück Lachnerstraße 28 selbst bei einer dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 entsprechenden Bebauung des rückwärtigen Grundstückes nicht ausgehen konnte. Das mit Bebauungsplan festgesetzte mögliche Rückgebäude konnte gar keinen Bezugsfall für ähnliche Rückgebäude auf den umliegenden Grundstücken darstellen. Die Staffelbauordnung hätte nämlich eine Bebauung entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 in dem übrigen Quartier keinesfalls ermöglicht. Zwingend war der „Charakter einer Villenanlage zu erhalten, [welcher...] weder durch die Bauweise der darin zu errichtenden Gebäude, noch durch die Benützung der Anwesen gestört werden [darf].“ Ferner sind auch die Hofräume von einer Bebauung freizuhalten gewesen.

Die beschriebene rechtliche Absicherung der Bebauungsentwicklung durch § 26 StaffelbauO entfiel schlagartig mit der Aufhebung der Staffelbauordnung zum 31.12.1979. Das Quartier ist ab diesem Zeitpunkt planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BBauG zu beurteilen gewesen. Durch diese geänderte Rechtslage würde nunmehr eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil der Lachnerstraße 28 eine Bezugnahme eröffnen und das Gebiet somit prägen (Siehe hierzu auch die Aus-

fürungen im Billigungsbeschluss „Prägung“ Ziffer 1.1.1.3.2 , Seite 4 ff). Mit anderen Worten würde einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke in dem gesamten Quartier Tür und Tor geöffnet werden.

Losgelöst von dem In-Kraft-treten der denkmalrechtlichen Vorschriften (siehe hierzu auch Ausführungen im Billigungsbeschluss Ziffer 1.1.1.3.1, Seite 4) und der hiermit verbundenen Unterschutzstellung des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ schafft bereits der Wegfall der Staffelbauordnung planerischen Handlungsbedarf. Die Stellung des Vorbescheidsantrags der Eigentümerin Lachnerstraße 28 gab der Landeshauptstadt München nunmehr den Anlass, die ungewünschte, rechtshistorisch bedingte Entwicklung des Quartiers zu berichtigen und auf Basis der jetzt maßgeblichen Vorschriften dauerhaft die Freihaltung der Gartengrundstücke der Villenkolonie Neuwittelsbach zu sichern.

Die betroffenen Denkmalschutzbehörden, das Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde und der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München sprechen sich, abgeleitet aus der unter Ziffer 3.6.2, Seite 36 ausführlich dargestellten Werthaltigkeit der betroffenen Denkmäler, eindeutig gegen eine Bebaubarkeit aller rückwärtigen Grundstücksbereiche aus, da ansonsten von einem ernsthaften Einbruch der Ensemblequalität auszugehen ist, der grundsätzlich geeignet ist, das Ensemble in diesem Bereich nachhaltig zu schädigen. Dies wurde in einer gemeinsamen Stellungnahme zum Vorbescheidsantrag vom 22.01.2014 festgestellt.

3. Ausgangssituation

3.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet und damit der Umgriff des derzeit noch rechtsverbindlichen rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 befindet sich im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg im Bezirksteil Nymphenburg an der Grenze zum Bezirksteil Neuhausen.

Der Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 umfasst drei Flurstücke der Gemarkung Neuhausen mit einer Gesamtgröße von 2.950 m², neben den Flst.Nrn. 576/19 und 576/13 der Gemarkung Neuhausen (Lachnerstraße 28) auch das benachbarte Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen (Lachnerstraße 26). Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

3.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt für das umliegende Quartier „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar. Dem Verlauf der Lachnerstraße folgend ist im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan die Schraffur „örtliche Grünverbindung“ überlagert.

3.3. Situation auf dem betroffenen Grundstück Lachnerstraße 28 sowie in der Umgebung

Die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung ist von freistehenden, großteils

villenartigen Einzelgebäuden inmitten großzügiger Gärten geprägt. Die straßenbegleitende Bebauung durch Einzelhäuser in offener Bauweise in erster Reihe unter Beachtung der jeweiligen Baulinien lässt großteils Durchblicke zwischen den Gebäuden zu, die allerdings in einigen Fällen durch nach an die Straße heranrückte Grenzgaragen eingeschränkt ist. In den von einer Bebauung freigehaltenen Gartenflächen befinden sich vereinzelt Nebenanlagen und Einrichtungen zur Gartennutzung (u.a. Pavillons, Schwimmbecken, Gerätehäuser). Eine rückwärtige Bebauung mit Hauptanlagen ist aus den im Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert und vor allem nicht bauaufsichtlich genehmigt. Als Nebenanlage ist lediglich auf den Grundstücken Lachnerstraße 32 und Lachnerstraße 34 eine Garage als Einstellplatz für Kfz genehmigt. Eine andere Information konnte auch aus der Überprüfung der Bauakten nicht gewonnen werden. Darüber hinaus wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Luftbilder hinzugezogen und ein Vor-Ort-Termin im entlaubtem Zustand abgehalten. Das Gesuch der Landeshauptstadt München, das Grundstück Lachnerstraße 28 zur Besichtigung betreten zu dürfen, wurde von dem bevollmächtigten Rechtsanwalt mehrfach abgelehnt, weswegen sich die Landeshauptstadt München auf die Einsichtnahme von der Lachnerstraße aus beschränken musste. Eine Ortseinsicht von der Lachnerstraße aus ergab im gesamten Straßenverlauf keine Anhaltspunkte für eine dennoch vorhandene rückwärtige Bebauung. Auch auf nochmalige Nachfrage beim bevollmächtigten Rechtsanwalt der Grundstückseigentümerin Lachnerstraße 28 wurden keine näheren Angaben zur angeblich dort vorhandenen rückwärtigen Bebauung gemacht.

Im Einzelnen wurden bei folgenden Anwesen Besonderheiten festgestellt:

- zu Aiblingerstraße 9

Die durch die straßenbegleitenden Gebäude vorgegebene Bautiefe wird durch das Schwimmbad zwar überschritten, da das Bad jedoch - mit Ausnahme eines Oberlichtbandes - vollständig unterirdisch errichtet wurde, ist auch hier der Gartencharakter des rückwärtigen Grundstücksbereichs gewahrt.

- zu Lachnerstraße 28 (Planungsgrundstück)

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 festgesetzte Erschließung auf Flurstück 576/19 (Eigentümerweg als „Hammererschließung“ entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit $b = 3,0$ m) ist durch Anlagen zur Gartennutzung beeinträchtigt und auch in der Breite eingeschränkt (u.a. Mülltonnenhaus, Kolonnaden, Schwimmteich).

- zu Lachnerstraße 30

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 16.08.1985 wurde für das Anwesen Lachnerstraße 30 eine rückwärtige Bebauung in drei Varianten abgefragt. Die Bebauung nimmt dabei Bezug auf das nördlich angrenzende Anwesen Lachnerstraße 28, auf dessen rückwärtigem Teil (Flst.Nr. 576/19, Gemarkung Neuhausen) mit rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 eine rückwärtige Bebauung festgesetzt ist. Der Vorbescheid vom 21.11.1985 wurde hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit negativ gefasst. Insbesondere wurde darauf verwiesen, dass bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB ausschließlich

auf eine „verwirklichte“, nicht jedoch auf eine lediglich „mögliche“ Bebauung abgestellt werden kann. Diese Beurteilung wurde mit Widerspruchsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 17.04.1986 bestätigt.

- zu Lachnerstraße 34

Im Zusammenhang mit der Grenzgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde mit Bescheid vom 09.02.1928 widerrufen ein Chauffeurszimmer genehmigt, das so nicht ausgeführt wurde (vgl. Bescheid vom 06.03.1928). Anlässlich einer Feuerbeschau am 28.05.1968 wurde allerdings festgestellt, dass ein Teilbereich der Garage zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Eigentümer wurde aufgefordert, die Nutzung aufzugeben; der Vorgang wurde am 29.12.1969 abgeschlossen. Eine bestimmungswidrige Nutzung der Grenzgarage war nicht erkennbar.

- zu Lachnerstraße 36

Die geschlossene Einfriedung nach Süden zur Nibelungenstraße hin widerspricht zwar der Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München, wonach *„Einfriedungen offen herzustellen sind“* und sich *„hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen“* sollen, allerdings wurde die Einfriedung vor In-Kraft-Treten der Einfriedungssatzung mit Bescheid vom 03.01.1966 sowie mit handschriftlichem Vermerk im Zuge der Abnahme so genehmigt.

- zu Flüggenstraße 12

Die Grenzgarage nach Norden mit überbreiter Einfahrt von der Flüggenstraße aus wurde mit Bescheiden vom 07.04.1976 bzw. vom 06.10.1977 so genehmigt.

Es ergaben sich nach alledem keine Anhaltspunkte für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dass sich eine relevante Bebauung in Form von Hauptanlagen in dem rückwärtigen Bereich der Grundstücke befindet.

3.4. Bauplanungsrecht

3.4.1. Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke Lachnerstraße 26 (Flst.Nr. 576/18, Gemarkung Neuhausen) und Lachnerstraße 28 (Flst.Nr.576/13, inkl. Hinterliegergrundstück Flst.Nr. 576/19, Gemarkung Neuhausen) erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 bilden die Grundlage für eine Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben.

