

Telefon: 233 – 22095  
233 – 21057  
Telefax: 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/44 B  
PLAN HA II/40 V

### **Wohnungsbau Am Schnepfenweg**

- A) Antrag Nr. 14-20 / A 02989 von Frau StRin Heide Rieke,  
Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Renate Kürzdörfer,  
Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Michael Mattar  
vom 28.03.2017
- B) Auftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans mit  
integrierter Landschaftsplanung

Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenberg

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10126**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 02989
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan
4. Stadtplanausschnitt mit betr. Flurstücken und Gebäuden
5. Luftbildaufnahme

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Stadträtinnen und Stadträte der SPD-Stadtratsfraktion Frau Rieke, Herr Reissl, Frau Kürzdörfer, Herr Kaplan und Herr Dr. Mattar haben am 28.03.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 02989 gestellt. Hierbei wird um Prüfung gebeten, wie die im Geviert Am Schnepfenweg, Sonnentaustraße, Am Blütenanger und Kohlröschenstraße befindlichen städtischen und privaten Flächen zeitnah einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Dabei sollte insbesondere bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Mit Schreiben vom 24.05.2017 ist eine Zwischennachricht an die Antragsteller ergangen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.



Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 02989 wie folgt Stellung:

Die Grundstücke liegen in Feldmoching, am nördlichen Siedlungsrand der Fasanerie im Übergang zur freien Landschaft und landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Frage, ob sich ein Vorhaben auf den Grundstücken der Flurnummern 470/7 und 471 nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt, ist nicht eindeutig zu beantworten.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München stellt für diesen Bereich Allgemeine Grünfläche dar. Direkt östlich, westlich und südlich stellt der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet dar, tatsächlich schließt jedoch ein Reines Wohngebiet an.

Auf dem Grundstück der Flurnummer 470/7 ist derzeit eine im Außenbereich privilegiert zulässige Nutzung, nämlich eine Gärtnerei (Palmengärtnerei, Palmen in allen Größen und Arten, Versand und Direktverkauf), vorhanden. Laut den im Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorhandenen Unterlagen liegt für das Bestandsgebäude keine Genehmigung vor.

Die umgebende Bebauung besteht weitgehend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern, Walmdächern oder flach geneigten Dächern.

Für eine Beurteilung nach § 34 BauGB spricht, dass es sich bei den Nachbarquartieren insgesamt eindeutig um Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt, deren Zulässigkeit nach § 34 BauGB beurteilt wird. Das Quartier mit den in Frage stehenden Grundstücken unterscheidet sich in seiner Dimension nicht von den Nachbarquartieren.

Das östliche Geviert und die südöstlich anschließenden Gevierte weisen bereits eine rückwärtige Wohnbebauung auf.

Das in Frage stehende Geviert selbst weist bisher eine homogene Struktur unter Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Wohnnutzung auf. Das Innere des Gevierts ist lediglich mit der o. g. außenbereichstypischen Nutzung bebaut, was wiederum eher für eine Beurteilung der in Frage stehenden Grundstücke nach § 35 BauGB spricht.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Grünfläche wird im Osten der Obermoosstraße landwirtschaftlich genutzt. Auf den Grundstücken der Flurnummern 470/7 und 471 ist die Allgemeine Grünfläche bis heute nicht umgesetzt und mit der südlich der Bebauung entlang der Straße Am Blütenanger ansetzenden Grünfläche nicht vernetzt.

Vor diesem Hintergrund soll zur Klarstellung der Flächennutzungsplan in Richtung Wohnen geändert werden. Dadurch soll die Wohnbebauung planungsrechtlich möglich werden.

Eine Wege- und ausreichende Grünverbindung nach Süden in Richtung der bereits umgesetzten Grünfläche soll dabei im öffentlichen Interesse nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung langfristig möglich bleiben, da davon auszugehen ist, dass die Allgemeine Grünfläche im Norden langfristig ausgebaut werden soll.

Aufgrund der Randlage, der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Infrastruktur sollten ähnlich wie in den umliegenden Gevierten Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen werden. Insgesamt können ca. fünfzehn Wohneinheiten entstehen, davon ca. die Hälfte auf städtischem Eigentum im geförderten und damit bezahlbaren Wohnungsbau. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist vorhanden: Der Bereich ist dem Grundschulsprengel 2164 und dem Mittelschulsprengel Nr. 2272 zugeteilt. Die Grundschule liegt an der Feldmochinger Straße Nr. 251 und die Mittelschule an der Toni-Pfülf-Str. Nr. 30. Es besteht eine Kindertagesstätte an der Trollblumenstraße und das Haus für Kinder am Tollkirschenweg.

Dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 02989 wurde im Sinne der vorstehenden Ausführungen entsprochen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI wurde gemäß § 9 Absatz 2 und 3 der Bezirksausschusssatzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet. 

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, sowie der zuständige Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Bickelbacher, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten. 

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Wunsch auf Prüfung, wie die im Geviert Am Schnepfenweg, Sonnentastraße, Am Blütenanger und Kohlröschenstraße befindlichen städtischen und privaten Flächen zeitnah einer Wohnbebauung zuführt werden können, wurde entsprochen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Geviert Am Schnepfenweg, Sonnentastraße, Am Blütenanger, Kohlröschenweg, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchzuführen.
3. Der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 02989 vom 28.03.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag



Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V.  Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg 
4. An das Baureferat 
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Kommunalreferat – RV
7. An das Kommunalreferat – IM
8. An das Kommunalreferat – IS
9. An das Sozialreferat
10. An die Stadtwerke München GmbH
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
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/40V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3