

Telefon: 233 – 23770  
233 – 22664  
233 – 22632  
Telefax: 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-31P  
PLAN-HAII-53  
PLAN-HAII-31V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1638  
Ottobrunner Straße**

- A) Veränderungssperre für das Baugebiet Erdbeerfeld  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02683 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -  
Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019**
  
- B) Antrag zur dringlichen Behandlung im Ausschuss  
für Stadtplanung und Bauordnung  
am 15. September 2021  
Ottobrunner Straße: Wertvollen innerstädtischen Baumbestand erhalten  
Antrag Nr. 20-26 / A 01779 von der Fraktion ÖDP /  
München Liste vom 28.07.2021**
  
- C) Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes  
Grundstück Ottobrunner Straße 3  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00489 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -  
Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021**

**2. Hinweis /  
Ergänzung  
vom 09.02.2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406**

**Anlagen:**

- 8. Übersichtsplan M=1 : 5.000
- 9. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

**2. Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 (SB)  
Öffentliche Sitzung**

**I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

Nach nochmaliger vertiefter Prüfung der im Betreff angegebenen Anträge und Empfehlungen sowie der Stellungnahmen des Bezirksausschusses schlägt die Verwaltung vor, in Modifikation der bisherigen Planungsabsichten und der bislang angestrebten Gesamtkonzeption für den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638, zunächst den nördlichen, überwiegend unbebauten Teilbereich des Umgriffs einer

Bauleitplanung zuzuführen. Aufgrund des langen Zeitraums seit den letzten formellen Verfahrensschritten zum Bebauungsplan Nr. 1638, der inzwischen vorangeschrittenen Entwicklung in der Umgebung und aufgrund der inzwischen vorliegenden Erkenntnisse zum Baumbestand auf den Flurstücken Nr. 18465/0 und 18465/3, Gemarkung München Sektion IX, ist der Aufstellungsbeschluss für die betreffenden Flächen unter Anpassung der Planungsziele zu aktualisieren, bzw. neu zu fassen.

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ramersdorf östlich der Ottobrunner Straße, nahe der Kreuzung Ottobrunner Straße mit dem Innsbrucker Ring. Es umfasst das Grundstück Ottobrunner Straße 3 (Flst. Nr. 18465/0 und 18465/3, Gemarkung München Sektion IX) sowie die südlich angrenzenden Flächen der Flurstücke 18471, 18471/6, 18464/73, 18471/7, 18466/7 und 18466/5, Gemarkung München Sektion IX mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha.

Das Planungsgebiet ist Teil des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 von 1988, für den jedoch aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft einiger Grundeigentümer\*innen bislang kein Bebauungsplan zur Satzung gebracht werden konnte und der nach all den Jahren aktualisiert werden müsste.

Anlass für die Planung ist ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 (Flurstücke Nr. 18465/0 und 18465/3, Gemarkung München Sektion IX), mit dem die Zulässigkeit einer Wohnbebauung für den westlichen Grundstücksbereich bis in eine Grundstückstiefe von ca. 110 m abgefragt wird.

Im Juli 2021 wurde ein vorangegangener Vorbescheidsantrag für das betreffende Grundstück überwiegend negativ beurteilt. Lediglich die grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnen als Art der Nutzung im westlichen Grundstücksteil wurde positiv verbeschieden. Eine Klage gegen den Vorbescheid liegt allerdings vor.

Über den nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung mit einem parallel zur Ottobrunner Straße angeordneten Baukörper mit einer Wandhöhe von ca. 15,00 m (Firsthöhe ca. 20,00 m) und einem winkelförmig in die Tiefe des Grundstücks gerichteten Baukörper mit einer Wandhöhe von ca. 12,50 m (Firsthöhe ca. 18,00 m) abgefragt. Zugleich wird die Zustimmung zu den erforderlichen Baumfällungen unter Berücksichtigung entsprechender Ersatzpflanzungen abgefragt.