Der Bebauungsplan Nr. 104, rechtsverbindlich seit 27.11.1964, trifft folgende Festsetzungen:

- a) für das Grundstück Lachnerstraße 26 (Flst.Nr. 576/18, Gemarkung Neuhausen) sowie für das straßenseitige Flurstück Lachnerstraße 28 (Flst.Nr. 576/13, Gemarkung Neuhausen)
- Reines Wohngebiet (WR)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- straßenseitige Baulinie, seitliche Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie
- Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

b) für den rückwärtigen Grundstücksbereich der Lachnerstraße 28 (Flst.Nr. 576/19)

- Reines Wohngebiet (WR)
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Bauraum 9,0 m x 17,0 m (definiert durch Baugrenzen)
- erdgeschossige Bebauung, Dachneigung 15 Grad
- erdgeschossiger Anbau zzgl. Fläche für 2 Garagen
- Eigentümerweg zum Anschluss an die Lachnerstraße (Breite 3,0 m)

Bis zum 31.12.1979 galt für das gesamte Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach die Staffelbauordnung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3.3 auf Seite 28 f wird verwiesen.

3.4.2. In der näheren Umgebung

Die Grundstücke im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach, die nicht im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 liegen, sind in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nach § 34 BauGB, zum Teil i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Demnach sind hier Bauvorhaben zulässig, die sich - unter Berücksichtigung von Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche - nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da sich im gesamten Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach bislang in den rückwärtigen Grundstücksbereichen keine baulichen Anlagen mit Hauptnutzung befinden, ist auf den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Grundstücken eine rückwärtige Bebauung mit derartigen baulichen Anlagen zum jetzigen Zeitpunkt und nach derzeitiger Rechtslage bauplanungsrechtlich nicht zulässig („faktische rückwärtige Baugrenze“).

3.5. Stadtgestalt, Orts- und Straßenbild

Das Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach besitzt eine unverwechselbare, das Ortsbild prägende, Gestalt.

Es zeichnet sich durch die historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen der freistehenden Villen in Verbindung mit großzügigen Villengärten im Baustil des 19. Jahrhunderts aus. Die dort vorhandenen freistehenden Gebäude sowie die großzügigen Gartenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ein qualitätvolles Zeugnis ihrer Entstehungszeit. Das Straßenbild der Lachnerstraße selbst wird durch Gebäude im neobarocken Stil und im Jugendstil gebildet und wirkt damit als eine bürgerliche, im Westteil großbürgerliche Wohnstraße.

Die zahlreichen und parkähnlichen Grünbestände im Quartier sind auch vom öffentlichen Raum aus wahrnehm- und erlebbar. Die rückwärtigen und zusammenhängenden Gartengrundstücke schaffen zusammen mit der großzügigen, aufgelockerten Bauweise eine sehr hohe Wohnqualität.

In allen benachbarten Quartieren ist durch die dort vorhandene rückwärtige Bebauung der Grundstücke diese besondere Siedlungs- und Freiraumstruktur und das individuelle Ortsbild einer Villenkolonie bereits überformt und in weiten Teilen auch gestört. Somit ist der historische Stadtgrundriss mit straßenbegleitender offener Einzelhausbebauung und jeweils großen zusammenhängenden Freiräumen auf der straßenabgewandten Seite nur im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach noch weitestgehend ungestört erhalten, ablesbar und nachvollziehbar und soll daher für künftige Generationen erhalten bleiben.

3.6. Denkmalschutz

Die Grundstücke im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 liegen zudem im Umgriff des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ (Art. 1 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG).

Auf dem Grundstück Lachnerstraße 28 selbst und auf den Nachbargrundstücken sind nahezu ausschließlich Gebäude vorhanden, die darüber hinaus auch als Einzelbaudenkmäler i.S.d. Art. 1 Abs. 2 DSchG in der Bayerischen Denkmalliste für die Landeshauptstadt München geführt sind. Die Bewertung des Quartiers wurde auf Grundlage folgender fachlicher Bewertungen vorgenommen:

- Denkmalfachliche Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.02.2015 und 13.04.2015
- Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde vom 27.03.2015

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege konnten und mussten im damaligen Bebauungsplanverfahren nicht in die Abwägung eingestellt werden. Eine diesbezügliche Rechtsgrundlage wurde in Bayern erst mit dem „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) geschaffen, welches am 1.10.1973 in Kraft getreten ist. Im Rahmen der jetzigen Planaufhebung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB ist das Denkmalrecht hingegen freilich zu berücksichtigen.

3.6.1. Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“

Das Planungsgebiet befindet sich im Umgriff des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ (Art. 1 Abs. 3 DSchG). Es handelt sich bei der „Villenkolonie Neuwittelsbach“ um ein in die Bayerische Denkmalliste eingetragenes Ensemble gem. Art. 1 Abs. 3 DSchG. Der Charakter dieses Ensembles, der den bebauten Bereich südlich des Nymphenburger Kanals zwischen Renata- und Hubertusstraße und zwischen Prinzen- und Nibelungenstraße, einschließlich Lachner-, Aiblinger- und Flüggenstraße und Abschnitte der Roman-, Monten- und Prinzenstraße mit dem Rondell Neuwittelsbach als Mittelpunkt umfasst, zeichnet sich im Einzelnen wie folgt

aus:

Es handelt sich um ein einheitlich gestaltetes, vornehmes Villenquartier des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts von stark parkähnlichem Charakter. Mittelpunkt der Anlage ist das Rondell Neuwittelsbach, ein Kreisplatz, um den eine Villenreihe sternförmig angelegt ist und in dem sich fünf Radialstraßen schneiden. Die Verwendung von offener Bauweise und geometrischem Grundrisskonzept, die quartiersähnliche Ausdehnung der Anlage um einen freien, parkartig gehaltenen Rundplatz, verweist auf eine Spätform der geometrischen Stadterweiterungskonzeption.

Im Bereich des besagten historischen Quartiers der „Villenkolonie Neuwittelsbach“ hat sich die historische Parzellierung mit großen ungeteilten Villengrundstücken bzw. den historischen Villengärten im Innenbereichs des Quartiers seit der Anlage der Kolonie weitestgehend unversehrt erhalten.

Dabei ist zu betonen, dass die historischen Villengärten innerhalb der „Villenkolonie Neuwittelsbach“ integraler Bestandteil des historischen Villenanwesens somit des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ sind. Für das Verständnis, die Wirkung und für das historische Erscheinungsbild der Villenanwesen in der denkmalgeschützten Villenkolonie sind sie folglich unverzichtbar.

Im Vergleich zu vergleichbaren, der Idee der Gartenstadt verbundenen Typologien in München dominiert im Villenquartier Neuwittelsbach der garten- und parkartige Charakter gegenüber der Bebauung durch freistehende Einzelvillen. Das existierende Villenquartier stellt lediglich einen realisierten Teilabschnitt einer weit umfangreicher gedachten Planung dar: Die Krümmung der Lachnerstraße ist segmentförmiges Reststück eines geplanten Halbkreisbogens mit geplantem Zentrum an der Stelle des späteren Winthirplatzes. Das Segmentstück ist Zitat der Alignements-Planung in München, eines einfachen geometrischen Straßenschemas aus der Zeit zwischen 1870 und 1890, mit dem weite Stadterweiterungsgebiete überzogen worden waren. Erst mit dem Eingreifen Theodor Fischers 1895 wurde dieses schematische Konzept verändert und uminterpretiert. Bei dem Villenquartier Neuwittelsbach handelt es sich - nach Maxvorstadt mit Karolinenplatz, Gärtnerplatzviertel, Ostbahnhofviertel und Wiesenviertel - um den letzten Stadterweiterungsbereich nach geometrischem Grundrisschema in München. Bau- und Nutzungsvorschriften sicherten bereits damals dem Villenviertel seinen einheitlichen und eigenständigen Charakter.

3.6.2. Einzelbaudenkmäler

Die Bebauung mit freistehenden, zweigeschossigen Villen begann in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts um den Rondellbereich und in der Romanstraße und erfolgte sukzessive bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts. Besonders charakteristisch für die Großzügigkeit der Villenanlage und deren Konzeption ist die Lachnerstraße mit ihrer zweireihigen dichten Baumbepflanzung, den Grundstücksbegrenzungen durch schmiedeeiserne Gitter und den stattlichen Villen in Form eines modernisierenden Barocks oder barockisierenden Jugendstils.

Der Begriff Villa (lat. „Landhaus“) bezeichnet seit der Renaissance die Gesamtanlage aus Wohngebäude und Park. In dieser Verbindung von Villengebäude und Villenpark wird der Bautyp Villa im 19. Jahrhundert, wie er auch für die Villenanwesen in der

Münchner Region bzw. am Starnberger See charakteristisch ist, als exklusive Bauaufgabe des gehobenen Bürgertums aufgegriffen. Der Villengarten ist somit fester typologischer Bestandteil einer Villa, die Zusammengehörigkeit von Villengebäude und Villengarten ist deren wichtigstes Merkmal.

Einschließlich dem Gebäude auf dem Grundstück Lachnerstraße 28 selbst und dessen Nachbargrundstücken sind nahezu alle Gebäude im Quartier darüber hinaus als Einzelbaudenkmäler i.S.d. Art. 1 Abs. 2 DSchG in der Bayerischen Denkmalliste für die Landeshauptstadt München geführt.

Im Einzelnen sind in die Denkmalliste nach Art. 1 Abs. 2 DSchG eingetragen:

Lachnerstraße 28 (von Richard Berndl, 1911):

Villa, zweigeschossiger barockisierender Walmdachbau mit Zwerchhäusern, Altane und Stuckreliefdekor, Mittelachse durch Fenstererker und Unterbau betont.

Lachnerstraße 30 (von Xaver Heining, 1913):

Villa, barockisierender zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Zwerchhaus und Altane.

Lachnerstraße 32 (von Paul Böhmer, 1908):

Villa, barockisierender zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Zwerchhäusern, Eckerker und polygonal ausgebildetem Bodenerkerturm.

Lachnerstraße 34 (1912):

Villa, neoklassizistischer zweigeschossiger Walmdachbau mit figürlichen Stuckreliefs und Altane.

