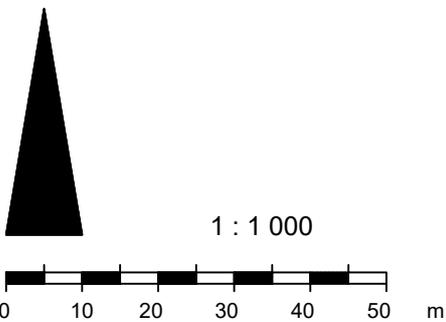
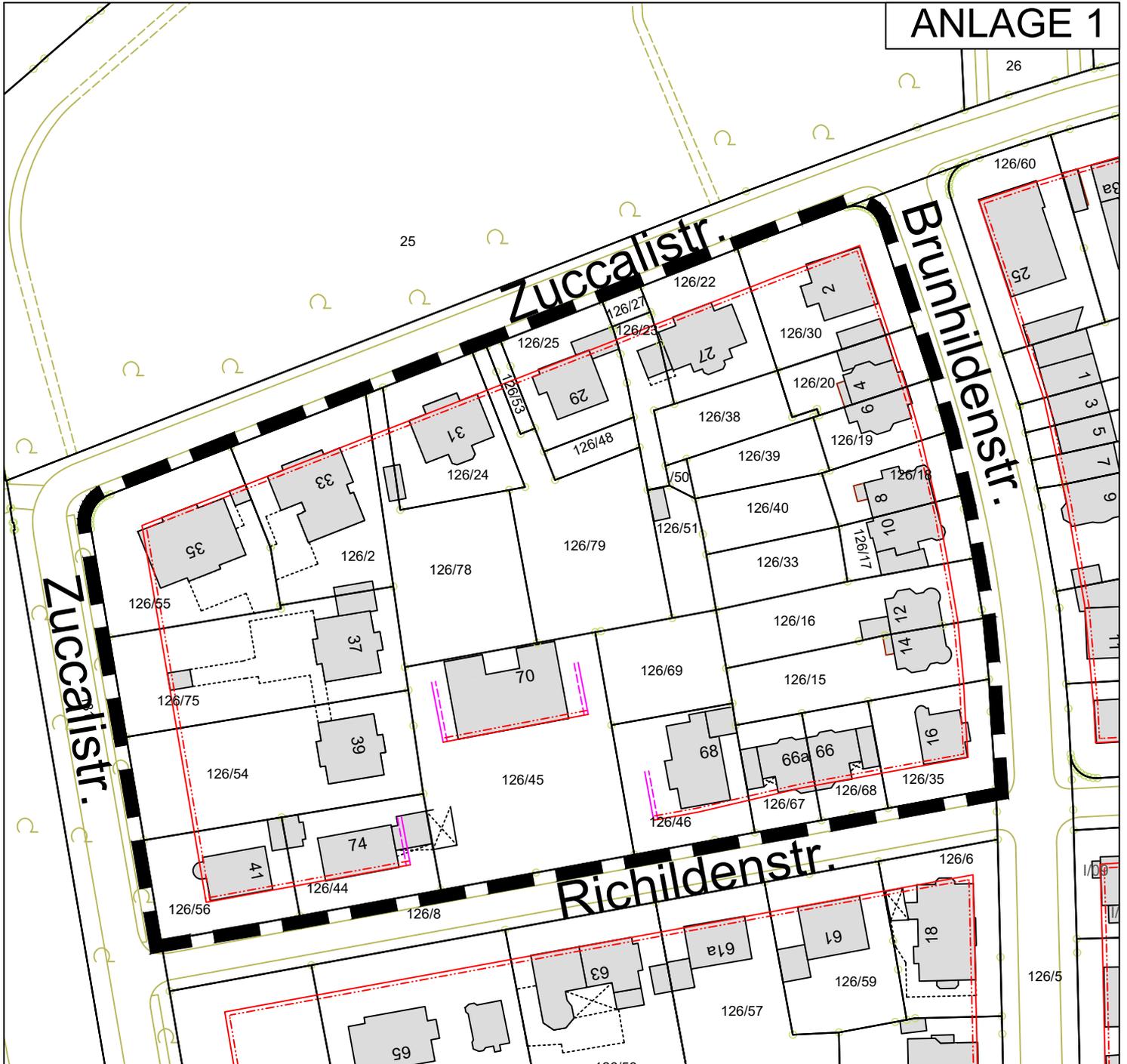


# ANLAGE 1



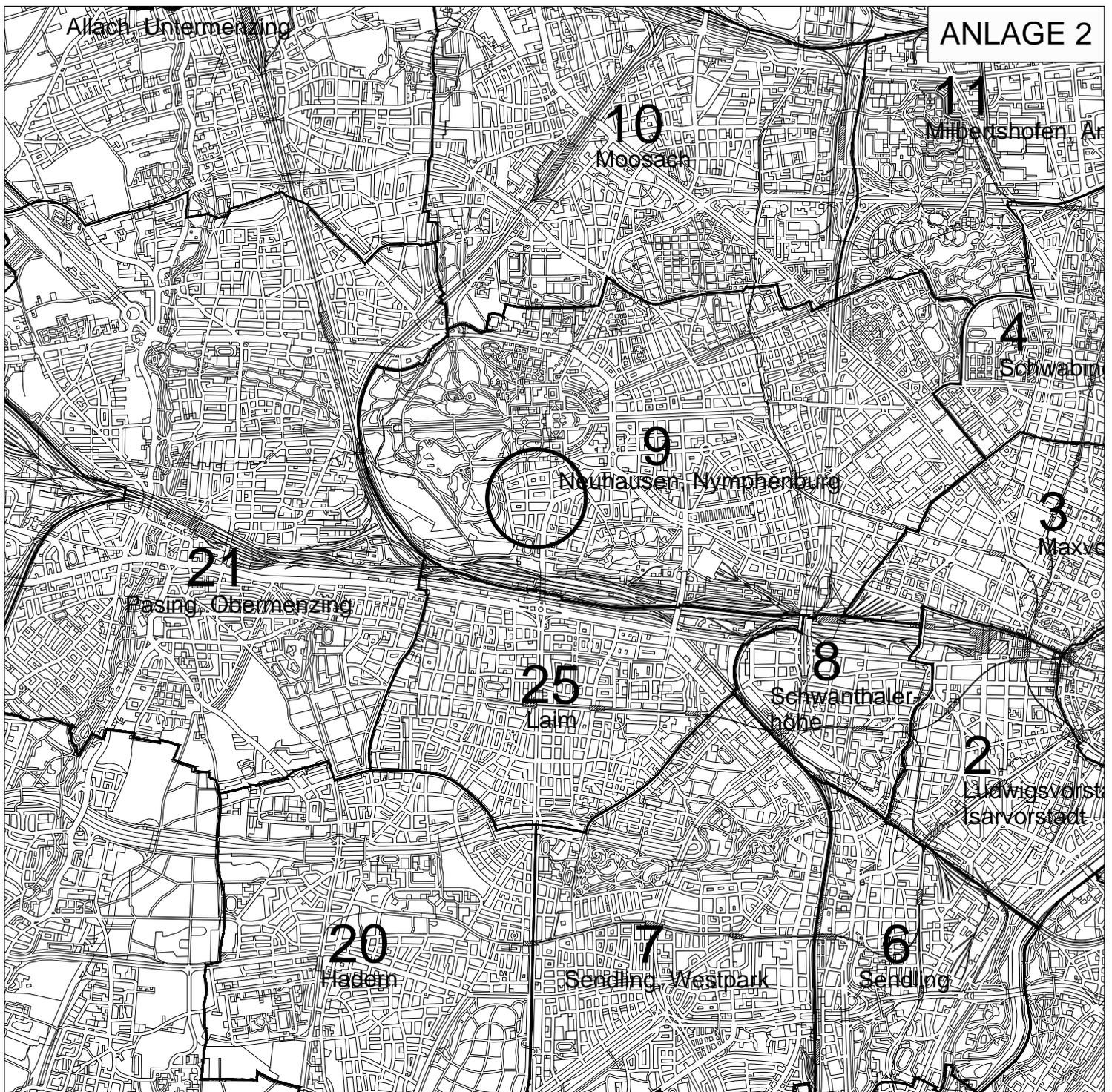
## ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2141  
MIT GRÜNORDNUNG

### BEREICH:

ZUCCALISTR. (SÜDLICH),  
BRUNHILDENSTR. (WESTLICH),  
RICHILDENSTR. (NÖRDLICH),  
ZUCCALISTR. (ÖSTLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA-II/63P  
AM 24.04.2019

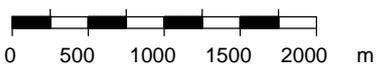


## LEGENDE

-  LAGE GEM. BESCHLUSSVORLAGE IM STADTBEZIRK



1 : 50 000



## LAGEPLAN

### 8. STADTBEZIRK

#### NEUHAUSEN-NYPHENBURG

##### BEREICH:

ZUCALISTR. (SÜDLICH),  
BRUNHILDENSTR. (WESTLICH),  
RICHILDENSTR. (NÖRDLICH),  
ZUCALISTR. (ÖSTLICH),

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HAII/63P  
AM 04.03.2019



## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 der Landeshauptstadt München

Bereich:  
Zuccalistraße (südlich),  
Brunhildenstraße (westlich),  
Richildenstraße (nördlich),  
Zuccalistraße (östlich)

-Gartenstadt Zuccalistraße-

am 10.10.2021



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 63 P  
HA II / 60 V  
HA II / 56



33-2021  
PlanG 25.11.2021

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



vorab per beA/beBPO

Landeshauptstadt München  
Stadtplanung - PLAN-HAII-60-V  
Blumenstraße 28 b  
80331 München



Rechtsanwälte



Unser Zeichen:  
19-621-18

Tel.:

Fax:

E-Mail:

Datum:  
04.04.2022

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2141 der Landeshauptstadt München im Bereich Zuccalistraße (südlich), Brundhildensstraße (westlich), Richildenstraße (nördlich), Zuccalistraße (östlich)**

**Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von

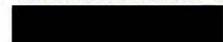


an.

