

Telefon:0 233 - 22854
0 233 - 23226
0 233 - 25387
Telefax:0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63P
PLAN-HA II/56
PLAN-HA II/60V

**Veränderungssperre Nr. 657
Zuccalistraße (südlich)
Brunhildenstraße (westlich)
Richildenstraße (nördlich)
Zuccalistraße (östlich)**

**Flurstücke Nrn. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24,
126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23,
126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19,
126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33,
126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46,
126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75
Gemarkung Nymphenburg**

- Erste Verlängerung nach § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) -

Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ V 02438

Anlagen:

1. Detailplan mit Geltungsbereich der Veränderungssperre M 1:5.000
2. Lage im Stadtgebiet mit Stadtbezirkseinteilung M 1:50.000

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021
(SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Für die oben genannten Grundstücke wurde zur Sicherung der Planung mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.05.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14824 (Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt Nr. 18 vom 01.07.2019) die Veränderungssperre Nr. 657 erlassen.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung dieser planungssichernden Maßnahmen der Veränderungssperre Nr. 657 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre Nr. 657 am 02.07.2021 noch nicht abgeschlossen sein.

1. Planungsanlass

Ein Bauantrag vom 05.04.2019 für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich als Zweite-Reihe-Bebauung für die Flurstücke Nummern 126/78 und 126/79 südlich der Zuccalistraße 31 wurde mit Bescheid vom 07.06.2019 aus bauordnungsrechtlichen-, denkmalschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Der Bauantrag war der Anlass und die Notwendigkeit für den Erlass der Veränderungssperre (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14824) zur Sicherung der Planungsziele. Diese ist am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.07.2019, d.h. am 02.07.2019 in Kraft getreten. Ein Gerichtsverfahren gegen den Ablehnungsbescheid ist anhängig (s. auch Ziffer 3 unten).

Das genannte Vorhaben stand dem Ziel des Aufstellungsbeschlusses vom 22.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14771) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 für den Bereich südlich der Zuccalistraße, westlich der Brunhildenstraße, nördlich der Richildenstraße und östlich der Zuccalistraße entgegen.

2. Planungsrechtliche Situation und bisherige Verfahrensschritte

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als reines Wohngebiet mit einer örtlichen Grünverbindung entlang der Brunhildenstraße dargestellt. Im Gebiet ist ein übergeleitetes Bauliniengefüge mit vorderer Baulinie vorhanden. Vorhaben beurteilen sich nach §§ 30 Abs. 3 i.V.m. 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Wie in dem Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre vom 22.05.2019 bereits ausgeführt, bestehen wegen der alleinigen Anwendbarkeit der §§ 30 Abs. 3 und 34 BauGB keine ausreichenden rechtlichen Mittel, um die gewollte Erhaltung des gebietsspezifischen Gartenstadtcharakters mit seiner bestehenden städtebaulichen Struktur, den grundstücksübergreifenden Grünflächen und dem wertvollem Baumbestand im Geviert zu sichern.

Um die Erhaltung und Bewahrung zu erreichen sowie um zukünftige Bauvorhaben entsprechend zu steuern, hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 22.05.2019 den Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14771) für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 zum Schutz der Gartenstadt am Nymphenburger Schlosspark beschlossen. Das 1,7 ha große Gebiet südlich und östlich der Zuccalistraße, westlich der Brunhildenstraße und nördlich der Richildenstraße soll damit in seinem spezifischen Charakter als Gartenstadt gesichert werden. Durch die Lage am denkmalgeschützten Park ist das Gebiet auch in seiner historischen Bedeutung stadtbildprägend.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurde das Aufstellungsverfahren durchgehend vorangetrieben. Die wesentlichen Schritte sind im Folgenden dargestellt.

Am 10.07.2019 fand der sog. Scoping-Termin mit den betroffenen Fachdienststellen zur Ermittlung des erforderlichen Untersuchungsumfangs statt. Auf der Grundlage dieses Termins wurde zum einen der städtebauliche Bestand untersucht und kartiert. Zum anderen ist daraufhin in Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eingetreten worden, da einige der Gebäude im Geviert denkmalgeschützt sind.

Aus dem Scoping-Termin und der anschließend von der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten FFH-Verträglichkeitsabschätzung ging hervor, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum naturschutzfachlich hochwertigen Nymphenburger Schlosspark, der u.a. in Teilen als Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebietsnummer 7834-301, „Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölzl“) gemeldet ist, sowie dem Vorkommen von geeigneten Habitatstrukturen für geschützte Tierarten (Fledermäuse, Vögel und altholzbewohnende Käferarten) innerhalb des Planungsgebietes, artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich sind.