Flüggenstraße 2 (von Eugen Drollinger, 1922):

Villa, zweigeschossiger historisierender Walmdachbau mit Zwerchhaus.

Flüggenstraße 4 (um 1910):

Villa, zweigeschossiger historisierender Mansardwalmdachbau mit Risalit.

Flüggenstraße 6 (um 1910):

Villa, zweigeschossiger historisierender Walmdachbau mit polygonalen Erkern.

Flüggenstraße 8 (um 1910):

Villa, zweigeschossiger historisierender Mansardwalmdachbau mit Altane und volutengeschmücktem Giebelaufsatz.

Flüggenstraße 10 (von Theodor Fischer, 1909):

Villa, zweigeschossiger historisierender Mansarddachbau mit Zeltdach, Mittelachse durch Runderker und Zwerchhaus akzentuiert.

Flüggenstraße 12 (von den Gebrüdern Hallinger, 1899):

Villa, zweigeschossiger reich gegliederter Walmdachbau mit Kastenerker und Volutengiebel, Querbau mit Kuppel, errichtet in den Formen der deutschen

Renaissance.

Aiblingerstraße 3 (um 1910):

Villa, zweigeschossiger historisierender Mansardwalmdachbau mit Eckturm, polygonalem Bodenerkerturm und Loggia.

Aiblingerstraße 5 (um 1910)

Villa, zweigeschossiger historisierender Mansardwalmdachbau mit Erkern, um 1910.

Rondell Neuwittelsbach 7

Villa, zweigeschossiger Jugendstilbau mit Mansardwalmdach, Erkern und halbrundem Treppenhausturm, um 1910.

Im Einzelnen sind als bauliche Anlagen mit besonderen Aussagewert für das Ensemble die Anwesen Lachnerstraße 26 sowie Aiblingerstraße 7 und 9 als bauliche Anlagen mit besonderem Aussagewert für das Ensemble einzustufen.

3.6.3. Lachnerstraße 28

Im Folgenden wird detailliert auf die Bedeutung der denkmalschutzfachlichen Situation auf dem Planungsgrundstück selbst eingegangen:

Die Villa Lachnerstraße 28 wurde ursprünglich auf einer großen Parzelle errichtet. Diese Ursprungsparzelle und das Villengebäude stehen in einem direkten Zusammenhang. Die architektonisch höchst anspruchsvolle Villa benötigte einen entsprechenden Garten, um überhaupt als Villa bezeichnet werden zu können. Ähnlich wie die städtebauliche Gesamtanlage aus Bauzonen und Parkanlage ein Gesamtkunstwerk bildet, ergeben Villa und Villengarten ebenfalls ein Gesamtkunstwerk. Die von Richard Bendl für die Familie Weber entworfene Villa Lachnerstraße 28 war bereits zu ihrer Bauzeit so bedeutend, dass sie in der Publikation "München und seine Bauten" [Bayerischer Architekten- und Ingenieur-Verband e. V. (Hg.), München und seine Bauten, München 1912, S. 426], dem Standardwerk der Münchner Baukunst der damaligen Zeit, veröffentlicht wurde. Die Fassade der Villa ist zum Garten hin großzügig befenstert. Durch eine nach unten hin ausschwingende Treppenanlage entsteht eine Verbindung zwischen dem Garten und der Hochparterre des Wohnhauses. Zudem orientiert sich im 1. Obergeschoss eine weitläufige Terrasse zum Garten. Ohne den Garten wäre die Gestaltung der Gartenfassade nicht verständlich. Eine Bebauung eines Teils des Gartens würde den Denkmalwert der Villa erheblich schmälern.

3.7. Grün- und freiraumplanerische Bestandsbeschreibung

Das Grundstück ist Teil der Münchner Schotterebene und wurde bis zu seiner Überbauung durch die „Villenkolonie Neuwittelsbach“ baulich nicht genutzt.

Die „Villenkolonie Neuwittelsbach“ ist charakterisiert durch große, parkartig angelegte Gärten, die maßgeblich zum hohen ökologischen Wert des Ensembles beitragen.

Für die naturschutzfachliche Betrachtung des Quartiers ist nicht die Situation auf einem einzelnen Grundstück ausschlaggebend, sondern eine Gesamtbetrachtung der vorhandenen Qualitäten, deren Erhalt gefährdet ist, sobald eine einmal genehmigte rückwärtige Bebauung auch für die Nachbargrundstücke prägend wirken würde. Die Betroffenheit der Belange des Naturschutzes ergibt sich somit insbesondere aus der zu erwartenden Folgewirkung einer Bebauung auf dem Grundstück und gilt für den räumlichen Zusammenhang des Gesamtquartiers. Dies wird auch deutlich durch das o.g. beantragte Bauvorhaben. Im Zusammenhang mit dem beantragten Bauvorhaben wurde 2014 ein Baumbestandsplan eingereicht, in dem die Fällung von fünf Nadelgehölzen beantragt wurde. Davon sind durch Einzelgenehmigungen vier Gehölze, die nicht der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München, unterlagen, zur Fällung freigegeben worden. Durch die beantragte Baumaßnahme wären vier weitere Bäume in ihrem Bestand gefährdet. Ein weiterer Fällantrag auf dem nicht der Veränderungssperre unterliegenden Flurstück 576/13, Gemarkung Neuhausen, der Eigentümerin wurde am 28.10.2016 gestellt.

Die Bewertung des Quartiers hinsichtlich Flora und Fauna wurde auf der Grundlage der folgenden naturschutzfachlichen Quellen vorgenommen:

- Biotopkartierung Bayern (Landeshauptstadt München) Objekt Nr. 0474-00,
- Arten- und Biotopschutzprogramm München (ABSP), 2004
- fachliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 17.04.2014 zum Vorbescheidsantrag vom 29.04.2014
- Fachliche Stellungnahme der UNB zum Bebauungsplanverfahren
- Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz (LBV) vom 01.04.2015
- Stellungnahme Bund Naturschutz (BUND) vom 04.04.2016
- Luftbildauswertung, Befliegungsstand 2015
- Infrarot-Luftbildauswertung zur Vitalitätsbestimmung, BauG, Befliegung 2013

3.7.1. Baumbestand, Freiflächen

Die Grundstücke Flst.Nrn. 576/13 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen weisen entsprechend einem vorliegenden Baumbestandsplan (Stand 2014) und Luftbildauswertungen folgenden gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Baumbestand auf:

Baumart	Stammumfang (cm)	Höhe (m)
Flst.Nr. 576/19 der Gemarkung Neuhausen		
Hainbuche	195	15
Eibe	106	11
Kastanie	218	16
Kastanie	187	16
Flst.Nr. 576/13 der Gemarkung Neuhausen		
Linde	220	17
2 Laubbäume	unbekannt	unbekannt

In den vergangenen Jahren wurden für vier weitere Nadelgehölze (Fichten + Eiben)

Fällungserlaubnisse erteilt. Für die o.a. Linde wurde 2016 ein Fällantrag aufgrund mangelnder Standsicherheit gestellt.

Die beiden Grundstücke sind zu zirka 37 % ihrer Gesamtfläche überbaut.

Für das Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach ist anhand von Luftbilddauswertungen und einer durch Falschfarbenfotografien durchführbaren Vitalitätserfassung ein überdurchschnittlich hoher Anteil an hochgewachsenen, großkronigen und vitalen Laub- und Nadelbäumen nachweisbar, deren Anzahl sich nicht quantifizieren lässt, die jedoch eine Fläche von zirka 11.300 m² und damit zirka 40 % der Gesamtfläche des Quartiers bedecken. Die Überbauung des Quartiers beträgt zirka 34 % der Gesamtfläche. Folglich ist der Baum- und Grünbestand des Grundstücks im Verhältnis zur Bebauung deutlich größer und spricht für deren Relevanz im Quartier.

3.7.2. Biotopkartierung, Schutzgebiete

Der betroffene Bereich Lachnerstraße 26 und 28 liegt in mitten eines Komplexes von insgesamt 18 linearen und punktförmigen Teil-Biotopstrukturen, die in der Biotopkartierung unter der Biotopnummer M-474 „Alleen und starke Einzelbäume“ zusammengefasst sind.

In unmittelbarer Nähe zum Quartier befinden sich Biotope mit stadt- und landesweit bedeutsamen Biotopen, die den Schutzstatus gemäß dem Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG genießen.

- der Nymphenburger Park mit nördlicher und südlicher Auffahrtsallee (M-0148 – Landschaftsschutzgebiet, Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebiet)
- der Grünwaldpark (M-0276-Landschaftsschutzgebiet)
- der Hirschgarten (M-0274 - Landschaftsschutzgebiet)

Bei der damaligen Münchner Stadtbiotopkartierung (1999) wurden überwiegend öffentliche Bereiche kartiert, mit dem Ziel, den kartierten Biotopen den besonderen Schutz nach § 13d BayNatSchG zuzuerkennen.

Nach Einschätzung der UNB würden bei einer aktualisierten Kartierung der Bereiche um die Lachnerstraße diese sicher in die Biotopkartierung aufgenommen, da es sich (nach Luftbildanalyse) um besonders wertvolle Altbäume handelt.

Für den Eremitenkäfer (*Osmoderma eremita*), der europarechtlich geschützt (FFH-Anhangsliste II und IV) und als prioritäre Art in den FFH-Gebieten 'Nymphenburger Park' und 'Südliche Auffahrtsallee' nachgewiesen ist, kann ein Vorkommen im Quartier Lachnerstraße aufgrund des überwiegend sehr wertvollen Altbaumbestandes nicht ausgeschlossen werden.