Mit der Verwirklichung der Planung und Genehmigung der Baumfällungen ginge ein großer Teil des auf dem Grundstück in diesem Bereich vorhandenen Baumbestands mit seinen vielfältigen Funktionen für das Klima und hinsichtlich der innerstädtischen Artenvielfalt verloren.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Grundstück Ottobrunner Straße 3 befinden sich bislang unbebaute städtische Flächen, die über einen Weg in Verlängerung der Thierseestraße sowie eine Zufahrt südlich des Kirchgrundstücks an der Ecke Uppenbornstraße / Adam-Berg-Straße an öffentliche Straßen angebunden sind.

Da – wie unter 2.3 näher erläutert – die ursprünglich beabsichtigte Gesamtplanung unter Mitwirkung aller Eigentümer\*innen für den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 nicht zu Ende geführt werden konnte, soll nunmehr zunächst eine städtebauliche Konzeption für den nördlichen Teilbereich entwickelt werden, die zum einen den Erhalt eines möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands berücksichtigt, zum anderen – unter Beachtung des vorgenannten Ziels - eine bauliche Entwicklung einschließlich der erforderlichen Erschließung und sozialen Infrastruktur sowie einer ausreichenden Versorgung mit qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohner\*innen des Gebiets ermöglicht. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist dabei ausreichend Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Gesamtgröße der Fläche und der möglichen Anbindungen an das Erschließungsnetz ist eine in sich schlüssige Planung für diesen Bereich ohne Berücksichtigung der übrigen Flächen des alten Aufstellungsbeschlusses möglich. Sollte sich im Verlauf der Planung zeitnah ergeben, dass weitere Eigentümer\*innen von angrenzenden Flächen zur Mitwirkung an der Planung nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung von 2021 bereit sind, kann geprüft werden, ob die betreffenden Flächen in die Planung einbezogen und der Aufstellungsbeschluss entsprechend erweitert werden kann.

## **2. Planerische Ausgangslage**

### **2.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für das Planungsgebiet unmittelbar angrenzend an die Ottobrunner Straße Mischgebiet dar. Daran schließt sich etwa ab der gedachten Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 18471/3 nach Norden eine als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche an. Der östliche Teilbereich des Grundstücks ist als Allgemeine Grünfläche, die Zufahrt von der Adam-Berg-Straße zum Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche Religion dargestellt.

### **2.2. Bestehendes Baurecht**

Unmittelbar an der Ottobrunner Straße besteht für das Flurstück Nr. 18465/3 und das Flurstück Nr. 18465/0 ein übergeleitetes Bauliniengefüge. An der südwestlichen Grundstücksecke sind senkrecht auf die Ottobrunner Straße und teilweise über das benachbarte Flurstück Nr. 18471/3 verlaufende Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebaubarkeit des an der Ottobrunner Straße gelegenen Grundstücksteils beurteilt sich somit derzeit nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB; das Grundstück geht dann in einen Außenbereich nach § 35 BauGB über.

### **2.3. Aufstellungsbeschluss Nr. 1638**

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses für den

Bebauungsplan Nr. 1638 Ottobrunner Straße vom 13.07.1988. Ziel der Planung war die städtebauliche Neuordnung der noch unbebauten bzw. extensiv genutzten Flächen unter Berücksichtigung des Baumbestands.

Der den im Jahr 2000 durchgeführten Planungsschritten zugrunde gelegte Bebauungsplanentwurf, sah eine bauliche Nutzung der Grundstücke entlang der Ottobrunner Straße und in die Tiefe des Grundstücks vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2000 waren zahlreiche Einwendungen eingegangen, die sich insbesondere auf verkehrliche Belange bezogen. Infolgedessen wurden seinerzeit sogenannte Werkstattgespräche zum Verkehrskonzept durchgeführt und die gewonnenen Erkenntnisse in einem verkehrlichen Grundsatzbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1638 Ottobrunner Straße (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V04957) festgehalten. Trotz der intensiven Werkstattgespräche und mehrerer Informationsveranstaltungen konnten in der Folge nicht alle im Umgriff liegenden Eigentümer\*innen zur Mitwirkung am Bebauungsplanverfahren nach den vom Stadtrat beschlossenen Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung gewonnen werden. Da somit bislang keine gesamtheitliche Entwicklung des Areals möglich war, konnte die Planung nicht weitergeführt werden.