Die Vorbereitung und Durchführung der Vergaben für die Gutachten sowie die Bestandsvermessung zur Erfassung des Baumbestandes und der Vegetationsstrukturen erstreckte sich aufgrund der Vergabebestimmungen für öffentliche Auftraggeber bis Anfang Dezember 2019. Parallel dazu wurden im Oktober 2019 Betretungsanfragen an Eigentümer*innen von Grundstücken im Planungsgebiet gestellt. Aufgrund der vielen privaten Einzeleigentümer*innen und Eigentümergemeinschaften und dem Erfordernis für die faunistischen Erhebung, die Grundstücke an mehreren unterschiedlichen Terminen und z.T. auch in den Nachtstunden zu betreten, war ein aufwändiger und längerer Abstimmungs- und Koordinierungsprozess erforderlich.

Die floristische und faunistische Bestandserhebungen der relevanten Arten sehen nach anerkannten Methodenstandards spezifisch für jede Art mehrfache Begehungen zu verschiedenen Jahres- und Tageszeiten über eine gesamte Vegetationsperiode bzw. einen artspezifischen Reproduktionszyklus vor. Daraus ergibt sich eine methodisch vorgegebene Bestandserhebung von März bis Dezember 2020.

Auf der Grundlage dieser natur- und artenschutzfachlichen Bestandskartierungen und -erhebungen werden seit Jahresbeginn 2021 der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeit erstellt und mit den Fachdienststellen abgestimmt. Beide Gutachten liegen voraussichtlich Ende Februar vor und können dann in die weiteren Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens eingespeist werden.

Bereits vom 02.12.2019 mit 03.01.2020 wurden auch die Verfahrensschritte nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit einer einmonatigen Beteiligungsfrist, inklusive Einzelgesprächen mit einigen Eigentümer*innen zügig durchgeführt. Mit dem Grundstückseigentümer des abgelehnten Bauantrages fanden ebenfalls Einzelgespräche statt.

Außerdem wurde ein Wertgutachten für die Grundstücke des eingereichten Bauantrages im Mai 2020 in Auftrag gegeben und bis November 2020 erstellt.

3. Laufende Gerichtsverfahren

Gegen den Ablehnungsbescheid vom 07.06.2019 zum unter Ziffer 1.) genannten Bauantrag vom 05.04.2019 ist ein Klageverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München anhängig. Gegen die Veränderungssperre Nr. 657 wurde durch den Bauantragsteller am 16.06.2020 auch ein Normenkontrollantrag bei dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof München gestellt. Eine Terminierung der jeweiligen Verhandlungen ist noch nicht erfolgt.

4. Verlängerung der Veränderungssperre

Anlass für die Verlängerung der Veränderungssperre ist die weitere Sicherung der Bauleitplanung.

Die laufenden Gerichtsverfahren werden voraussichtlich nicht zeitnah abgeschlossen werden. Solange die Veränderungssperre in Kraft ist, steht sie in jedem Fall einem der Klage gegen die Ablehnung des Bauantrags stattgebenden Urteil entgegen. Da der ergangene Ablehnungsbescheid noch nicht bestandskräftig ist und der Bauantrag nur aus bauordnungsrechtlichen, denkmalschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen abgelehnt wurde, die in einem neuen, geänderten Antrag überwunden werden könnten, besteht die konkrete Gefährdung für die Planungsziele dadurch, dass bei Ablauf der Veränderungssperre eine Baugenehmigung ausgesprochen werden müsste.

Sollte bei Auslaufen der Veränderungssperre eine Baugenehmigung erteilt werden, könnte zudem in der Folge eine Bezugsfallwirkung entstehen, die weitere Bauanträge zur Bebauung im hinteren Bereich des Gevierts (in zweiter Reihe, hinter den Bestandsgebäuden) auslösen könnte. Auf Grund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 34 BauGB sowie der bestehenden Eigentumsverhältnisse im rückwärtigen Bereich der betroffenen Grundstücke wäre ohne die Verlängerung der Veränderungssperre eine Zweite-Reihe-Bebauung auf weiteren Flurstücken grundsätzlich möglich und auch zu befürchten. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen mit ihrem Altbaumbestand bieten dort ein für Eigentümer*innen potentiell attraktives Nachverdichtungspotential, welches bei Umsetzung von Bauvorhaben (bzw. auch nur des o.g. beantragten Vorhabens) die bestehende, städtebauliche Struktur des Baugevierts an der Zuccalistraße mit seinem bislang typischen und schützenswerten Charakter als Münchner Gartenstadt, auch im Kontext zu dem nahe gelegenen Nymphenburger Schlosspark gefährden oder zunichte machen würde. Es besteht daher ein öffentliches Interesse daran, dass der räumliche Anwendungsbereich auch bei der Verlängerung der Veränderungssperre deckungsgleich mit dem im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 abgegrenzten Planbereich ist.