3.7.3. Arten- und Biotopschutzprogramm

In dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (Referat für Gesundheit und Umwelt - Stand 2004) wird der Bereich der „Villenkolonie Neuwittelsbach“ innerhalb des Strukturtyps 'Einzel-, Doppel-, Reihenhaus- und Villenbebauung' als „Bereich strukturreicher Bebauung“ geführt. In diesem Strukturtyp nehmen die Freiflächen bis zu 70 % der Gesamtfläche ein. Insbesondere repräsentative,

gartenstadtähnliche Villenviertel der Gründerzeit mit großzügig angelegten Gärten und überwiegend altem Baumbestand werden unter diesem Typ zusammengefasst.

Dieser Strukturtyp bildet wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten:

- Die vorhandenen, überwiegend älteren Gehölze dienen Singvögeln als Lebensraum, für die oft Nisthilfen angeboten werden.
- Im Verbund mit vergleichsweise ungestörten Gartenbereichen besteht Lebensraumangebot für Kleinsäuger wie Igel, Fledermäuse und Spitzmäuse.
- Im Zusammenhang mit Blütenreichtum, offenen Bodenstellen und Totholz bildet der Strukturtyp ein Lebensraumangebot für die Insektenfauna.
- Insbesondere für heimische Sträucher und Bäume sowie als Standort für besondere Waldbodenarten sind die „Bereiche strukturreicher Bebauung“ im Stadtgebiet von besonderer Bedeutung.

Im Vergleich zu anderen urbanen Siedlungstypen erweisen sich die Bereiche strukturreicher Bebauung als überdurchschnittlich gut ausgestattet mit Vogelarten. Je höher der Grünflächenanteil und je höher die Vielfalt und das Alter der Strukturen desto arten- und individuenreicher sind auch die Siedlungsgebiete. Deshalb kommt insbesondere den Villengebieten eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu. Dominant sind hierbei Baum- und Gebüschbrüter wie Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Buchfink. Villengebiete mit altem Baumbestand zeichnen sich durch das Vorhandensein von 'Waldarten' wie Buntspecht, Sommergoldhähnchen, Gartenbaumläufer und Kleiber aus.

3.7.4. Naturhaushalt und Klima

Der Siedlungstyp ist für den Naturhaushalt von großer Bedeutung, da er verhältnismäßig hohe Anteile unversiegelter Freiflächen aufweist. Gegenüber der dichteren Blockbebauung ist die Überwärmung weniger stark, die Luftfeuchtigkeit höher und die bioklimatische Wirkung auf den Menschen positiver.

Aufgrund der geringeren Versiegelung wirkt sich der Strukturtyp positiv auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung aus. In jedem Fall trägt auch der Erhalt von altem Baumbestand und die Sicherung großer Garten- und Grünflächen im Stadtgebiet zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Klimaschutz i. S. d § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bedeutet in Bezug auf den Klimawandel, dass es auch Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, dem (nachteiligen) Klimawandel entgegenzuwirken. Da der Klimawandel vor allem auf die Erhöhung des Anteils von Kohlendioxid in der Erdatmosphäre zurückgeführt wird, bezieht sich die Aufgabe der Bauleitplanung darauf, dazu beizutragen, dass der Kohlendioxid-Ausstoß vermindert oder gar vermieden wird. Der Begriff des Klimaschutzes in diesem Sinne erfasst auch solche Aspekte des Klimaschutzes, die sich aus den Anforderungen zur Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Klimas ergeben und die bei der jeweiligen Bauleitplanung von Bedeutung sein können. So kann sich die bauliche Entwicklung eines Gebiets auf das örtliche Mikroklima auswirken und es können durch Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen

Auswirkungen auf das örtliche Klima vermieden oder ausgeglichen oder das örtliche Klima verbessert werden.

3.7.5. Gebietsbeschreibung durch den Landesbund für Vogelschutz

In der Beschreibung des Landesbundes für Vogelschutz (Stellungnahme vom 01.04.2015) wird das Planungsgebiet sinngemäß wie folgt charakterisiert:

Die Grundstücke Lachnerstraße 26 und 28 stellt gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach ein Trittsteinbiotop zwischen den Grünanlagen „Grünwaldpark“ (Südliche Auffahrtsallee/ Waisenhausstraße/ Nymphenburger Straße) und Hirschgarten dar.

Durch den parkartigen Charakter bietet dieser Bereich einen hervorragenden Lebensraum für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse; im Zugangsbereich der Lachnerstraße 28 sind Bäume (Hainbuche, Linde) mit Verdacht auf Höhlenbildung und als Unterschlupf geeigneten Stammstrukturen vorhanden. Somit kann mit großer Wahrscheinlichkeit von der Anwesenheit von höhlenbewohnenden Wildtierarten wie z.B. höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen ausgegangen werden.

3.8. Sonstige Rechtsgrundlagen

Als weitere Rechtsgrundlagen sind insbesondere die „Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten“ (Besondere Siedlungsgebiete VO) vom 14.12.1979 und die „Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München“ (BaumschutzV) vom 18.01.2013 zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Baumschutzverordnung ist zu berücksichtigen, dass bei der Entscheidung über die Erteilung einer ggf. erforderlichen Fäll-erlaubnis für Einzelbäume u.a. auch der Belang des Denkmal-/ Ensembleschutzes zu würdigen ist. Dies kann in besonders begründeten Einzelfällen auch dazu führen, dass eine Fäll-erlaubnis zu versagen ist und damit ein Bauvorhaben in der beantragten Form abzulehnen wäre.

4. Planungsziele

Mit der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Erhalt und nachhaltiger Schutz des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach als integralem Bestandteil des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ in seinem stadträumlichen, baulichen und denkmalfachlichen Erscheinungsbild.
- Sicherung der besonderen stadträumlichen und städtebaulichen Typologie einer straßenbegleitenden offenen Einzelhausbebauung in Form von Villen mit großen zusammenhängenden Garten und Freiräumen auf der straßenabgewandten

Seite.

- langfristige Sicherung des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ in seiner Eigenschaft als Ensemble nach dem Denkmalschutzgesetz.
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach vorhandenen Einzelbaudenkmäler einschließlich der zugehörigem Gartenflächen und Gartenanlagen.
- Erhalt des wertvollen Baumbestands im Innenbereich des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach.
- Erhalt des ökologischen Wertbestandes des Planungsgebiets, insbesondere im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach durch Verzicht auf Nachverdichtung.
- Förderung des Klimaschutzes und die Klimaanpassung, insbesondere im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung des Quartiers.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Eine städtebauliche Entwicklung des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB ist sichergestellt. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Straßenblocks auf der Grundlage einer bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB – zum Teil i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB – bringt die wirtschaftlichen, sozialen und umweltschützenden Anforderungen, mit der besonderen baukulturellen Ausprägung des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach in Einklang.

Dieses Vorgehen schließt auch weiterhin angemessene bauliche und städtebauliche Maßnahmen nach § 34 BauGB - zum Teil i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB - im gesamten Quartier nicht aus, sondern ermöglicht eine behutsame Fortentwicklung des Stadtgrundrisses, des Siedlungsbilds und des Straßenraums unter Beachtung der Schranken insbesondere des Denkmalschutzes und des Naturschutzes.

5.2. Auswirkungen hinsichtlich Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Auswirkungen des planerischen Eingriffs durch die Landeshauptstadt München sind in Bezug auf den Denkmalschutz positiv zu bewerten. Mit dem Vorgehen den rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 aufzuheben, wird aus denkmalpflegerischer Sicht erreicht, dass das Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach für die nachkommenden Generationen erhalten bleibt. Damit wird den an diesem Ort herausragenden Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung getragen. Andernfalls wäre ein Verlust der Denkmaleigenschaft des Ensembles

„Villenkolonie Neuwittelsbach“ zu befürchten.

Diese Belange konnten und mussten - wie unter Ziffer 3.6 (Seite 35) bereits dargestellt - mangels Rechtsgrundlage im Verfahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 104 im Jahre 1964 nicht in die Abwägung eingestellt werden.

Basierend auf den Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege vom 27.02.2015 und 13.04.2015 können nur durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 die im Folgenden aufgeführten, einzigartigen und unvergleichbaren Denkmaleigenschaften bewahrt werden:

- Baustruktur mit herrschaftlichen Villen, die locker entlang den Straßen angeordnet sind und der parkähnliche Charakter der Gesamtanlage.
- Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“: Geplante, städtebauliche Konfiguration einer weitläufigen Anlage mit aneinandergereihten Villengebäuden entlang von Blockrändern, integriert in einen parkähnlichen Grünraum.
- Ablesbarkeit der konzeptionellen Einheit der Villengebäude mit großzügig angelegten Villengärten: Die innere Organisation der einzelnen Villengebäude wird - wie u.a. auch beim Villenanwesen Lachnerstraße 28 – durch die Verbindung mit den Villengärten bestimmt.
- Künstlerische Wirkung und historisches Erscheinungsbild der Villenarchitektur im Zusammenspiel mit dem Villengarten.
- Schmälerung des Denkmalwertes des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“, aber auch der Einzeldenkmäler.
- Erhalt der herausragenden Denkmaleigenschaft des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“.

5.3. Auswirkungen hinsichtlich Naturschutz

Mit der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 und dem damit verbundenen Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach kann erreicht werden, dass die unversiegelten parkartigen Gartenbereiche der Villengrundstücke und der darin enthaltene wertvolle Baumbestand nachhaltigen und langfristig erhalten bleiben, dass in naturschutzfachlicher Hinsicht sehr bedeutsame Trittsteinbiotopie gesichert werden.

Die im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Strukturtyp formulierte Ziele:

- Erhalt der Außenanlagen
- Erhalt der Baumschubstanz
- Erhalt der Grünbestände [...] insbesondere in Bereichen mit Brutnachweisen des Gartenrotschwanzes

können durch den Ausschluss rückwärtiger Bebauung im Quartier umgesetzt werden.