Eine entsprechende auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir zu der im Betreff genannten Bauleitplanung folgende

in Zusammenarbeit mit  
**Sachverständiger**



## **E i n w e n d u n g e n :**

### L.

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Zuccalistraße 31, Fl.Nrn. 126/25, 126/78 und 126/79. Das Grundstück Fl.Nr. 126/24 ist mit einem denkmalgeschützten Einfamilienwohnhaus bebaut. Die Grundstücke Fl.Nrn. 126/78 und 126/79 im Inneren des Gevierts sind unbebaut.

Die Landeshauptstadt München hat am 22.05.2019 beschlossen, für das Gebiet Zuccalistraße (südlich), Brundhildenstraße (westlich), Richildenstraße (nördlich), Zuccalistraße (östlich) einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB. Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen fest. So werden die Bauräume für die Hauptbaukörper sowie die Überschreitungsmöglichkeiten der Bauräume für untergeordnete Bauteile, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Ebenso wird die Grünordnung im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Ziel des Bebauungsplans wird vor allem die Steuerung der baulichen Entwicklung im Geviert unter der Maßgabe des Erhalts des spezifischen Charakters der Münchner Gartenstadt vorgetragen. Die bestehende bauliche Struktur und die zusammenhängenden Freiflächen mit Baumbestand sollen geschützt werden. Die festgesetzten Bauräume liegen daher allein im Bereich der derzeit vorhandenen Bestandsgebäude. Neubauten lässt der Bebauungsplan nicht zu.

Für das Plangebiet werden von der Landeshauptstadt München folgende Einzelziele formuliert:

- Sicherung der bestehenden städtebaulichen und freiräumlichen Struktur,

- Sicherung des Umfangs des bestehenden Baurechts im Umfang des vorhandenen baulichen Bestands, insbesondere einer straßenseitigen Bebauung und eines weitgehend von Bebauung freien Binnenbereiches,
- Erhalt von zusammenhängenden und nicht unterbauten Freiflächen,
- Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes,
- Begrenzung der Flächenversiegelung,
- Sicherung des lokalen Klimas und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen,
- Berücksichtigung von allgemeinen Planungszielen, insbesondere des Arten- und Biotopschutzprogramms,
- Belange der Eigentümer\*innen auf Erhalt und Weiterentwicklung ihrer Gebäude und baulichen Anlagen.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans war bereits ein Bauantrag mit zwei Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich anhängig, der sachwidrig über Monate nicht verbeschieden wurde. Am 01.07.2019, etwa 1 ½ Monate nach Beschluss der Aufstellung eines Bebauungsplans wurde die Veränderungssperre bekannt gemacht. Der Bauantrag wurde abgelehnt. Die Klage gegen den abgelehnten Bescheid wurde zwischenzeitlich zurückgenommen.

## II.

Es werden folgende Einwendungen erhoben:

### 1.

Der Bebauungsplan wäre unwirksam, würde er in der Fassung der Auslegung vom 10.10.2021 in Kraft treten, da er nicht den Anforderungen an einen rechtmäßigen Bebauungsplan entspricht.

Ein rechtmäßiger Bebauungsplan muss im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Er muss darüber hinaus auch dem Grundsatz des Flächensparens nach § 1a Abs.2 BauGB, dem

Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechen.

#### 1.1.

Der Bebauungsplan wäre, würde er in der Fassung der Auslegung vom 10.10.2021 in Kraft treten, unwirksam, da die Planung der Gemeinde bereits nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB wäre, weil der Bebauungsplan eine Verhinderungsplanung darstellt und mit den Planungszielen nicht konformgeht.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption (BVerwG, Urteil vom 07.05.1971 – 4 C 76.68). Inhalt der planerischen Konzeption dürfen allerdings nur Zielsetzungen sein, für deren Umsetzung die Instrumente des BauGB bestimmt sind. Bauleitpläne dienen nämlich nur der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Als grober, aber nicht starrer Rahmen der bodenrechtlich relevanten Beweggründe können die in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB genannten Belange dienen.

Entscheidungen zur Bauleitplanung sind daher nur dann erforderlich, wenn dem Bebauungsplan ein städtebauliches planerisches Konzept der Gemeinde zugrunde liegt, das durch die Festsetzungen des Bauleitplans auch umgesetzt wird (vgl. allgemein hierzu: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 94. EL 2010, § 1 BauGB Rn. 31).

Vorliegend wird als legitimes Ziel des Bebauungsplans der Erhalt des Münchner Gartenstadtcharakters angegeben. Dabei sollen die bestehende bauliche Struktur und die zusammenhängenden Freiflächen mit Baumbestand geschützt werden. Insbesondere sollen auch die zusammenhängenden und nicht unterbauten Freiflächen erhalten werden.

Unter dem Begriff Bereiche mit Gartenstadtcharakter fallen nach den Ausführungen der Landeshauptstadt München Wohnviertel mit Freiflächen und Gärten mit einem umfangreichen Grün- und Baumbestand, die bis in die ruhigen Straßenräume wirken, sowie mit vielfältigen grünen Vorgärten. Sie zeichnen sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit einer maßvollen

Höhenentwicklung sowie einem hohen Grad an Durchgrünung, Blickbeziehungen in den rückwärtigen Freiflächen und vielfältigem Gehölzbestand aus.

In der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen auf S. 24 ausgeführt, dass durch den Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung sichergestellt und damit die villenartige Bebauung und der parkartige Garten mit wertvollem Baumbestand bewahrt werden soll.

#### 1.1.1.

Die Festsetzung der Bauräume in der vorliegenden Form ist jedoch nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB um das angestrebte Ziel, nämlich den Erhalt des Gartenstadtcharakters zu erreichen.

Das angestrebte Ziel konnte hier von Anfang nicht erreicht werden.

a)

Ein Gartenstadtcharakter mit villenartiger Bebauung und parkartigen Gärten ist in den umliegenden Vierteln nicht erkennbar, sodass ein solcher auch im vorliegenden Gebiet nicht umsetzbar ist.

Als Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des oben genannten Ziels hätte zunächst festgestellt werden müssen, ob die weitere Umgebung insgesamt einen Gartenstadtcharakter mit villenartiger Bebauung und der parkartige Garten mit wertvollem Baumbestand aufweist. Ob ein solcher vorliegt, kann nicht von Viertel zu Viertel entschieden werden. Wie sich bereits aus dem Wortlaut Gartenstadt ergibt, kommt es vielmehr auf eine Stadt oder einen Stadtteil mit entsprechender Prägung an. Hier kommt es entscheidend darauf an, ob sich das Viertel in ein Gebiet mit Gartenstadtcharakter, also mit villenartiger Bebauung und parkartigen Gärten mit wertvollem Baumbestand und ohne rückwärtige Bebauung einbettet. Diese charakteristischen Merkmale lassen sich in den benachbarten Vierteln nicht erkennen. Insbesondere weist das östlich angrenzende Viertel Brunhildenstraße (westlich), Zuccalistraße (nördlich), Laimer Straße (östlich) und Richildenstraße (südlich), zwar eine Durchgrünung, allerdings

keine parkähnlichen Flächen durch unbebaute Grundstücke im Blockinneren auf. Vielmehr ist dort Bebauung in zweiter Reihe in einer Vielzahl vorzufinden.

Der hier angestrebte Gartenstadtcharakter findet sich in der Umgebung nicht wieder, sodass dieser hier auch nicht umsetzbar ist.

b)

Im westlichen Bereich des Gebiets Zuccalistraße (südlich), Brundhildenstraße (westlich), Richildenstraße (nördlich), Zuccalistraße (östlich) können die oben genannten Ziele nicht umgesetzt werden.

Auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 126/45, 126/54 und 126/79 sind die rückwärtigen Flächen bereits bebaut, sodass eine parkartige Durchgrünung des Gevierts (vgl. hierzu S. 30 der Begründung des Bebauungsplans) und die Blickbeziehungen in den rückwärtigen Freiflächen sowie der vielfältige Gehölzbestand, sofern dieser hier überhaupt vorhanden ist, von der Bebauung unterbrochen werden. Darüber hinaus wurde das Grundstück Fl.Nr. 126/79 bereits zu einem großen Teil mit einer Tiefgarage unterbaut. Im Übrigen stellen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 126/79 und 126/78 keine solchen Grünflächen dar, da dort schlichtweg keine Vegetation vorhanden ist. Man kann also keinesfalls von einem „parkähnlichen Charakter“ im Blockinneren sprechen.

Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle auch, dass die dort als zu erhalten festgesetzten Bäume entweder bereits nicht mehr vorhanden oder entsprechend der Gutachtens vom Gutachterbüro [REDACTED] vom 15.04.2017 und 31.07.2019 größtenteils als nicht mehr erhaltenswert eingestuft wurden. Auf den beiden Fl.Nrn. 126/79 und 126/78 der Zuccalistr. 31 mit etwa 2500 m<sup>2</sup> sind zwei Bäume erhaltenswert, nämlich Nr. 164 und Nr. 8, wobei Nr. 8 wegen seines doppelten Zwieselstamms fragwürdig ist.

Ebenso nicht zu vernachlässigen ist der hier gegebene Altlastenverdacht. Mit Gutachten vom 07.09.2017 wurde festgestellt, dass die größten bzw. tiefsten Bodenverschmutzungen im Bereich der Kernbohrungen KB Nr. 1 und 2 auf der Fl.Nr. 126/79 (vgl. Lageplan des Gutachtens

07.09.2017) zu finden sind. Diese Verunreinigungen gehen bis in eine Tiefe von 4,5 m. Lediglich im Bereich der Kernbohrungen KB Nr. 3, 4, 5 und 6 gehen die Bodenverunreinigungen nicht so tief (vgl. Lageplan des Gutachtens 07.09.2017). Diese Bohrungen liegen allesamt auf den Fl.Nrn. 126/78 bzw. 126/24. In Verbindung mit den Sondierungsprofilen (im Gutachten) kann für die KB Nr. 3, 4, 5, und 6 angenommen werden, dass der Kiesboden zwischen einer Tiefe von 0,70 – 1,00 Meter anzutreffen ist und damit die Bodenverunreinigungen auch in dieser Tiefe enden. Bei KB Nr. 1 und 2 gehen diese Verunreinigungen bis in eine Tiefe von 4,5 Meter.

Das Ziel des Erhalts des Gartenstadtcharakters sowie die oben angeführten Einzelziele sind nach dem soeben Ausgeführten im westlichen Bereich des Viertels nicht umsetzbar.

c)

Auch im östlichen Bereich des Gebiets Zuccalistraße (südlich), Brundhildenstraße (westlich), Richildenstraße (nördlich), Zuccalistraße (östlich) können die oben genannten Ziele nicht mehr umgesetzt werden. Der östliche Bereich ist viel zu kleinteilig, um einen parkähnlichen Charakter aufweisen zu können.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die privaten Gärten in diesem Bereich entgegen der Begründung der Landeshauptstadt München (vgl. S. 16) keine über die Grundstücksgrenzen hinaus zusammenhängende großräumige Grünfläche bilden. Die Gärten sind nicht zusammenhängend ausgestaltet. Vielmehr sind die sehr kleinteiligen Fl.Nrn. 126/51, 125/50, 126/38, 126/39, 126/40, 126/33, 126/16, 126/15, 126/20, 126/19 mit zum Teil weniger als 200 m<sup>2</sup> alle mit Zäunen und Hecken sowie Gartentoren deutlich voneinander abgetrennt. Die kleinteiligen oben genannten Grundstücke stellen mit ihren Garagen, Zäunen, Betoneinfriedungen, großen Kompostiertrögen aus Beton und Holz, Baumhäusern mit Kletterseilen, Trampolinen, Abstellhäusern für Gartengeräte, große Hütten zum Aufenthalt, Wellblech-Hütten für Fahrräder, versiegelten Grillplätzen, versiegelten Flächen zum Tischtennis spielen, Flächen für Brennholzlager, etc. keine idyllische Grünfläche dar.

Zu berücksichtigen ist auch hier, dass die dort als zu erhalten festgesetzten Bäume entweder entsprechend der Gutachten vom [REDACTED] vom

15.04.2017 und 31.07.2019 größtenteils als nicht mehr erhaltenswert eingestuft wurden. Auf den Fl.Nrn. 126/51, 125/50, 126/38, 126/39, 126/40, 126/33, 126/16, 126/15, 126/20, 126/19 und 126/69 sind auf einer Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> vier Bäume erhaltenswert, nämlich die Nr. 68, Nr. 65, Nr. 66 und Nr. 147. Dabei ist auch der Erhalt der Nr. 68 wegen seines Zwieselstamms fragwürdig.

Auch der östliche Bereich ist von einer Altlastenverdachtsfläche betroffen. Die Altlastenverdachtsfläche erstreckt sich neben den in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 20 ausgeführten Fl.Nrn. auch auf die Fl.Nrn. 126/15, 126/16, 126/23, 126/24, 126/45, 126/46 und 126/50. Wir streben hier einen Nachweis an, auf welche Grundstücke sich der Altlastenverdacht tatsächlich erstreckt.

Das Ziel des Erhalts des Gartenstadtcharakters sowie die oben angeführten Einzelziele sind nach dem soeben Ausgeführten im östlichen Bereich des Gevierts nicht mehr umsetzbar.

d)

Da das mit der Planung angestrebte Ziel, wie auch auf den sonstigen im Planbereich gelegenen Grundstücken auch auf dem Grundstück unseres Mandanten nicht zu erzielen gewesen wäre, ist die für das Grundstück unseres Mandanten getroffene Bauraumfestsetzung offensichtlich nicht erforderlich.

### 1.1.2.

Die Frage der Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann sich auch unter dem Gesichtspunkt stellen, ob und inwieweit es zulässig ist, mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans gezielt bestimmte Nutzungen und Bauvorhaben zu verhindern. Entscheidend ist hier, ob und inwieweit mit der Planung positive Planungsziele verfolgt werden, das heißt, dass die Planung von einer planerischen Konzeption getragen wird.

Danach ist eine Bebauungsplanung nicht erforderlich, wenn sie vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Urt. v. 16.12.1988 – 4 C 48.86; Beschl. v. 18.12.1990 – 4 NB 8.90). Eine bloße, das Erfordernis des § 1 Abs. 3 Satz 1 nicht erfüllende „Negativplanung“ ist anzunehmen, wenn sie nur dem Zweck dient, eine andere Nutzung zu verhindern,

ohne dass der Ausschluss der Nutzung städtebaulich begründet ist (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 NB 8.90; Beschl. v. 27.1.1999 – 4 B 129.98; Beschl. v. 10.10.2007 – 4 BN 36.07).

Das angestrebte Ziel, den Gartenstadtcharakter zu erhalten scheint hier auch nur vorgeschoben zu sein. Tatsächlich soll aber die konkrete Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 126/78 und 126/79 mit zwei Mehrfamilienwohnhäuser in zweiter Reihe verhindert werden.

Dass dieses Ziel lediglich vorgeschoben ist, lässt sich daran erkennen, dass bereits eine Bebauung in zweiter Reihe auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 126/75, 126/54 und 126/45 vorhanden ist. Betrachtet man diese Bebauung von der Fl.Nr. 126/2 in Richtung Süden blickend, befindet sich das Gebäude auf der Fl.Nr. 126/75 bereits in zweiter Reihe. Die gleiche Situation findet man vor, wenn man von der Fl.Nr. 126/44 Richtung Norden blickt. Dort steht das Gebäude Zuccalistr. 39 bereits in zweiter Reihe. Diese Gebäude haben Vorbildwirkung für die oben genannten Grundstücke, auf denen im rückwärtigen Bereich die zwei Mehrfamilienwohnhäuser verwirklicht werden sollen.

Ein weiterer Grund, der gegen die Erforderlichkeit des Bebauungsplans und somit für eine Verhinderungsplanung spricht, ist die Tatsache, dass auch bei Verwirklichung der Bebauung in zweiter Reihe auf den oben genannten Grundstücken weiterhin ein Geviert gegeben ist, welches durch eine lockere Bebauung mit durchgrünter Flächen geprägt ist. Durch die Genehmigung und Realisierung der Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 126/78 und 126/79 können weder entlang der Straße noch im Binnenbereich zukünftig Gebäude entstehen, welche diese Bebauung als Bezugfälle heranziehen können. Dies ist der Fall, da im gesamten Geviert schlichtweg keine erschlossenen Grundstücke mehr vorhanden sind. Insbesondere sind die kleinen schmalen Grundstücke entlang der Brunhildenstraße und das Grundstück mit der Fl.Nr. 126/69 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans am 22.05.2019 nicht erschlossen und damit nicht bebaubare Grundstücke. Die befürchtete Nachverdichtung in dem gesamten Geviert kann somit nicht stattfinden.