Entlang der Ottobrunner Straße ist die bauliche Entwicklung in der Zwischenzeit auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB weiter vorangeschritten.

### **3. Gebietsbeschreibung**

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Ottobrunner Straße bzw. die nördliche und östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Ottobrunner Straße 7 begrenzt. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an die Reihenhausbebauung südlich der Finsingstraße und die überwiegend zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zwischen Kachlet- und Thierseestraße an. Östlich des Planungsgebiets liegt das Kirchengrundstück der Katholischen Kirche Verklärung Christi. Südlich befinden sich eine von der Ottobrunner Straße aus erschlossene größere dreigeschossige Wohnanlage mit mehrgeschossig ausgebautem Dach, ein Villengrundstück sowie unbebaute Grundstücke.

Das im Planungsgebiet liegende Flurstück Nr. 18465/3 ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Walmdach sowie Nebenanlagen bebaut und mit umfangreichen Gehölzbeständen begrünt. Auf dem Flurstück Nr. 18465/0 befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze, das Grundstück ist jedoch insbesondere durch den unter Ziffer 4 näher beschriebenen Baum- und Gehölzbestand geprägt. Die städtischen Flächen werden zum Teil als extensive Wiese genutzt, im östlichen Bereich befindet sich eine als Spiel- und Bolzplatz genutzte öffentliche Grünfläche.

### **4. Baumbestand und Biodiversität**

Die ehemals als Baumschule genutzten Grundstücke weisen inzwischen einen

parkartigen Charakter auf, der durch den dichten, arten- und strukturreichen Baumbestand geprägt wird. Dieser naturschutzfachlich wertvolle Baumbestand setzt sich aus heimischen und zum Teil exotischen Baumarten unterschiedlichen Alters zusammen. Die beiden baumbestandenen Grundstücke erfüllen vielfältige Funktionen hinsichtlich des innerstädtischen Arten- und Biodiversitätsschutzes (Lebensraum von Vögeln, Fledermäusen und zahlreichen anderen Arten), des Kleinklimas, der Filterfunktion, des Ortsbildes und der Durchgrünung. Die städtische Baumschutzverordnung gilt nur im westlichen Bereich entlang der Ottobrunner Straße, auf der übrigen östlichen Fläche im Außenbereich gilt die Baumschutzverordnung nicht, es ist jedoch neben dem allgemeinen und besonderen Artenschutz nach § 39 bzw. 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 und 15 BNatSchG zu beachten

Dem Baumbestand und den vielfältigen Habitatstrukturen im Planungsgebiet kommt insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und des städtischen Ziels der Förderung der Biodiversität eine hohe Bedeutung zu. Mit der Verwirklichung der im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid abgefragten Bebauung und der dafür erforderlichen Baumfällungen wäre der Verlust eines großen Teils der im Gebiet vorhandenen Habitate sowie der klimatischen Funktion des Baumbestands verbunden.

## **5. Planungsziele**

Ziel der Planung ist eine ausgewogene bauliche Entwicklung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der Belange des Baum- und Artenschutzes sowie der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der Sicherung der erforderlichen sozialen Infrastruktur, ausreichender und qualitativ hochwertiger, gut nutzbarer Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohner\*innen sowie die Sicherung der Erschließung.

Um einen möglichst großen Teil des wertvollen Baumbestands im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets erhalten zu können, ist - vorbehaltlich der Abwägung sonstiger Belange – eine überwiegende Verortung der erforderlichen Grün- und Freiflächen im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets vorzusehen. Dabei ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang im Zuge eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet auch hier in geeigneten Bereichen ohne oder mit weniger wertvollem Baumbestand eine behutsame Bebauung möglich ist.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung**

Es finden die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung 2021 Anwendung.

## **7. Eigentum und Entschädigungspflichten**

Die Flurstücke Nr. 18465/0 und 18465/3 mit einer Größe von insgesamt knapp 14.500 m<sup>2</sup> befinden sich im privaten Eigentum, die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 18464/73, 18466/5, 18466/7, 18471/0, 18471/6 und 18471/7 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München und umfassen ca. 10.800 m<sup>2</sup>.