Im Einzelnen wird diese Einschätzung durch die Fachbehörden wie folgt bestätigt:

5.3.1. Beurteilung der Planung durch die Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 27.03.2015 mitgeteilt, dass sie die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 104 vollumfänglich mitträgt, da hierdurch der Erhalt der unbebauten begrünten Teile der betroffenen Flurstücke gewährleistet werden kann.

5.3.2. Beurteilung der Planung durch den Landesbund für Vogelschutz

Basierend auf der Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz vom 01.04.2015 können durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 die im Folgenden genannten Risiken für wertvolle Lebensräume abgewendet werden:

- Unterbleibt die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 besteht die Gefahr eines schrittweisen Lebensraumverlustes, eingehend mit einer fortschreitenden Versiegelung und Baumfällung.
- Inwieweit hiervon die Artenvielfalt im Gesamtgebiet betroffen ist, kann ohne Bestandsaufnahme nur spekulativ beurteilt werden.
- Unterbleibt die Aufhebung steht zu befürchten, dass geschützte Arten im Einzelfall zerstört werden können.

5.4. Auswirkungen hinsichtlich Entschädigung

Entschädigungsansprüche können für einen Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB geltend gemacht werden. Grundsätzlich kann ein Grundstückseigentümer gem. § 42 Abs. 1 BauGB Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben wird und hierdurch eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Wird die Nutzung jedoch erst nach Ablauf der 7-Jahres-Frist gem. § 42 Abs. 3 S. 1 BauGB aufgehoben, kann der Eigentümer grundsätzlich nur noch Entschädigung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung verlangen. Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfolgt rund 50 Jahre nach dem Erlass der Satzung und somit nach Ablauf von sieben Jahren ab der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung in Form einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung hingegen erschöpft sich seit 2013 in der Nutzung des teilweise im Bereich der möglichen Bebauung errichteten Schwimmteiches. Die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 zulässige Nutzung würde folglich erst nach Ablauf der in § 42 Abs. 3 S. 1 BauGB genannten Frist aufgehoben. Daraus folgt, dass der Eigentümer bei Anwendung des § 42 Abs. 3 S. 1 BauGB die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 entschädigungslos hinnehmen muss, weil damit kein erkennbarer Eingriff in die ausgeübte Nutzung verbunden ist.

Es sei in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass es ein allgemeines und durchsetzungsfähiges geschütztes Vertrauen auf den Fortbestand einer bestimmten

Planung oder Grundstückssituation, jenseits des Anspruchs darauf, dass der Plangeber bei Um- oder Neuplanung das von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Bestandsschutzinteresse angemessen berücksichtigt, nicht gibt.

6. Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer

Den von der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 betroffenen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der Grundstücke Lachnerstraße 26 (Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen) und Lachnerstraße 28 (Flst.Nrn. 576/13 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen) wurde ein Abdruck des Einleitungsbeschlusses zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 17.09.2014 zur Kenntnis gegeben.

Daraufhin hat am 15.10.2014 ein Gespräch mit dem Eigentümer des Grundstücks Lachnerstraße 26 (Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen) stattgefunden, in dessen Verlauf der Anlass und die Ziele des Verfahrens zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans dargestellt wurden. Dieser begrüßt die Veränderungssperre und die geplante Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104. Mit Schreiben vom 30.09.2014 wurde der Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nrn. 576/19 und 576/13 der Gemarkung Neuhausen zusätzlich schriftlich ein Gesprächsangebot unterbreitet. Dieses Gespräch hat am 24.09.2015 stattgefunden. Dabei wurden durch die Grundstückseigentümerin folgende Belange vorgebracht:

- Die Grundstückseigentümerin hat sich bewusst für das Grundstück Lachnerstraße 28 entschieden, da im hinterliegenden Grundstück (Flst.Nr. 576/19, Gemarkung Neuhausen) der rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 ein weiteres Baurecht auswies.
- Um dieses Baurecht, auch langfristig zu sichern, wurden die Anträge auf Vorbescheid (Antrag 1 vom 22.01.2014 und Antrag 2 vom 01.08.2014) gestellt.
- Vorerst besteht jedoch keine konkrete Bauabsicht, da nun erst der Schwimmteich in den Garten gebaut wurde. Eine spätere Bauabsicht wird jedoch von der Grundstückseigentümerin nicht ausgeschlossen.

Ergänzt wurde der mündliche Sachvortrag durch das Schreiben des Rechtsanwalts der Eigentümerin vom 26.04.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB). Hier wurden über die bereits am 24.09.2015 vorgetragenen Belange nachfolgende Ergänzungen vorgetragen:

- Es liegt ein Eingriff in das Eigentumsrecht gem. Art. 14 GG vor und zudem darf die Grundstückseigentümerin auf die Auskunft der Landeshauptstadt München, dass eine Bebauung gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 zulässig ist, vertrauen.
- Es liegt ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz (Art. 3 GG) vor, da die Eigentümerin das größte Grundstück in dem Quartier besitzt und in der Umgebung in vielen rückwärtigen Grundstücksflächen bereits bauliche Anlagen errichtet worden seien.
- Dies stellt eine unzulässige Ungleichbehandlung dar.

7. Abwägung zwischen den Interessen der Allgemeinheit und der Grundstückseigentümer

Bei der Entscheidung über die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 ist eine Abwägung gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. Abs. 7 BauGB durchzuführen. Der Abwägungsvorgang unterteilt sich in die drei nachfolgenden Schritte. Zunächst ist das abwägungsrelevante Material zu ermitteln und zusammenzustellen. Danach ist die Landeshauptstadt München verpflichtet, eine objektive Gewichtung der einzelnen Belange und im Anschluss hieran die gerechte Abwägung der gewichteten Belange gegeneinander und untereinander zu gewährleisten.

7.1. Private Belange

7.1.1. Eigentümerin der Grundstücke mit der Flst.Nrn. 576/13 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen:

Als privater Belang der Eigentümerin des Grundstücks Lachnerstraße 28, Flst.Nr. 576/19 der Gemarkung Neuhausen ist zuvorderst der wirtschaftliche Verlust, der mit dem Entzug des Baurechts bzw. dem Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG einhergeht, in die Abwägung einzustellen. In besonderem Maße ist dabei die Bestandsgarantie des Eigentums nach Art. 14 GG sowie das Gebot der größtmöglichen Schonung privater Flächen zu beachten. Neben der Substanz des Eigentums umfasst die grundgesetzliche Eigentumsgarantie auch die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Zur Klarstellung sei jedoch angeführt, dass das Flst.Nr. 576/13 und das Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen auch nach der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 bestehen bleiben und somit kein Eingriff in die bestehenden zivilrechtliche Eigentumsrechte der Bestandsgebäude erfolgt, obgleich der rechtsverbindlichen Bebauungsplans auch die bebauten Flst.Nr. 576/13 und Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen umfasst.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 verliert die Eigentümerin des Grundstücks Lachnerstraße 28, Flst.Nr 576/19 der Gemarkung Neuhausen das Recht, eine nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 mögliche Bebauung im rückwärtigen Bereich des Villengartens zu realisieren. Damit verliert sie zum einen Baurecht für eine Wohnnutzung in einem Umfang von ca. 240 m² Geschossfläche (ohne Garagen) in einem Stadtbezirk in sehr guter Lage, und zum anderen entgehen ihr möglicherweise Einnahmen in einer nicht unerheblichen Höhe, sollte sie das Grundstück Flst.Nr. 576/19 Gemarkung Neuhausen als Baugrundstück veräußern wollen.

Weiter ist in die Abwägung einzubeziehen, dass das auf dem gesamten Grundstück (d.h. Flst.Nrn. 576/13 und 576/19, Gemarkung Neuhausen) vorhandene Baurecht zwar im o.g. Umfang reduziert, dabei aber keinesfalls vollständig entzogen werden soll. Mit dem denkmalgeschützten Vordergebäude Lachnerstraße 28 verbleibt ein Wohnbaurecht mit einer Geschossfläche von ca. 530 m². Der Wert dieses Baurechts ist dabei wohl umso höher anzusetzen, wenn das Gebäude freistehend auf einem parkartig begrünten Grundstück situiert ist und so unverändert bleibt.

Ein weiterer privater Belang ist gerade mit Blick auf das Planungsschadensrecht die

derzeitige Nutzung der Grundstücke (Flst.Nr. 576/13 und 576/19, Gemarkung Neuhausen) durch einen Schwimmteich. Die aktuelle Nutzung der Gartenfläche erfährt durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans keine Veränderung. Lediglich die auf Basis des Bebauungsplanes mögliche, weitergehende Nutzung mit einer Hauptanlage wird entzogen.

Auch ein eventuell bestehendes Vertrauen der Eigentümerin auf die Gültigkeit des rechtsverbindlichen Bebauungsplans muss im Rahmen der Abwägung beachtet werden, wobei dem gegenüber jedoch auch zu berücksichtigen ist, dass das Baurecht seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am 27.11.1964 - also seit nunmehr über 50 Jahren - nicht genutzt und ausgeschöpft wurde.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass zumindest derzeit noch keine konkrete Bauabsicht der Grundstückseigentümerin für den rückwärtigen Grundstücksbereich besteht. Mit der Errichtung eines Schwimmteichs durch die heutige Eigentümerin, der gemäß den vorliegenden Planauszügen sowohl in die im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 als „Eigentümerweg“ festgesetzte Fläche als auch in den festgesetzten Bauraum eingreift, ist die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils sowie dessen Bebauung derzeit nicht möglich und nach Auskunft der Eigentümerin auf absehbare Zeit auch nicht beabsichtigt. Den vorgenannten Anträgen auf Vorbescheid liegt demnach kein konkretes Bauvorhaben zugrunde, sie dienen lediglich einer mittel- oder langfristigen Baurechtssicherung. Gleichwohl führt die Eigentümerin an, dass ihre Kinder das Grundstück erben werden.