Auf S. 12 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird im Übrigen explizit ausgeführt, dass Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans der Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich war.

### 1.1.3.

Zusammenfassend ist der Bebauungsplan daher in seiner Fassung vom 10.10.2021 nicht als erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB anzusehen und wäre damit, würde er in dieser Fassung in Kraft treten, unwirksam.

### 1.2.

Der Bebauungsplan wäre auch, würde er in dieser Fassung in Kraft treten, unwirksam, weil er dem in § 1a Abs.2 BauGB normierten Grundsatz des Flächensparens widerspricht.

§ 1a Abs. 2 BauGB fordert im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden.

Nachverdichtung meint im Sinne einer planerischen Aufgabe die Fälle einer Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich und damit vor allem die Fälle, in denen ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke, in größerem Zusammenhang auch in entsprechenden Stadtquartieren, einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen (EZBK/Krautzberger, 140. EL Oktober 2020, BauGB § 13a Rn. 29).

Der VGH Kassel definiert die Nachverdichtung mit der Ermöglichung einer intensiveren Nutzung des Grundstücks (VGH Kassel, Urt. v. 25.09.2014 – 4 C 1328/12.N, BeckRS 2015, 48314).

Eine solche intensivere Nutzung ist vorliegend nicht erkennbar. Der Bebauungsplan sieht zwar für die bisher bebauten Grundstücke teilweise großzügige Bauräume vor. Nachverdichtung,

insbesondere in Form einer Bebauung der noch unbebauten Grundstücke im Binnenbereich ist jedoch nicht erkennbar. Bauräume um bestehende Gebäude zu ziehen lässt keine Weiterentwicklung oder auch Nachverdichtung zu. Auch eine geringe Vergrößerung des Bauraums führt nicht zu einer Nachverdichtung, wenn eine solche Vergrößerung der bestehenden Gebäude tatsächlich nicht umsetzbar ist.

Die Landeshauptstadt München kommt somit mit der hier vorliegenden Bauleitplanung einer dem Grundsatz des Flächensparens entsprechenden Entwicklung nicht nach.

Der Bebauungsplan wäre auch deshalb unwirksam.

### 1.3.

Der Bebauungsplan wäre auch, würde er in dieser Fassung in Kraft treten, unwirksam, weil er gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs.4 BauGB verstoßen würde.

Nach § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Entsprechende Ziele finden sich im Landesentwicklungsprogramm sowie in den Regionalplänen.

Nach dem Regionalplan befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum 06 südliche Münchner Ebene. Das Plangebiet ist als Hauptsiedlungsbereich in der Metropole München vorgesehen. Für Hauptsiedlungsbereiche gilt insbesondere das Ziel der verstärkten Siedlungsentwicklung.

Die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 126/78 und 126/79 entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans, da das Geviert als Hauptsied-

lungsgebiet ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan, der eine solche Nachverdichtung verhindert, widerspricht somit den Zielen des Regionalplans und verstößt somit gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs.4 BauGB. Der Bebauungsplan wäre auch deshalb unwirksam.

#### 1.4.

Darüber hinaus wäre der Bebauungsplan auch unwirksam, da er mit den Festsetzungen zu den Bauräumen auch nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung i. S. des § 1 Abs. 7 bzw. § 2 Abs.3 BauGB gerecht wird.

#### 1.4.1.

Nach dem zwingend zu beachtenden Abwägungsgebot sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Darüber hinaus muss im Vorfeld eines den Anforderungen entsprechenden Abwägungsvorgangs das Abwägungsmaterial ausreichend ermittelt worden sein, § 2 Abs. 3 BauGB.

Die wesentliche Anforderung des Abwägungsgebots ist es, dass in den Abwägungsvorgang alle zwingend zu berücksichtigenden Belange einzustellen sind, weiter, dass die Bedeutung der betroffenen privaten Belange erkannt werden muss und schließlich mit den von der Planung berührten öffentlichen Belangen ein Ausgleich vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht.

Dabei muss das der Planung zugrundeliegende Konzept im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden.

Mängel bei der Ermittlung, der Bewertung oder der Gewichtung der abwägungserheblichen Belange sind beachtlich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind (vgl. hierzu NVwZ-RR 2017, 517 Rn. 18-20, beck-online).

Nach diesen Maßstäben beruhen die das Grundstückseigentum unseres Mandanten beschränkenden Festsetzungen auf durchgreifenden Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsfehlern.

Vorliegend wurde durch die restriktiven Festsetzungen des Bauraums offensichtlich nicht hinreichend berücksichtigt, dass dem Eigentümer hierdurch bestehendes Baurecht entzogen wird und damit die Eigentümerinteressen unzumutbar eingeschränkt werden.

#### 1.4.2.

Die Landeshauptstadt München hat hier offensichtlich nicht berücksichtigt, durch was die Eigenart der näheren Umgebung im Rahmen des § 34 BauGB geprägt ist.

Wenn die Landeshauptstadt München davon ausgeht, die Festsetzung der Bauräume diene der Sicherung und des Erhalts einer bereits vorhandenen einzeiligen Bebauung und somit des Erhalts des Gartenstadtcharakters, so übersieht sie bereits, dass eine solche einzeilige Bebauung tatsächlich nicht vorhanden ist.

So ist auf den Flurstücken 126/45, 126/54 und 126/75 bereits jetzt im rückwärtigen Bereich Bebauung vorhanden. Wie oben dargestellt, sind diese Gebäude von den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 126/2 und 126/44 blickend eindeutig als Bebauung in zweiter Reihe zu erkennen.

Ausweislich des Bebauungsplans sollen diese Gebäude im rückwärtigen Bereich auch zumindest auf den Flurstücken 126/45, 126/54 und 126/75 weiterhin zulässig sein.

Die Landeshauptstadt München hat es vorliegend unterlassen, bestehendes Baurecht insbesondere für die Grundstücke Fl.Nrn. 126/78 und 126/79 nach § 34 BauGB zu ermitteln. Vorliegend besteht gemäß § 34 BauGB ein Baurecht in der zweiten Reihe.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn sich das Bauvorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vorliegend wäre insbesondere zu ermitteln gewesen, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Merkmale des § 23 BauNVO über die „überbaubare Grundstücksfläche“ gemeint. Danach bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen (vgl. EZBK/Söfker, BauGB § 34 Rn. 47, beck-online). Die faktischen Baugrenzen haben Bedeutung für die vorhandenen Hauptnutzungen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 18.12.2014 – OVG 10 N 47.14).

In der näheren Umgebung sind somit die vorhandenen Baugrenzen zu ermitteln. Sie setzen, wenn sie tatsächlich vorhanden sind, den Rahmen für die Zulässigkeit im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB fest und dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies gilt gleichermaßen für ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers, zum Beispiel in die Vorgartenfläche bzw. hintere Grundstücksfläche (vgl. EZBK/Söfker, BauGB § 34 Rn. 47, beck-online).

Im rückwärtigen Bereich lässt sich hierzu keine tatsächliche oder faktische Baugrenze erkennen. Wie oben bereits dargestellt, befinden sich auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 126/45, 126/54 und 126/75 im rückwärtigen Bereich Hauptgebäude, welche auch vollständig in den Innenbereich hineinreichen. Es lässt sich daher auch keine Aussage dahingehend treffen, dass Hauptnutzungen nur bis zu einer bestimmten Tiefe vorzufinden sind.

Ein solches Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

So ist kein Grund dafür ersichtlich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in Form der Bauräume lediglich für den straßennahen Bereich und nicht dagegen für den rückwärtigen Bereich, insbesondere für die Grundstücke Fl.Nrn. 126/78 und 126/79, festgesetzt wurde.

Die Landeshauptstadt München hat damit nicht berücksichtigt, dass Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets, insbesondere die Grundstücke unseres Mandanten, vor der Aufstellung des Bebauungsplans nach Maßgabe des § 34 BauGB und damit der Bebauung auf den Nachbargrundstücken geschuldet, in weitaus erheblicherem Maße bebaubar waren als dies nunmehr nach dem Bebauungsplan der Fall ist.

### 1.4.3.

Den mit den hier streitgegenständlichen Festsetzungen einhergehenden Entzug vormals bestehenden Baurechts hat die Landeshauptstadt München zwar bedacht, aber viel zu oberflächlich behandelt.

Auf S. 35 der Begründung wird ausgeführt, dass dem privaten Belang einer weiteren baulichen Ausnutzung in zweiter Reihe der öffentliche Belang nach Erhalt der städtebaulichen Struktur als Villengebiet mit Gärten, die als Erholungsflächen dienen und deren umfangreicher Altbaumbestand ökologische und stadtklimatische Funktionen übernimmt, entgegenstehe. Im Ergebnis würden mit dem einfachen Bebauungsplan und dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung für den privaten Grundstückseigentümer keine unzumutbaren Einschränkungen festgesetzt und die privaten wie öffentlichen Belange sachgerecht gewürdigt.