In § 42 BauGB ist geregelt, dass Eigentümer\*innen unter bestimmten Voraussetzungen Entschädigungszahlungen für den Fall zustehen können, dass durch gemeindliche Planung die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Dabei hängt sowohl das Ob als auch die Höhe von verschiedenen Faktoren ab.

Die Verwaltung wird diese Thematik im Verfahren berücksichtigen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Dem Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach steht gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) in der obigen Angelegenheit ein Anhörungsrecht zu.

Aufgrund der Dringlichkeit der Entscheidung über den Vorbescheidsantrag und der Notwendigkeit, planungssichernde Maßnahmen zu ergreifen, konnte der Bezirksausschuss nicht mehr gemäß § 13 Abs. 1 bzw. Abs. 2 Bezirksausschuss-Satzung gehört werden.

Aufgrund der Stellungnahmen des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach zu der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05406, in welcher der Bezirksausschuss den Erlass einer Veränderungssperre fordert, geht die Verwaltung davon aus, dass im Grundsatz Einverständnis mit dem für eine Zurückstellung bzw. den Erlass einer Veränderungssperre erforderlichen Aufstellungsbeschluss besteht.

Der Bezirksausschuss ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 4 Bezirksausschuss-Satzung unverzüglich nachträglich zu unterrichten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin gegenüber dem Hinweisblatt vom 26.01.2022 wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

## **II. Antrag der Referentin**

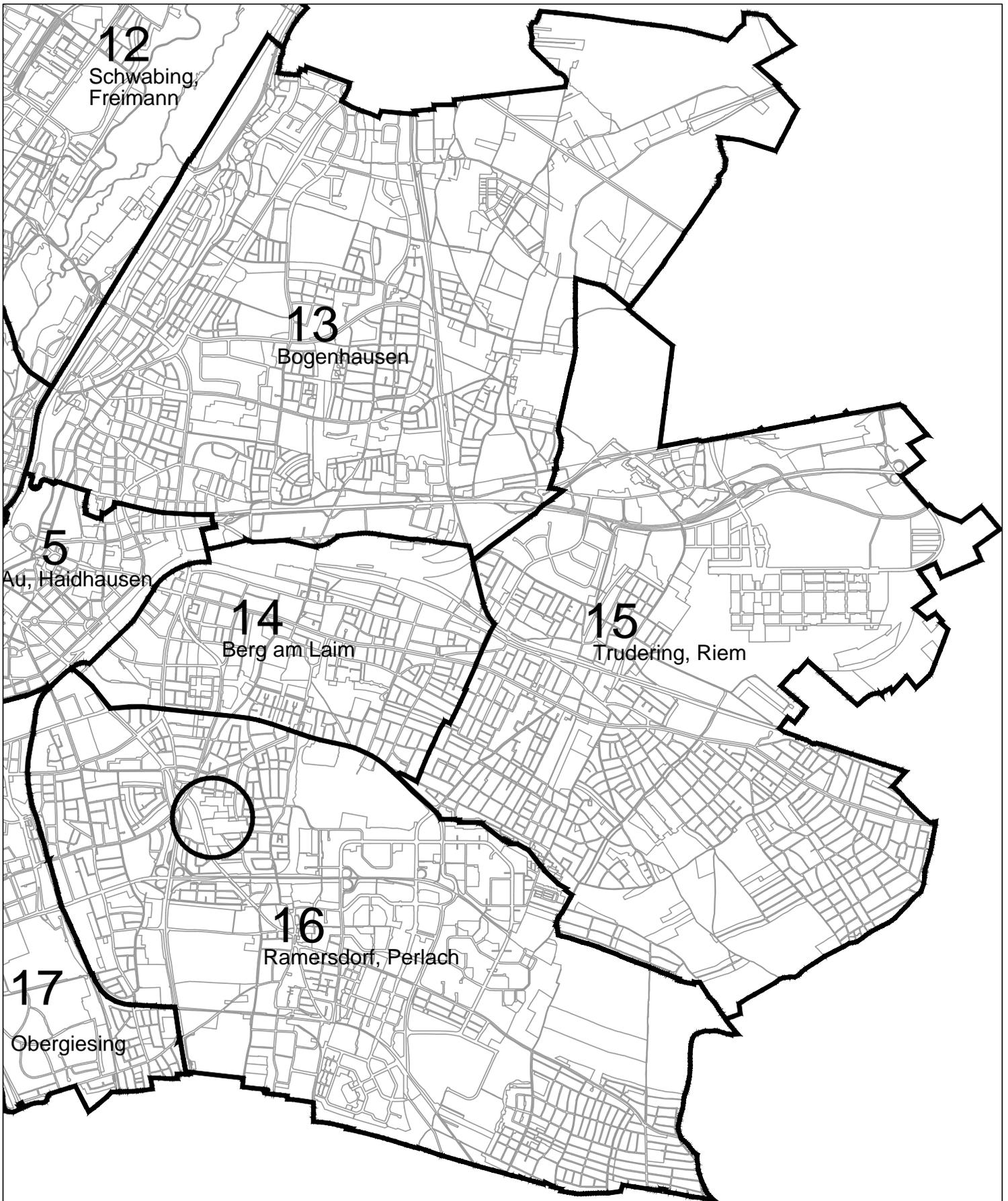
Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Es wird keine Veränderungssperre **für den Gesamtumgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638** Ottobrunner Straße („Erdbeerfeld“) erlassen.
3. **Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, M = 1:5.000 (Anlage 8) schwarz umrandete Gebiet Ottobrunner Straße 3 und südlich angrenzende Flächen, Ottobrunner Straße (östlich), Finsingstraße (südlich), Verlängerung Thierseestraße (westlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung mit den im Vortrag der Referentin genannten Zielen aufzustellen.**