Nichtsdestoweniger ist die Bebaubarkeit nach Angaben der Eigentümerin auch eine Motivation zum Kauf des Grundstücks im Jahr 2012 gewesen und hat sich nach Auskunft der Eigentümerin deutlich im Kaufpreis niedergeschlagen. Auch das ist in die Abwägung einzustellen, obgleich mangels einer Zusicherung i. S. d. § 38 VwVfG eine verbindliche Zusicherung, welche einen anerkannten Vertrauensschutz etabliert, nicht gegeben wurde (vgl. hierzu die Ausführungen im Teil Billigung, Ziffer 1.3.2, Seite 13).

Die Eigentümerin nennt ferner als privaten Belang, dass der gegenüberliegende Klinikkomplex und insbesondere die blauen Mülltonnen die Umgebung verschandeln und das denkmalgeschützte Wohnhaus der Eigentümerin beeinträchtigt. Nicht jeder Belang ist in der Abwägung zu beachten, sondern nur solche, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich oder bodenrechtlich relevanten Bezug haben. Die Abwägungsbeachtlichkeit beschränkt sich dabei auf solche schutzwürdigen Betroffenheiten, die erstens mehr als geringfügig, zweitens in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und drittens - dies vor allem - für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan als abwägungsbeachtlich erkennbar sind. Die Klinik wurde ordnungsgemäß genehmigt, die Grundstückseigentümerin hat nicht von ihren Rechten als Nachbarin Gebrauch gemacht. Das Erscheinungsbild der Klinik wie auch die blauen Mülltonnen haben keinen relevanten städtebaulichen Bezug im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes und sind folglich nicht als abwägungsbeachtlich einzustufen.

7.1.2. Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 576/18 der Gemarkung Neuhausen erleidet durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 keinen Nachteil. Zudem begrüßt er die planerischen Absichten der Landeshauptstadt München.

7.2. Öffentliche Belange

7.2.1. Städtebauliche Belange

Das Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach mit seinen historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen sowie Bau- und Nutzungsstrukturen ist geprägt von freistehenden Villen und villenartigen Gebäuden sowie großzügig angelegten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Diese besondere stadträumliche und städtebauliche Typologie ist in dieser weitgehend ungestörten Form und ursprünglichen Ausprägung in diesem Quartier noch erhalten. Sie stellen damit aus städtebaulicher und auch aus bautypologischer Sicht einen signifikanten, identifikationsstiftenden Wert im Stadtgrundriss dar. Die Villen und villenartigen Gebäude in Form von straßenbegleitenden, offenen Einzelhausbebauungen mit ihren großangelegten und zusammenhängenden rückwärtigen Gärten bilden hier ein erhaltenswertes, typisches Ortsbild. Das Quartier zeichnet sich zudem durch einen sehr hohen Grad der Durchgrünung aus, der ihm einen für das Ortsbild und die Freiraumstruktur besonders wertvollen Charakter verleiht.

Der Erhalt von Siedlungsbereichen wie dem Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach, die überwiegend durch freistehende Villen mit den typologisch dazugehörigen Gärten geprägt sind, in ihrer Maßstäblichkeit, Qualität und Ursprünglichkeit, ist gerade in der Landeshauptstadt München, die einem erheblichen Veränderungsprozess durch Zuzug und Nachverdichtung ausgesetzt ist, eine wichtige stadtplanerische und stadtstrukturelle Aufgabe. Eine Bebauung, wie sie nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 104 zulässig ist, könnte eine zusätzliche, nicht unerhebliche und zudem ungewünschte Verdichtung der betroffenen Grundstücke und des gesamten Quartiers auslösen und würde dazu beitragen, die Charakteristik des Quartiers nachhaltig wesentlich zu verändern.

7.2.2. Denkmalrechtliche Belange

Weiter sind als öffentlicher Belang der Denkmalschutz und die Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) in die Abwägung einzustellen und zu gewichten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung – und damit auch bei der Aufhebung - von Bauleitplänen „*die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sowie die Gestaltung des Ortsbildes zu berücksichtigen*“.

Bei der vorhandenen Bebauung Lachnerstraße 28 handelt es sich um ein

Baudenkmal, dessen Erhaltung wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. (Art. 1 Abs. 1, 2 DSchG). Bei der Beurteilung des Denkmalwerts ist auch die dem Baudenkmal integral zugehörige Gartenfläche mit zu berücksichtigen. Durch die Eintragung des Anwesens Lachnerstraße 28 in die Bayerische Denkmalliste für die Landeshauptstadt München wird die Wichtigkeit des Erhalts des Einzeldenkmals aber auch des Ensembles zum Wohle der Allgemeinheit betont.

Der Erhalt und vor allem der nachhaltige Schutz des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach als integralem Bestandteil des denkmalrechtlich geschützten Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ in seinem stadträumlichen, baulichen und denkmalfachlichen Erscheinungsbild ist ein wesentliches städtebauliches Ziel und ein gewichtiger öffentlicher Belang. Die in dem Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach vorhandenen Einzelbaudenkmäler einschließlich der zugehörigen Gartenflächen und Gartenanlagen müssen gesichert und erhalten bleiben, damit diese auch für nachfolgende Generationen - gerade angesichts einer sich stets weiter verdichtenden Stadt wie der Landeshauptstadt München - weiterhin erlebbar bleiben.

Die weiteren Auswirkungen und somit beeinträchtigten öffentlichen Belange im Kontext des Denkmalrechts wurden vom Landesamt für Denkmalpflege, dem Heimatpfleger und der Unteren Denkmalschutzbehörde ausführlich beschrieben: Schützenswert ist hiernach zuvorderst die Baustruktur des Quartiers mit herrschaftlichen Villen, die locker entlang den Straßen angeordnet sind und der parkähnliche Charakter der Gesamtanlage. Das Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ zeichnet sich durch die geplante, städtebauliche Konfiguration einer weitläufigen Anlage mit aneinandergereihten Villengebäuden entlang von Blockrändern, integriert in einen parkähnlichen Grünraum, aus. Dem Erhalt der herausragenden Denkmaleigenschaft des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ kommt eine große Bedeutung zu, weswegen dies eines der maßgeblichen Ziele der Bauleitplanung ist. Besondere Bedeutung erlangt der Umstand, dass die konzeptionelle Einheit der Villengebäude mit großzügig angelegten Villengärten ablesbar ist. Die innere Organisation der einzelnen Villengebäude wird - wie u.a. auch beim Villenanwesen Lachnerstraße 28 - durch die Verbindung mit den Villengärten bestimmt. Zu beachten ist ferner die künstlerische Wirkung und das historische Erscheinungsbild der Villenarchitektur im Zusammenspiel mit dem Villengarten.

Auch die gemeinsame Beurteilung der beabsichtigten Planung durch die Untere Denkmalschutzbehörde, das Landesamt für Denkmalpflege und den Heimatpfleger macht deutlich, dass die in dem genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung auf dem Anwesen Lachnerstraße 28 einen ernsthaften Einbruch in die Ensemblequalität darstellen würde, der geeignet ist, das Ensemble in diesem Bereich nachhaltig zu beschädigen; insbesondere auch, weil davon auszugehen ist, dass die Eröffnung einer solchen Bebauung auch den Druck auf die Errichtung weiterer baulicher Anlagen in den rückwärtigen Grundstücken der umliegenden Einzelbaudenkmäler erheblich steigern würde. Hier hält das Landesamt für Denkmalpflege grundsätzlich eine Bebaubarkeit

aufgrund der Bedeutung des Ensembles und der Ensemblequalitäten für denkmalfachlich völlig ausgeschlossen.

Durch eine Bebauung würde zum einen der Denkmalwert des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ geschmälert, zum anderen allerdings auch der Wert der übrigen Einzeldenkmäler im Quartier. Hierdurch hätten die unmittelbar angrenzenden Nachbarn ebenfalls eine Beeinträchtigung der Denkmalqualität hinzunehmen. Sieben der 19 Nachbar-Villen, welche überwiegend auch Einzeldenkmäler sind, wären unmittelbar durch eine Errichtung einer weiteren Hauptanlage im rückwärtigen Teil des Grundstücks Lachnerstraße 28 betroffen. Weitere acht Villen hätten auf Basis der vorliegenden Luftaufnahmen bei Errichtung eines rückwärtigen Gebäudes eine versperrte Sichtachse. Dies könnte ganz erheblich den Wert der jeweiligen Grundstücke schmälern, sodass für den Fall einer Bebauung auch ein Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) der betroffenen Nachbarn vorläge. Dieser Umstand ist als Belang mit in die Abwägung einzustellen und zu gewichten. Die Ausführungen machen deutlich, wie schützenswert das Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ und die Einzeldenkmäler sind und welche weitreichenden Folgen auch für die verfassungsrechtlich geschützten Rechte der Nachbarn eine Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil Flst.Nr. 576/19 der Gemarkung Neuhausen hätte.

7.2.3. Umweltschutz und naturschutzrechtliche Belange

Einen öffentlichen Belang stellt auch der Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der großen Gartenbereiche der Villenkolonie Neuwittelsbach von hoher Bedeutung. Mit ihren großen, weitläufigen Gärten bildet sie ein wichtiges Trittsteinbiotop zwischen dem Grünwaldpark / Südliche und Nördliche Auffahrtsallee auf der einen und dem Hirschgarten auf der anderen Seite. Für den Fall einer Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück Lachnerstraße 28, Flst.Nr. 576/19 der Gemarkung Neuhausen und die dadurch für die angrenzenden Grundstücke begründbaren weiteren Baurechte würde die ökologische Vernetzungsfunktion des Gebiets dauerhaft gestört werden.