Dabei handelt es sich allerdings lediglich um pauschale Ausführungen, ohne auf den konkreten Einzelfall einzugehen.

Die Landeshauptstadt München hätte in der Abwägung zugunsten unseres Mandanten berücksichtigen müssen, dass nach der Rechtslage vor Inkrafttreten des Bebauungsplans weit aus großzügigeres Baurecht auf dem Grundstück vorhanden war, als es nun durch den Bebauungsplan vorgesehen ist.

Die Belange unseres Mandanten werden vorliegend nicht in ausreichender Form gewürdigt. Es wird lediglich dargestellt, dass für die Eigentümer keine unzumutbaren Einschränkungen gegeben sind.

Wie oben bereits dargestellt ist vorliegend mit dem Erhalt des Gartenstadtcharakters und der Vermeidung einer Bebauung in zweiter Reihe bereits kein legitimer Zweck gegeben. Das Konzept, das den Erhalt der städtebaulichen Struktur mit parkähnlichen Gärten, die als Erholungsflächen dienen und deren umfangreicher Altbaumbestand ökologische und stadtklimatische Funktionen übernimmt, ist zu beanstanden.

Wie oben bereits dargestellt, ist das Konzept im vorliegenden Gebiet auch nicht geeignet, den Zweck zu erreichen. Wie oben bereits dargestellt, kann ein unbebauter Innenbereich mit parkähnlichen Charakter im westlichen Bereich des Gevierts aufgrund der bereits bestehenden rückwärtigen Bebauung nicht mehr umgesetzt werden. Ebenso ist auch der östliche Bereich des Gevierts viel zu kleinteilig gestaltet, als dass es sich hier um parkähnliche Grünflächen handeln würde.

Jedenfalls ist der Bebauungsplan mit seiner Bauraumfestsetzung in der hier gegebenen Form bereits nicht erforderlich, da dies nicht das mildeste Mittel ist, um die oben genannten Ziele zu erreichen.

Vielmehr kann eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Grad an Durchgrünung, Blickbeziehungen in den rückwärtigen Freiflächen und vielfältigem Gehölzbestand auch dann noch gegeben sein, wenn mindestens ein weiterer Bauraum hinzugefügt wird. Ein Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 126/79 widerspricht einer lockeren Bebauung mit einem hohen Grad an Durchgrünung, Blickbeziehungen in den rückwärtigen Freiflächen und vielfältigem Gehölzbestand nicht. Die vorhandenen Gärten können so immer noch als private Erholungsflächen dienen.

Im Übrigen kann auch bei einer Bebauung, welche sich nach § 34 BauGB bestimmt, ein Bereich mit einem hohen Grad an Durchgrünung, Blickbeziehungen auf den rückwärtigen Freiflächen und eine Vielfalt an Gehölzbestand erreicht werden.

Dies liegt zum einen daran, dass die kleinen Grundstücke entlang der Brunhildenstraße und das Grundstück mit der Fl.Nr. 126/69 im Osten des Gevierts zu klein und zu schmal für eine Bebauung sind und im Übrigen auch nicht erschlossen sind. Es handelt sich somit um faktisch unbebaubare Grundstücke. Damit bleiben lediglich die Grundstücke unseres Mandanten zur Bebauung übrig.

Ebenso ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass auch bei einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht ohne Beschränkung verdichtet werden kann. Ob sich ein Bauvorhaben einfügt, bestimmt sich nach den Kriterien der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung existiert das Kriterium der Bebauungsdichte, durch die das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche in der näheren Umgebung Berücksichtigung findet.

Da das mit der Planung angestrebte Ziel, wie auch auf den sonstigen im Planbereich gelegenen Grundstücken, auf dem Grundstück unseres Mandanten auch mit milderem Mitteln zu erzielen gewesen wäre, ist die für das Grundstück unseres Mandanten getroffene Bauraumfestsetzung offensichtlich nicht erforderlich.

Die restriktive Einschränkung des Eigentumsrechts in Form der Nutzbarkeit der Grundstücke ist vorliegend auch unverhältnismäßig, da die Bauraumfestsetzungen entsprechend dem oben Gesagten unangemessen sind und unseren Mandanten unzumutbar einschränken. Die öffentlichen Belange sind vorliegend von nahezu keiner Bedeutung und können, wenn überhaupt, lediglich teilweise berücksichtigt werden. Der Eingriff in das Eigentumsrecht in Form der Nutzung des Grundstücks, welche im Übrigen wie oben dargestellt nicht ausreichend ermittelt wurde, ist aufgrund der bereits bestehenden rückwärtigen Bebauung und der fehlenden parkähnlich durchgrünter unbebauten Flächen als schwerwiegend zu bewerten. Die öffentlichen Belange können diesen Eingriff, wie bereits dargelegt, nicht rechtfertigen. Parkähnliche unbebaute Flächen mit dichtem und erhaltenswerten Altbaumbestand, welcher ökologische und stadtklimatische Funktionen hat, sind nicht vorhanden.

Die Einschränkungen sind somit unzumutbar.

#### 1.4.4.

Im Übrigen wird durch die Bauraumfestsetzungen vorliegend der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG zulasten unseres Mandanten verletzt.

Zum einen wird der Bauraum beginnend am westlichen Ende der Zuccalistraße bis zur Brunhildenstraße im Osten rechteckig über alle Grundstücke gelegt. Dabei wurde die straßenseitig bestehende Baugrenze als vordere Begrenzung und die Tiefe des Gebäudes Zuccalistraße

35 (Fl.Nr. 126/55) als Ansatzpunkt für die rückwärtige Begrenzung des Bauraums berücksichtigt. Dies erfolgte allerdings ohne Rücksicht darauf, wie groß ein Grundstück ist oder auch was sich auf dem Grundstück befindet.

Im Gegensatz zu den Grundstücken Zuccalistraße 27 und 29 kann das Grundstück unseres Mandanten trotz eines großzügigen Bauraums aufgrund des sich darauf befindlichen Einzeldenkmals nicht ausgenutzt werden. Dies hätte bei der Festsetzung des Bauraums zugunsten unseres Mandanten berücksichtigt werden müssen.

Dies stellt eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung dar. Die unterschiedliche Behandlung lässt sich vorliegend nicht durch einen sachlichen Grund rechtfertigen.

Zum anderen stellt auch die unterschiedliche Behandlung der Grundstücke mit den bereits rückwärtig bestehenden Gebäuden im Vergleich zu den unbebauten Grundstücken unseres Mandanten eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung dar.

Die Landeshauptstadt München sieht trotz der rückwärtigen Bebauung keine Beeinträchtigung für den Gartenstadtcharakter des Viertels und setzt dort Bauräume fest. Eine weitere Raumfestsetzung im rückwärtigen Bereich der Zuccalistraße 31 wurde dagegen abgelehnt, da eine solche den Gartenstadtcharakter beeinträchtigen würde, obwohl die Abstände beibehalten werden können und weiterhin große Gärten im rückwärtigen Bereich vorhanden sind. Das Konzept der Landeshauptstadt München ist dahingehend widersprüchlich. Die betroffenen privaten Belange unseres Mandanten wurde ohne hinreichend gewichtige Belange ungleich behandelt und damit wurde gegen den Gleichheitssatz verstoßen (vgl. BayVGh, Urteil vom 13.12.2016 – 1 N 14.1172).

#### 1.4.5.

Im Übrigen wurde eine mögliche Entschädigung nicht ausreichend konkret ermittelt und bewertet. Hier wurde auf S. 35 der Begründung lediglich ausgeführt, dass keine Entschädigungsansprüche bestehen, da die letzte bauliche Veränderung im Viertel bereits mehr als sieben Jahre zurückläge.

Diese Aussage der Landeshauptstadt München greift jedoch zu kurz. Hier wäre dennoch genau zu ermitteln gewesen, welches konkrete Baurecht unseres Mandanten durch den Bebauungsplan entzogen wird. Dies hat die Landeshauptstadt München unterlassen.

Zu bewerten wäre insbesondere auch der weit vor Bauaufstellung eingereichte Bauantrag in Bezug auf einen bestehenden Amtshaftungsanspruch gewesen, da der Bauantrag nicht mit der gebotenen Eile behandelt wurde. Dies stellt eine Amtspflichtverletzung dar.

Dies wäre zu bewerten und der Abwägung zugrunde zu legen gewesen.

#### 1.4.6.

Im Ergebnis wurde im Rahmen der Abwägung der das Grundstück unseres Mandanten betreffenden restriktiven Festsetzungen des Bauraums zulasten unseres Mandanten offensichtlich nicht hinreichend berücksichtigt, dass unserem Mandanten im Vergleich zu anderen Grundstücken bestehendes Baurecht entzogen wurde.