4. ~~Es wird keine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr. 18465/3 sowie westlicher Teil des Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München S.9) erlassen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Veränderungssperre für den Bereich Ottobrunner Straße 3 (Flurstück Nr. 18465/3 und Flurstücks Nr. 18465/0, Gemarkung München Sektion IX) vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.~~
5. **Zur Sicherung der Planung wird unverzüglich ein Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 nach § 15 BauGB gestellt.**
4. ~~Das bestehende Baurecht wird zugunsten des Baumerhalts nicht entzogen. —~~
6. Die Verwaltung wird gebeten, sich weiterhin um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen der unbebauten Flächen innerhalb des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1638 zu bemühen, um einen Bebauungsplan mit Grünordnung unter Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung aufzustellen. Dazu soll die Verwaltung zeitnah zu einem gemeinsamen Gespräch mit den Eigentümer\*innen und Vertreter\*innen des Bezirksausschusses einladen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Abhängigkeit des Ergebnisses des Gesprächs mit den Grundstückseigentümer\*innen und Vertreter\*innen des Bezirksausschusses zu prüfen, ob ggf. die Entwicklung nur einer Teilfläche des Gebiets im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, wenn nicht alle Eigentümer\*innen zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind, **und der unter Antragspunkt 3 beschlossene Aufstellungsbeschluss entsprechend erweitert werden kann.**
7. ~~Die Verwaltung wird gebeten, in dem Fall, dass ein konkreter Bauantrag für das Grundstück Ottobrunner Straße 3 vorgelegt wird, im Rahmen der Bauberatung darauf hinzuwirken, einen möglichst großen Teil des schützenswerten Baumbestands zu erhalten.~~
8. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Ankaufsverhandlungen für das Flst. 18465/3 der Sektion IX. fortzuführen und den Stadtrat bei erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen mit dem Ankauf des Grundstücks zu befassen.
9. ~~Im Falle eines erfolgreichen Grunderwerbs des Flst. 18465/3 der Sektion IX. wird das dann kommunale Grundstück in die Gesamtplanung für die Flächen im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses 1638 aufgenommen, um unter Abwägung aller Belange ein Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Erhalts eines möglichst großen Teils des besonders schützenswerten Baumbestands zu entwickeln.~~
9. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02683 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 und Nr. 20-26 / E 00489 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.10.2021 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

10. Der Antrag Nr. 20-26 / A01779 vom 28.07.2021 der Fraktion ÖDP / München Liste ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.





1:50000

REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG

**BEZIRKSÜBERSICHT**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT  
GRÜNORDNUNG NR. 2176

 LAGE DES BEB.PL.