Es besteht die Gefahr, dass infolge einer rückwärtigen Bebauung im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach wertvoller alter Baumbestand, der potenziell auch Lebensraum streng geschützter Tierarten wie dem Eremitenkäfer, Fledermäusen oder dem Gartenrotschwanz ist, nicht erhalten werden kann.

Ein weiterer wesentlicher öffentlicher Belang ist - gerade mit Blick auf die tragenden Überlegungen im Rahmen der Gartenstadthematik - der Erhalt des ökologischen Wertbestandes des Planungsgebiets, insbesondere im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach durch einen bewussten Verzicht auf Nachverdichtung.

7.3. Abwägung

Die Landeshauptstadt München hat sich vor der Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Frage auseinandergesetzt, welche Alternative zur Erreichung der Planungsziele bestmöglich geeignet ist. Hiermit einhergehend hat sich die Landeshauptstadt München weiter damit befasst, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle der mit dem Plan vorher beabsichtigten Ordnung treten soll, um die angestrebten Ziele erreichen zu können. Im Ergebnis ermöglicht, nach umfassender Szenarienprüfung, der Schritt hin zur Geltung der Planersatzvorschriften (§ 34 BauGB) die vollumfängliche Berücksichtigung von denkmal- und artenschutzrechtlichen Belangen und stellt bei einer Gesamtbetrachtung den geringstmöglichen Eingriff in betroffene Grundrechte dar. Hierdurch kann effektiv und wirksam eine bauliche Verdichtung der rückwärtigen Gärten dauerhaft auch mit Blick auf die künftigen Entwicklungen gesteuert werden. Die gewählte Alternative tritt somit einer möglichen Zerstörung des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ entgegen. Die planerische Entscheidung für eine Aufhebung des Bebauungsplanes hat indes zur Konsequenz, dass den Anregungen der Eigentümerin Lachnerstraße 28 nicht gefolgt werden kann.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wird das Recht, den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Lachnerstraße 28 zu bebauen, vollständig entzogen und damit private, abwägungserhebliche Belange der Grundstückseigentümerin berührt. Dem gegenüber steht der Erhalt des Siedlungsbildes als städtebaulicher Belang und der Schutz und der Erhalt des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“, welches ein in dieser Form eines der letzten bisher unzerstörten Ensembles in München darstellt sowie der Schutz und der Erhalt der naturschutzfachlich wertvollen Gartenflächen.

Dem Eigentumsrecht der Eigentümerin Lachnerstraße 28 muss im Rahmen der Abwägung auch das Eigentumsrecht der Nachbarn, welches durch einer Bebauung erhebliche Eingriffe erfahren würde, entgegen gehalten werden. Ebenso ist im Rahmen der Gewichtung des Eingriffs in das Eigentumsrecht zu beachten, dass zugleich eine Aufhebung des Bauliniengefüges in dem straßenbegleitenden Bereich der Grundstücke erfolgt.

Im Einzelnen:

Zwar ist der Wohnungsbedarf der Landeshauptstadt München ungebremst groß, es ist für die kommenden Jahre ein weiterer Zuzug von Menschen nach München zu erwarten und die Gesamteinwohnerzahl soll prognostisch stark steigen. Die Schaffung einer einzigen Wohnung wird hierbei allerdings ein äußerst geringes Gewicht eingeräumt werden können. Die künftige Entwicklung fordert flächenmäßig große, neue Quartiere und eine stetige umfassende Nachverdichtung. Zudem geht es um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Es kann davon ausgegangen werden - sonst würde auch nicht der monetäre private Belang ins Feld geführt werden - dass eine Wohneinheit auf dem hinteren Grundstück Lachnerstraße 28 für die meisten Menschen mit normalem Einkommen nicht bezahlt werden könnte. Der durch Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einhergehende Verlust einer

Wohneinheit in einem der luxuriösesten Stadtteile Münchens ist gering einzustufen. Daneben steht der ebenfalls grundsätzlich Art. 14 GG berührende Belang des Geldverlustes durch den Entzug des Baurechts. Es wäre der Grundstückseigentümerin mit großer Wahrscheinlichkeit möglich, eine hohe Kaufsumme für den rückwärtigen Grundstücksteil zu erzielen. Jedoch sind die in der Zukunft liegenden Chancen und Verdienstmöglichkeiten zum einen stets ungewiss, und zum anderen geht es bei dem Eingriff in das Eigentumsrecht um den konkreten Bestand an Vermögenswerten und nicht um potentiell abschöpfbare Gewinne oder gar um einen, in der Rechtsprechung mittlerweile klar abgelehnten, aktiven Bestandsschutz. Die entgehende Gewinnmöglichkeit ist also als ein privater Belang beachtlich, gehört jedoch als bloße „Chance“ oder „Erwerbsaussicht“ nicht zum grundrechtlich geschützten Eigentum. Das Nutzungsrecht des Grundstücks in der Form, in der es die Eigentümerin selbst für sich seit dem Erwerb 2012 ausgestaltet, nämlich mit der Nutzung der Fläche als Schwimmteich, wird durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 nicht beeinflusst. Der auch durch Art. 14 GG geschützte Bestand an Vermögenswerten und seine derzeitige Nutzung muss folglich mangels eines unmittelbaren Eingriffs in der Abwägung neutral bewertet werden. Die Tatsache, dass das mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 geschaffene Baurecht für eine rückwärtige Bebauung des Anwesens Lachnerstraße 28 über 50 Jahre lang nicht ausgeschöpft wurde, zeigt darüber hinaus, dass die Planungsziele des Jahres 1964 - die Errichtung eines erdgeschossigen Wohngebäudes auf der rückwärtigen Teilfläche des Grundstücks - den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum an dieser Stelle nicht oder nur unzureichend wiedergeben. Darüber hinaus darf mit Blick auf Art. 14 GG nicht vergessen werden, dass durch die Aufhebung der Baulinie, der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Baugrenzen im vorderen Bereich der Lachnerstraße 26 und 28 den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität für eine bauliche Veränderung eingeräumt wird. Hierdurch werden bauliche Veränderungen im Rahmen des dann maßgeblichen § 34 BauGB und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorschriften möglich. Eine weiter einschränkende Bindung an die bisher festgesetzten seitlichen Baugrenzen sowie der bestehenden Baulinie und Straßenbegrenzungslinie besteht dann nicht mehr. Dies führt dazu, dass die Aufhebung des Bauliniengefüges in dem Straßenbegleitenden Bereich der Grundstücke letztlich auch in einer Gesamtwertung den Eingriff ins Eigentum der von der Aufhebung des Bebauungsplan betroffenen Grundstücke mildert.

Ein schutzwürdiges Vertrauen der Eigentümerin auf den Erhalt des Baurechts ist nicht erkennbar. In dem Gespräch mit der Landeshauptstadt München liegt keine Zusicherung i. S. d. Art. 38 VwVfG und darüber hinaus besteht auch kein grundlegender Anspruch eines Grundstückseigentümers auf Erhalt einer bestehenden Planung. Die Gemeinde muss ihrem gesetzlichen Auftrag, die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, Rechnung tragen. Hiermit geht insbesondere auch ein ernst zu nehmender und wichtiger stadtgestaltender Auftrag einher. Die Landeshauptstadt München könnte diese gesetzliche Verpflichtung nicht erfüllen, wenn eine Veränderung bestehender Planungen oder eine Neuplanung aufgrund von Vertrauensschutz Gesichtspunkten nicht möglich wären.

Die Eigentümerin wird auch in Bezug auf die anderen Eigentümer in dem Quartier

nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht ungleich behandelt. Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes setzt zwingend voraus, dass vergleichbare Sachverhalte, Gruppen oder Personen in wesentlicher Hinsicht ungleich oder wesentlich unterschiedliche Sachverhalte, Gruppen oder Personen gleich behandelt werden. Die vor dem Hintergrund des Gleichheitssatzes zu bildende Vergleichsgruppe ist das Bauquartier in welchem sich das Grundstück der Eigentümerin befindet. Keines der in diese Betrachtung einzubeziehenden Grundstücke liegt in einem Bebauungsplanbereich, welcher eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücks gestattet. Alleine die Grundstücke Lachnerstraße 26 und 28 befinden sich in einem Bebauungsplanbereich. Auch ist das Grundstück Lachnerstraße 28 - wie bereits ausgeführt - nicht das größte Grundstück in dem zu betrachtenden Quartier. Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 schafft folglich erstmals eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in diesem Quartier. Hinsichtlich der Frage der Gleichbehandlung ist folglich festzustellen, dass mit Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 keine Ungleichbehandlung mehr innerhalb des Quartiers gegeben ist.

Die potentielle Schaffung einer einzigen zusätzlichen Wohneinheit sowie auch die bloße Möglichkeit der Gewinnerzielung muss unter anderem dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ gegenübergestellt werden. Die städtebaulichen und denkmalrechtlichen Belange, insbesondere der herauszuhebende Wert des Quartiers und die spezifische Rolle des Grundstücks Lachnerstraße 28 wurde ausführlich u. a. auch durch die Fachbehörden herausgestellt. Eine Bebauung zerstört unwiederbringlich ein Stück Stadtgeschichte, ein geschütztes Ensemble, eine in München mittlerweile seltene städtebauliche Typologie. Sie verwehrt es den Bürgerinnen und Bürgern dieser Stadt und den nachfolgenden Generationen eine lebendige Münchener Stadtentwicklung zu erfahren. Inbegriff des Denkmalschutzes für diesen Bereich ist das Zusammenspiel von Villen und Gärten; die Baustruktur mit herrschaftlichen Villen, die locker entlang den Straßen angeordnet sind und der parkähnliche Charakter der Gesamtanlage. Die innere Organisation der einzelnen Villengebäude wird durch die Verbindung mit den Villengärten bestimmt. Das Ensemble dient dazu, die städtebauliche Konfiguration des Quartiers als eine weitläufige Anlage mit aneinandergereihten Villengebäuden entlang von Blockrändern, integriert in einen parkähnlichen Grünraum, zu schützen.