Die Fehler bei der Ermittlung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sind auch von Einfluss auf das Abwägungsergebnis, weil die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Landeshauptstadt sich für Festsetzungen entscheiden würde, die unserem Mandanten in gewissem Umfang weitergehende Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

█  
Rechtsanwalt

█  
Rechtsanwältin

*- qualifiziert elektronisch signiert -*



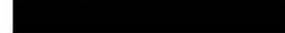
**vorab via Telefax: 233-22868**

Landeshauptstadt München  
Stadtplanung  
PLAN-HAil-60 V  
Blumenstraße 28b

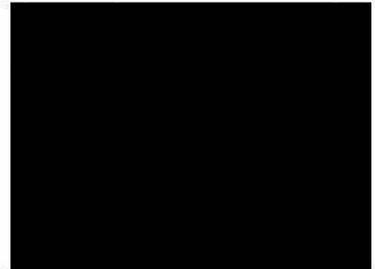
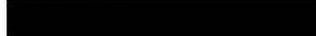
D-80331 München

Planungsreferat HA II						01
II	11	12	13	14		02
1					24B	
2	20V	21P	22P	23P		
04. April 2022						
3	30V	31P	32P	33P	34B	
4	40V	41P	42P	43P	44B	
	45	45V	45P			
5	50	52	53	54	56	bl
6	60V	61P	62P	63P		

Rechtsanwalt



Rechtsanwältin



04.04.2022

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141**

**Zuccalistraße (südlich)**

**Brunhildenstraße (westlich) und Richildenstraße (nördlich)**

**Zuccalistraße (östlich)**

**Einwendungen nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht zeigen wir an, dass wir h der oben genannten Angelegenheit  anwaltlich vertreten.

Im Namen und in Auftrag unserer Mandantin bringen wir gegen den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 folgende Einwendungen vor.

**1. Planungsanlass**

Unter Punkt 1 der Begründung des Bebauungsplans geht die Landeshauptstadt München unter anderem auf den Planungsanlass ein und stellt klar, dass das Hauptziel des zu er-



lassenen Bebauungsplans die Bewahrung und Sicherung des bestehenden Münchner Gartenstadtcharakters ist.

Der im Münchner Sprachgebrauch unscharf verwendete, von seiner historischen Bedeutung weitgehend abgelöste Begriff „Gartenstadt“ umfasst ein weites Spektrum gebietspezifischer räumlich und sozial, kulturell und historisch begründeter Qualitäten. Das Synonym „Garten“ in der Bezeichnung „Gartenstadt“ weist darauf hin, dass im allgemeinen Sprachgebrauch Gebiete mit einem hohen Anteil gut durchgrünter Freiräume verstanden werden. Gebiete, in denen durch die Landeshauptstadt München ehemals die Gartenstadtsatzung erlassen wurde, zeichnen sich durch einen hohen Grad der Durchgrünung, eine lockere Bebauung und eine geringe städtebauliche Dichte aus.

Burkhardt/Engelmayer, Rahmenplanung Gartenstadt,  
Handlungs- und Umsetzungsaspekte, Schlussbericht zum  
**01.08.2018**

Auf Seite 7 des Entwurfs des Bebauungsplans wird zur Motivation zum Planerlass folgendes ausgeführt:

Im geplanten Geltungsbereich dieses sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in der Zuccalistraße lag ein Bauantrag für 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich vor (Antrag wurde von der Lokalbaukommission aus bauordnungs-, denkmal- und artenschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Klage gegen Ablehnung wurde inzwischen zurückgenommen, ein neuer Bauantrag wurde bisher nicht gestellt). Dieser Bauantrag hätte bei Genehmigung und Realisierung das bestehende Baugebiet durch die erstmalige Realisierung einer zulässigen Bebauung in mehr als einer Reihe im Sinne des Erhalts der Münchner Gartenstadt negativ verändert. Insbesondere wäre zu besorgen gewesen, dass zukünftig über die Bestandssituation hinausgehend Gebäude sowohl entlang der Straße wie auch im Binnenbereich des Gevierts entstehen. Mit allen durch die ungesteuerte Nachverdichtung verbundenen Nachteile, v.a. in Bezug auf Bodenversiegelung, Freiraumqualitäten, Baumschutz und lokales Stadtklima. Weiterhin wird ausgeführt, dass dies negative Auswirkungen für das gegenwärtig auch stadtweit hervorzuheben Wohngebiet, mit parkartigen Gartenlandschaften und einer villenartigen Bebauung, hätte.

Diese lediglich pauschale Aussage über die negativen Auswirkungen für die Gartenstadt entbehrt einer notwendigen Analyse relevanter Datengrundlagen. Als relevante Datengrundlagen für die Analyse haben sich herausgestellt:

- aktueller Katasterplan sowie Sommer- und Winterluftbild
- Begehung und Fotodokumentation
- historische Stadtgrundkarten zu verschiedenen Zeitpunkten, ggf. historische Luftbilder
- Auswertungen aus der Stadtgrundkarte, u.a. Grundstückgrößen, bauliche Dichte, Baualter, Bautätigkeit, unterbaute Flächen
- Auswertungen zur Gesamtstadt
- Lärmkartierungen
- Zentrenkonzept
- Planungen zum öffentlichen Nahverkehr, Nahverkehrsplan, MVG Projekte
- Radverkehr, Münchner Radstadtplan
- Versiegelungskartierung
- Grünzüge, Freiraumvernetzung, Stadtklima, Kaltluftströme, Grün- und Freiraumentwicklung München
- Biotop, Münchner Arten- und Biotopschutzprogramm
- quantitative Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, wohnungsnaher Versorgung mit öffentlichen Spielflächen,
- soziodemografische Daten auf den Ebenen Block und Viertel: Altersstruktur
- Haushaltsgröße, Wohndauer, Nutzungen, Motorisierungsgrad
- Ergebnisse der blockweisen Betrachtung der LBK

Unter den folgenden Punkten wird dargestellt, dass relevante Daten entweder fehlen, unrichtig interpretiert wurden oder im Rahmen der Abwägung fehlerhaft gewichtet wurden.

Gegen die Ausführungen auf Seite 12 des Entwurfs des Bebauungsplans, erster Abschnitt, ist folgendes vorzubringen:

Ausgangslage ist bei der sogenannten „Blockweisen Betrachtung“, dass das Geviert der Kategorie C durch den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB große Entwicklungsspielräume zulässt oder die städtebaulichen Zielsetzungen durch Rahmenplanungen nicht gesichert werden können.

Hier liegt ein Fehler in der Grundannahme vor, dass das Geviert entsprechend der Leitlinie „Bereiche mit Gartenstadtcharakter“ in die Kategorie C eingestuft wird.

Diese Kategorie C ist gekennzeichnet durch:

- a) Eine langsam beginnende bauliche Entwicklung

Tatsächlich stellt die bauliche Entwicklung keine „langsam beginnende Entwicklung“ dar. Die Gebäude in der Zuccalistr. 27 und das Gebäude in der Richildenstraße 66 und 66a sind um 2000 entstanden. Das Gebäude in der Richildenstraße 70 ist 2005 entstanden. Die Gebäude in der Zuccalistr. 35 ist 2012 und die Gebäude in der Zuccalistr. 37 und 39 sind 2013 entstanden.

- b) Es liegen überwiegend kleinteilige Bebauungsstrukturen bestehend aus Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Zweifamilienhäusern vor.

Tatsächlich ist die Bebauungsstruktur nicht kleinteilig. In der Zuccalistraße 35 befindet sich ein großes Mehrfamilienhaus. In der Richildenstraße 70, Zuccalistraße 37 und Zuccalistr. 39 befinden sich große Einfamilienhäuser. Entlang der Brunhildenstraße finden sich zahlreiche große E + 1 Gebäude.

- c) Die künftige Entwicklung dieses Gebietstyps ist aufgrund der baulichen Struktur nicht nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB ableitbar.

Tatsächlich ist die künftige Entwicklung eindeutig ableitbar. Denn erstens ist die künftige Entwicklung mit der Bebauung des Grundstückes Zuccalistr. 31 abgeschlossen, da es keine weiteren erschlossenen und bebaubaren Grundstücke in dem Geviert gibt. Zweitens sind nicht vereinzelt möglich Bezugsfälle, sondern ganz konkrete Bezugsfälle für die Bebauung der Zuccalistraße 31 mit der Bebauung der Richildenstraße 70 sowie Zuccalistraße 37 und Zuccalistraße 39 vorhanden.

zusammenfassend kann man festhalten:

Die Klassifizierung des Gevierts in Kategorie C ist unrichtig. Betrachtet man das Geviert Zuccalistraße, Brunhildenstraße, Richildenstraße und Laimer Straße, welches von dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Kategorie B eingestuft wurde, so erkennt man, dass dieses Geviert ein Spiegelbild des durch den Bebauungsplan Nr. 2141 betroffenen Geviertes darstellt.

Bzgl. Seite 12 des Entwurfs des Bebauungsplans, 2. Abschnitt, von oben, ist folgendes einzuwenden.