Mit der Verlängerung der Veränderungssperre wird die Sicherung der Bauleitplanung fortgeführt. Damit wird gewährleistet, dass die Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 umgesetzt werden können und nicht die Gefahr entsteht, dass vor Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bereits vollendete Tatsachen durch Baugenehmigungen geschaffen werden können, die eine Umsetzung des Bebauungsplanes und die Verwirklichung seiner städtebaulichen Ziele verhindern würden.

Die anhängigen Gerichtsverfahren zeigen, dass die bisher zum Ausdruck gebrachten Bauabsichten im betroffenen Geviert, die Vorbildwirkung entfalten und damit gleichgerichtete Nachverdichtungsabsichten auslösen könnten, weiterverfolgt werden. Das Sicherheitsbedürfnis besteht daher fort, da bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden können sollen, die den mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgten städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen könnten.

Die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB möglich. Das Vorliegen besonderer Umstände ist hierfür nicht erforderlich. Es ist ausreichend, dass das Bebauungsplanverfahren nicht innerhalb der Laufzeit der bestehenden Veränderungssperre abgeschlossen werden kann und das Sicherheitsbedürfnis weiterhin fortbesteht. So liegen die Dinge auch hier.

Das laufende Bebauungsplanverfahren kann während der Geltungsdauer der Veränderungssperre bis zum 02.07.2021 nicht abgeschlossen werden. So müssen noch mehrere der erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt werden. Zum Zeitpunkt der Einbringung der Beschlussvorlage liegen zwar voraussichtlich alle erforderlichen natur- und artenschutzfachlichen Gutachten vor. Deren Ergebnisse müssen anschließend jedoch noch in die Bebauungsplanunterlagen, insbesondere in den Umweltbericht eingearbeitet und mit der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange erörtert werden. Allein die Erstellung des Umweltberichts wird vier bis sechs Wochen nach Vorliegen aller dazu erforderlichen Unterlagen Ende Februar in Anspruch nehmen. Die abschließenden Ergebnisse sind allerdings sodann noch mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Referat für Klima und Umweltschutz abzustimmen. Zudem stehen noch die Durchführung des § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahrens und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die § 4 Abs. 2 BauGB-Unterlagen werden derzeit konkretisiert. Das Verfahren soll im zweiten Quartal 2021 mit einer einmonatigen Beteiligungsfrist durchgeführt werden. Alle Stellungnahmen werden anschließend unter Darlegung der Auswertung und Gewichtung mit einem Vorschlag dem Stadtrat gemeinsam mit einem Bauleitplanentwurf zur Entscheidung und Billigung vorgelegt. Je nach Art der Stellungnahmen sind auch Abstimmungsprozesse mit Fachstellen erforderlich. Nach Fassung des Billigungsbeschlusses im Stadtrat wird das § 3 Abs. 2 BauGB-Verfahren mit einer einmonatigen Auslegung eingeleitet. Der Billigungsbeschluss wird voraussichtlich im dritten Quartal 2021 dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Da am 02.07.2021 die Veränderungssperre endet, ist bereits zur Erreichung des Billigungsbeschlusses die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ist für das vierte Quartal 2021 vorgesehen. Zugleich ist zu beachten, dass neben der Behörden- und

Spartenbeteiligung auch der zuständige Bezirksausschuss mit einer 6-wöchigen Anhörungsfrist beteiligt werden muss. Anschließend findet die Prüfung, Bewertung, Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und die Ausarbeitung des Satzungsbeschlusses statt

Die Durchführung der insgesamt noch ausstehenden Verfahrensschritte wird daher Zeit über den Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 02.07.2021 hinaus in Anspruch nehmen.

Die von der Veränderungssperre betroffenen Flurstücke sind im Detailplan schwarz umrandet dargestellt (Anlage 1). Zur Orientierung über die Lage im Stadtgebiet wird auf den Lageplan (Anlage 2) verwiesen.

Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt

Das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben einen Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschussatzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses vor.

Der Bezirksausschuss wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 22.05.2019 beteiligt.

Der Bezirksausschuss 09 Neuhausen-Nymphenburg hat einen Abdruck dieser Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die Flurstücke Nr. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75 der Gemarkung Nymphenburg wird die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 657 gemäß nachfolgenden Satzungstext erlassen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 657
für die Flurstücke Nrn. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48,
126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18,
126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45,
126/44, 126/56. 126/54, 126/75**

Gemarkung Nymphenburg

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), folgende Satzung:

**§ 1
Verlängerung der Veränderungssperre**

- (1) Die Veränderungssperre für die Flurstücke Nrn. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75 der Gemarkung Nymphenburg – Satzung vom 24.06.2019, MüABl. Nr. 18 Seite 262 wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

**§ 2
In-Kraft Treten und Außer-Kraft-Treten**

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 02.07.2022.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)

Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

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

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat VR 1
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS
7. An das Kommunalreferat – Vermessungsamt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V