Ganz erheblich wiegt die durch eine Bebauung eintretende Schmälerung des Denkmalwertes. Insbesondere auch die Schmälerung des Wertes der Einzeldenkmäler und somit der betroffenen Häuser auf den Nachbargrundstücken. Durch eine Bebauung würde die Nachbarn indes nicht nur eine Schmälerung des Denkmalwertes ihrer Villen erfahren, sondern darüber hinaus würden sie einen massiven Eingriff in deren geschütztes Eigentum (Art. 14 GG) erleiden, da auch die Wertigkeit ihrer Grundstücke sich maßgeblich an dem parkähnlichen Gesamtgarten im Innenraum des Quartiers orientiert. Mit einer Bebauung wären unwiederbringlich die Sichtachsen sämtlicher angrenzender Nachbarn im Innenbereich versperrt. Man sieht nicht - wie bislang - in eine herrschaftliche, dem Villengebäude adäquate, Grünanlage sondern auf ein Wohnhaus. Die künstlerische Wirkung und das historische Erscheinungsbild der Villenarchitektur im Zusammenspiel mit dem Villengarten wäre zerstört.

Neben den Belangen des Städtebau- und Denkmalrechts treten die öffentlichen Belange des Naturschutzes. Die weitläufigen Gärten bilden ein wichtiges Trittsteinbiotop zwischen dem Grünwaldpark, der Südlichen und Nördlichen Auffahrtsallee auf der einen und dem Hirschgarten auf der anderen Seite. Eine rückwärtige Bebauung in dem Quartier würde die ökologische Vernetzungsfunktion des Gebiets dauerhaft stören und zudem die Gefahr begründen, dass wertvoller alter Baumbestand, der potenziell auch Lebensraum streng geschützter Tierarten wie dem Eremitenkäfer, Fledermäusen oder dem Gartenrotschwanz ist, nicht erhalten werden kann.

Der in dem Bebauungsplan für das Grundstück verkörperte monetäre Vorteil bei Verkauf - oder alternativ einer eigenen Nutzung der Wohneinheit - ist mit Blick auf Art. 14 GG ein wichtiger privater Belang. Es überwiegt jedoch im Rahmen der Abwägung der Mehrwert, den der Erhalt der städtebaulichen Typologie und der Denkmäler sowie des Ensembles „Villenkolonie Neuwittelsbach“ für die Bewohnerinnen und Bewohner der Landeshauptstadt Münchens und der künftigen Generationen, generiert. In Verbindung mit den naturschutzrechtlichen Belangen und den bei einer Bebauung drohenden Verletzungen der Nachbarn in deren Rechte (Art. 14 GG), entscheidet sich die Landeshauptstadt München im Widerstreit der Belange für die Bevorzugung der öffentlichen Belange und somit notwendigerweise für die Zurückstellung der privaten Belange der Grundstückseigentümerin. Die entgegenstehenden Belange rechtfertigen bei einer Gesamtbetrachtung den Entzug des Baurechts im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Flst.Nr. 576/19 der Gemarkung Neuhausen im Umfang von ca. 240 m² Geschossfläche für Wohnnutzung.

8. Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten

Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 löst unter Bezugnahme auf Ziffer 6.4 (Auswirkungen hinsichtlich Entschädigung) keine Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München aus. Damit sind die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung nicht anzuwenden.

9. Umweltbericht

9.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Aufhebungssatzung

Inhalt der Aufhebungssatzung ist die Aufhebung der festgesetzten Baulinie und Straßenbegrenzungslinie, die Aufhebung der seitlichen Baugrenzen und des rückwärtigen Bauraums, der derzeit die Bebauung eines rückwärtigen Grundstückes in der Lachnerstraße, Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg ermöglicht. Ziel der Aufhebung ist, die möglicherweise prägende Wirkung dieser möglichen Bebauung auf die benachbarten Grundstücke zu verhindern und so den städtebaulich, denkmalfachlich und naturschutzfachlich hochwertigen Zustand des Quartiers zu erhalten.

9.2. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)
- FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen)
- Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009)

9.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Informationen zu den Auswirkungen der Satzungsauflhebung auf die Schutzgüter erfolgt auf Basis der allgemein zugänglichen Umweltdaten des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) zu Klima, Flora und Fauna, Bodenschutz (Umweltatlas) sowie der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalschutz.

Eine Begehung des betroffenen Grundstücks Lachnerstraße 28 wurde durch die Eigentümerin nicht zugelassen und war daher bislang nicht möglich.

9.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.4.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach ist im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet als Bereich mit geringen Lärm- und Luftschadstoff-Belastungen einzuwerten. Der alte Baumbestand und die sonst reich vorhandenen Vegetationsstrukturen bewirken eine hohe Aufenthaltsqualität und ein gesundheitliches Wohlbefinden, insbesondere an sommerlichen Hitzetagen.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wird diese Qualität beibehalten. Für das Schutzgut Mensch sind nachteilige Auswirkungen durch die Planung daher nicht erkennbar.

9.4.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Baumbestand und die naturnahen Lebensräume des rückwärtigen Baugrundstücks mit der Flurnummer 576/19 der Gemarkung Neuhausen sowie aller angrenzenden Grundstücke wird durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 geschützt, da die ursprünglich zulässige Bebauung eine prägende Wirkung auf das Baurecht der Nachbargrundstücke entwickeln könnte, dem der Vorzug gegen den Baumerhalt gegeben werden müsste. Durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung werden im gesamten Quartier die Lebensräume der Avifauna, Kleinsäugern und Insekten, die auf den Lebensraumtyp 'Strukturreiche Villenbebauung' angewiesen sind, geschützt und erhalten. Aufgrund der Lage der großen Villengärten im Verbindungsbereich zwischen den größeren Grünanlagen und Parks des Stadtbezirks:

- Nymphenburger Park (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet (LSG),
- Biotop Nr. M- 0111, M-0147),
- Südliche Auffahrtsallee (FFH-Gebiet, LSG, Biotop Nr. M-0148),
- Hirschgarten (LSG, Biotop Nr. M-0274),

- Grünwaldpark (LSG, M-0275)

dient das Quartier auch weiterhin der ökologischen Vernetzung und trägt so dazu bei, die Artenvielfalt im Stadtviertel zu erhalten.

Für den Eremitenkäfer (*Osmoderma eremita*), der europarechtlich geschützt (FFH-Anhangsliste II und IV) und als prioritäre Art in den FFH-Gebieten 'Nymphenburger Park' und 'Südliche Auffahrtsallee' nachgewiesen ist, kann ein Vorkommen im Quartier Lachnerstraße aufgrund des überwiegend sehr wertvollen Altbaumbestandes nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wird diese Qualität beibehalten. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nachteilige Auswirkungen durch die Planung daher nicht erkennbar.

9.4.3. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch eine geringfügige Bebauung und Versiegelung aus, die im Wesentlichen zu ungestörten Bodenfunktionen und Kaltluftentstehung beitragen. Durch die Aufhebung des Bauraums wird eine weitere Verdichtung und Überbauung des Bodens vermieden. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans daher nicht erkennbar. Auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht ersichtlich.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wird diese Qualität beibehalten. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind nachteilige Auswirkungen durch die Planung daher nicht erkennbar.

9.4.4. Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Güter

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die stadträumliche und städtebaulichen Situation des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach und das Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ nach dem Denkmalschutzgesetz dahingehend geschützt, dass kein Eingriff in Form einer rückwärtigen Bebauung stattfindet und somit diese Bebauung auch nicht als Bezugspunkt für weitere Bebauungen im rückwärtigen Bereich dienen kann.

Da es sich bei dem Gebäude auf dem Grundstück Lachnerstraße 28 darüber hinaus um ein Einzeldenkmal im Sinne des Denkmalschutzes handelt, wird auch dieses Einzeldenkmal, dessen Merkmal auch der weiträumige Garten ist, durch die eingeleiteten Maßnahmen geschützt.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 wird diese Qualität beibehalten. Für die Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Güter sind nachteilige Auswirkungen durch die Planung daher nicht erkennbar.

9.5. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 treten keine negativen Wechselwirkungen ein.

9.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

9.5.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Belassung des aktuellen Zustandes

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104.

Für den Fall also, dass ein Vorhaben wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 festgesetzt auch errichtet ist, kann dies als Bezugsfall für ähnliche Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken herangezogen werden, da es sich prägend auf die Nachbargrundstücke im zu berücksichtigten Umgriff auswirkt. Damit wäre eine Bebauung des Innenbereichs des Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach bauplanungsrechtlich vorgegeben und zulässig.

Das neue Gebäude ist dann der Bezugsfall für die zu erwartende Nachverdichtung im Innenbereich des Gevierts. Ob Denkmalschutzbelange oder der Baumschutz diese Entwicklung verhindern oder aufhalten könnten, bleibt fraglich, da in den zum Ensemble gehörenden Nachbarquartieren diesbezügliche Entwicklungen schon eingeleitet wurden.

9.5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke des Straßenblocks Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach erfolgt im Falle der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Unter Bezugnahme auf die oben stehenden diesbezüglichen Ausführungen ist dann eine rückwärtige Bebauung des Innenbereichs des Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach mit Gebäuden für eine Hauptnutzung bauplanungsrechtlich ausgeschlossen. Die großen Gartenbereiche mit ihren ökologischen Funktionen bleiben erhalten.

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 Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 23 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9
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 Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 23 V