Im Entwurf des Bebauungsplans wird sinngemäß folgendes ausgeführt: Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag ein Bauantrag zugrunde der bei Genehmigung und Realisierung das bestehende Baugeviert durch erstmalige Realisierung einer Bebauung in mehr als einer Reihe negativ verändert hätte. Insbesondere wäre zu besorgen gewesen, dass zukünftig über die Bestandssituation hinausgehende Gebäude sowohl entlang der Straße wie auch im Binnenbereich des Gevierts mit den dadurch verbundenen Nachteilen der Nachverdichtung entstehen.

Dieser Planungsanlass ist aufgrund mehrerer Annahmen grundsätzlich fehlerhaft:

- a) Die sogenannte Bebauung in zweiter Reihe, welche bei einer Genehmigung und Realisierung des Bauantrages entstehen würde, liegt in Bezugnahme der beiden relevanten Gebäude, nämlich die Zuccalistraße 37 und Zuccalistraße 39 die frontale Perspektive auf diese beiden Gebäude zu Grunde. Diese Perspektive ist von der prägenden Wirkung einer Bebauung nicht richtig. Von der Zuccalistr. 33 in Richtung Süden blickend steht nämlich das Gebäude in der Zuccalistraße 37 bereits in zweiter Reihe. Gleiches gilt von der Richildenstraße 74, Richtung Norden blickend. Dort steht nämlich das Gebäude in der Zuccalistraße 39 bereits in zweiter Reihe.
- b) Durch die Genehmigung und Realisierung der Bebauung in der Zuccalistraße 31 können weder entlang der Straße noch im Binnenbereich zukünftig Gebäude entstehen, welche die Bebauung in der Zuccalistraße 31 als Bezugsfälle heranziehen können. Dies deshalb nicht, weil schlichtweg in dem ganzen Geviert keine erschlossenen Grundstücke mehr vorhanden sind. Insbesondere sind die kleinen schmalen Grundstücke entlang der Brunhildenstraße und das Grundstück mit der Flur. Nr. 126/69 sind zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans am 22.05.2019 nicht erschlossen und damit nicht bebaubare Grundstücke. Die befürchtete Nachverdichtung in dem gesamten Geviert kann also nicht stattfinden.
- c) Der Binnenbereich stellt zudem grundsätzlich keinen Bezugsfall für Bebauungen entlang der Straße dar.

- d) Zudem liegt das Maß der Nutzung der bestehenden Bebauung in dem Geviert aktuell bei ca. 0,31. (siehe Seite 14 Abs. 3). Der Bauantrag in der Zuccalistraße 31 hätte diese GRZ nicht erhöht, weil der Bauantrag ebenso eine GRZ von 0,30 hatte.

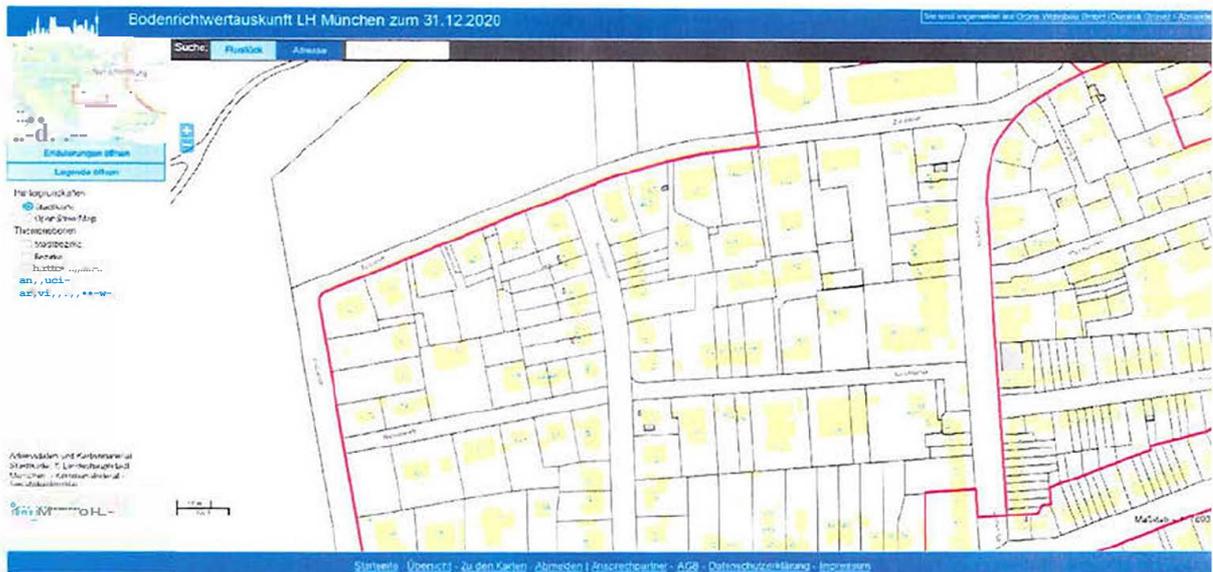
Auf Seite 12 des Entwurfs des Bebauungsplans, letzter Abschnitt, wird ausgeführt: „Da dieses Münchner Gartenstadtgebiet darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten Nymphenburger Schlosspark liegt und damit für das Stadtgebiet auch in seiner historischen Bedeutung eine besondere Prägung hat, wurde für diesen Bereich am 22.5.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. **14-20 / V 14771**)“.

Nicht ausgeführt wird, warum durch die Bebauung in der 2. Reihe, bei weiterhin bestehenden großzügigen Grünflächen und Gärten die historische Bedeutung des Gebiets beeinträchtigt werden soll. Durch die rückwärtige Bebauung wird der Charakter des Gevierts in keinsten Weise beeinträchtigt. Auch hat die rückwärtige Bebauung keinerlei Einfluss auf den in der Nähe liegenden Nymphenburger Schlossgarten bzw. auf das Nymphenburger Schloss. Die parkartige Gartenlandschaft bleibt auch durch eine rückwärtige Bebauung bestehen.

Auf Seite 13, unter dem Punkt Ausgangssituation, wurde im Bebauungsplan gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ein wesentlicher Satz, nämlich „Die benachbarten Baublöcke weisen hingegen eindeutige städtebaulichen Strukturen nach § 34 BauGB auf“ (siehe Seite 3, erster Absatz von oben) weggelassen. Dies wohl deshalb, weil damit zwei Dinge deutlich erkennbar gewesen waren.

- Mit der Bezugnahme auf andere Gevierte entlang der Zuccalistraße wäre deutlich geworden, dass das den Bebauungsplan betreffende Geviert nicht Kategorie C, sondern wie das Geviert Zuccalistraße, Brunhildenstraße, Richlidenstraße und Laimer Straße in die Kategorie B einzustufen ist.
- Mit der Bezugnahme auf andere Gevierte entlang der Zuccalistraße wäre deutlich geworden, dass wenn die oben genannten Gevierte in die gleiche Kategorie einzustufen sind, entweder kein Bebauungsplan für beide Gevierte aufzustellen ist, oder eben für beide Geviert ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Beide Gevierte

weisen sehr ähnlich bauliche Strukturen und ähnliche Grundstückstrukturen auf und sind eben gleich zu behandeln.



## 2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (sog. „Planmäßigkeitgebot“). Das BauGB normiert damit eine „Planungsbefugnis“ der Gemeinden, wenn es zur Entwicklung der Stadt/Gemeinde vernünftigerweise geboten ist. Den Gemeinden kommt bzgl. der Bauleitplanung ein weites städtebauliches Ermessen zu. Aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde, hat diese das Recht, die städtebauliche Entwicklung inhaltlich in eigener Verantwortung festzulegen. Verboten ist aber die reine Negativ- bzw. Verhinderungsplanung.

BVerwG NVwZ 1999, 878

Zwar existiert ein generelles Verbot negativer Planung nicht, **ca** mit jeder positiven Festsetzung in einem Bebauungsplan zugleich auch der Ausschluss einer nicht zugelassenen Festsetzung enthalten ist Zulässig ist eine Negativplanung, wenn sie auf einem einseitig ausschließenden städtebaulichen Gesamtkonzept beruht.

Erbguth/Schubert Öffentliches Baurecht **Rn** 73 m.w.N.

Unzulässig ist jedoch eine Negativplanung dann, wenn sie sich allein in der Verhinderung bestimmter Vorhaben erschöpft, sie also keinen Beitrag zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung leistet,

vgl. BVerwG NVwZ 875, 876,

sie also nicht nur eine Verhinderungsplanung, sondern vielmehr eine reine Verhinderungsplanung ist. Die getroffenen Festsetzungen müssen nur ein vorgeschobenes Mittel sein, um einen Bauwunsch zu durchkreuzen.

BVerwG NVwZ 1991, 875; BVerwG NVwZ-RR 1993, 456.

Als Motivation für den Planerlass wird der Gedanke der Münchner Gartenstadt vorgeschoben, tatsächlich soll aber die konkrete Bebauung eines Grundstücks mit zwei Wohnhäusern in zweiter Reihe verhindert werden. Ein Indiz dafür, dass der Gedanke der Münchner Gartenstadt nur eine reine Verhinderungsplanung verschleiern will, ist darin zu sehen, dass im vorliegenden Fall sich auch durch eine Verdichtung der Bebauung in der zweiten Reihe der Charakter des maßgeblichen Gevierts nicht ändern würde. Es wäre immer noch ein Geviert, welches durch eine lockere Bebauung mit großen parkähnlichen Gärten geprägt wird. Darüber hinaus wird bereits unter Punkt 1. des Entwurfs des Bebauungsplans (Planerlass) auf den Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser abgestellt, um dessen konkrete Verhinderung es hier geht.

Gegen eine Erforderlichkeit des Bebauungsplans spricht auch, dass sich in dem Geviert bereits eine rückwärtige Bebauung befindet und zwar auf den Grundstücken mit den Flurnummern 126/75, 126/54 und 126/45. Diese Gebäude haben eine Vorbildwirkung für die Grundstücke mit den Flurnummern 126/78 und 126/79. Dagegen scheidet wegen der Grundstückszuschnitte im östlichen Bereich des Gevierts (entlang der Brunhildenstraße), eine rückwärtige Bebauung aus. Die Grundstücke sind hier viel zu schmal und zu klein. Auch in dem abwegigen Fall, dass diese Grundstücke vereinigt werden sollten, ist eine rückwärtige Bebauung nicht möglich, da dieser rückwärtige Bereich nicht erschlossen werden könnte. Im Bereich des gesamten Gevierts wird auch ohne Bebauungsplan ein großer Grünbereich bestehen bleiben, der rein faktisch und ohne Bebauungsplanung den Gedanken der Gartenstadt verwirklichen wird.

### **3. Anpassungsgebot**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind dabei nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene, textliche oder zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Derartige Ziele finden sich in Bayern im Landesentwicklungsprogramm und in den Regionalplänen (vgl. Art. 1 Abs. 2 Nr. 1, Art. 2 Nr. 7, Art. 19, 21 BayLPiG). Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB lässt den betroffenen Gemeinden keinen Abwägungsspielraum.

Nach dem Regionalplan (Stand 1.4.2019) befindet sich das Planungsgebiet im Landschaftsraum 06 südliche Münchner Ebene. Der Nymphenburger Schlosspark ist Teil des regionalen Grünzugs Nr. 7 „Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“. Das Planungsgebiet selbst ist als Hauptsiedlungsbereich in der Metropole München ausgewiesen. Für die Siedlungsentwicklung gelten die allgemeinen Ziele des Regionalplans, wie eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z 2.2) und eine verstärkte Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen (Z 2.3), wobei die Nutzung bestehender Flächenpotenziale für eine stärkere Siedlungsentwicklung vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs zu konzentrieren ist (Z 3.2). Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen (Z 4.5).

Die Verdichtung der Bebauung durch eine rückwärtige Bebauung im westlichen Bereich des Gevierts entspricht den Vorgaben des Regionalplans, da das Geviert als Hauptsiedlungsbereich in der Metropole München ausgewiesen ist. Ein Bebauungsplan der eine solche Bebauung verhindert, entspricht daher nicht den Vorgaben des Regionalplans und ist daher aus diesem Grunde bereits rechtswidrig. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass im Regionalplan als Ziel 4.5 ausgewiesen ist, dass innerörtliche Freiflächen zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen sind. Bei dem Geviert handelt es sich nicht um eine innerörtliche Fläche, die von Relevanz ist. Auch ist wegen der vorhandenen Bebauung eine Vernetzung mit der freien Landschaft nicht möglich.

### **4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die

Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus.

vgl. BVerwG, B. v. 12.6.2018 - 4 B 71.17 - ZfBR 2018, 601

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.

vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; B. v. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - ZfBR 2013, 573; U. v. 12.12.1969 - IV C 105.66 - BVerwGE 34, 301

Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden.

vgl. BVerfG, B. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden.

vgl. BVerwG, B. V. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - a.a.O.; B. V.  
16.1.1996 - 4 NB 1.96 - ZfBR 1996, 223

Auf Seite 37 des Entwurfs des Bebauungsplans wird auf die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange eingegangen. Hierzu wird ausgeführt, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sein. Zu den in der Abwägung zu beachtenden privaten Belange gehören in hervorgehobener Weise die aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in Gestalt des Grundeigentums und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Aufgrund der hervorgehobenen Stellung des Eigentums bestehen erhöhte Anforderungen sowohl an die Ermittlung als auch an die Bewertung der Eigentumsbelange. Die vorhandene zulässige bauliche Nutzung und Nutzbarkeit aller im Umriss gelegenen Grundstücke muss ermittelt und wertend in die Abwägung eingestellt werden. Zunächst beachtlich ist die bisherige bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks.

Die bisherige bauliche Nutzbarkeit der maßgeblichen zwei Grundstücke stellt sich wie folgt dar.

Die bauliche Nutzbarkeit ergibt sich aus dem bauplanungsrechtlichen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB, die auch die Bebauung in der zweiten Reihe umfasst. Im vorliegenden Fall bestand ein Baurecht in der zweiten Reihe, für zwei Villen, die den Auslöser für die vorliegende Planung waren.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich auch nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der Senatsrechtsprechung ist geklärt, dass es insoweit auf die konkrete Größe der Grundfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auch auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, also auf den Standort des Vorhabens ankommt.

vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 17. September 1985 - 4 B 167.85 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 107 S. 55, vom 28. September 1988 - 4 B 175.88 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG/BauGB Nr. 128, vom 6. November 1997 - 4 B 172.97 - Buchholz 406.11, § 34 BauGB Nr. 188, vom 16. Juni 2009 - 4 B 50.08 - ZfBR 2009, 693, vom 13. Mai 2014 - 4 B 38.13 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 217 und vom 22. September 2016 - 4 B 23.16 - BRS 84 Nr. 74  
<2016>

Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen.

BVerwG, Beschluss vom 6. November 1997 - 4 B 172.97 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 188 = juris Rn. 7

Zur näheren Konkretisierung kann insofern auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“, die wiederum gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO auch durch Festsetzung der Bautiefe bestimmt werden kann, zurückgegriffen werden.

BVerwG, Beschluss vom 16. Juni 2009 - 4 B 50.08 - ZfBR 2009, 693

Nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln. „Tatsächliche Straßengrenze“ ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße.

vgl. OVG Saarland, Urteil vom 27. Mai 2014 - 2 A 2/14 - juris Rn. 42; siehe auch Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2019, § 23 Rn. 17 "öffentliche Verkehrsfläche"

Diese Vorgaben können hier im Rahmen einer rückwärtigen Bebauung eingehalten werden.

Auch entstehen durch die mögliche rückwärtige Bebauung keine bodenrechtlichen Spannungen im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB. Bodenrechtlich beachtliche bewältigungsbedürftige Spannungen werden begründet oder erhöht, wenn das Bauvorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen. Hierfür reicht die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens für andere Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in vergleichbarer Lage aus.

vgl. BVerwG, B. v. 25.3.1999 - 4 B 15/99 - ZfBR 2000, 68 = juris Rn. 5 f. m.w.N.; U.v. 5.12.2013 - 4 C 5/12 - BVerwGE 148, 290 = juris Rn. 17

Eine solche Wirkung ist hier aber nicht gegeben, da bereits mehrere Gebäude in dem Geviert aufgrund ihrer Bebauungstiefe nach hinten in das Geviert hineinverschoben worden sind. Dabei handelt es sich um die Gebäude auf dem Grundstück mit den Flurnummern 126/45, 126/54, 126/75. Eine Vorbildwirkung für eine Bebauung in der zweiten Reihe im östlichen Bereich scheidet wegen der Grundstückszuschnitte im östlichen Bereich des Gevierts (entlang der Brunhildenstraße) aus. Die Grundstücke sind hier viel zu schmal und zu klein für eine rückwärtige Bebauung. Auch in dem abwegigen Fall, dass diese Grundstücke vereinigt werden sollten ist eine rückwärtige Bebauung nicht möglich, da dieser rückwärtige Bereich nicht erschlossen werden könnte. Insbesondere ein Anschluss an das örtliche Straßennetz wäre nicht möglich.

Im Hinblick darauf, dass hinsichtlich der Bebauungstiefe nur Anforderungen an die räumliche Lage des Baukörpers auf dem Grundstück in Bezug auf Beschränkungen in Form von faktischen Baugrenzen zu stellen sind, lassen sich bei der Bebauungstiefe keine Differenzierungen hinsichtlich eines einheitlichen Baukörpers oder einer Bebauung in zweiter Reihe treffen. Ob insoweit ein „neuer städtebaulicher Typus“ in Form eines einheitlichen sich in die entsprechende zulässige Bebauungstiefe erstreckenden Gebäudes gegenüber der in der gleichen oder darüberhinausgehenden Bebauungstiefe vorhandenen zweiten Baureihe geschaffen wird, spielt für den in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Parameter „Grundfläche, die überbaut werden soll“ keine Rolle.

vgl. auch VG München, U.v. 30.6.2014 Az: M 8 K 13.2180 - juris

Das somit bestehende und durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG garantierte Baurecht auf den Grundstücken mit den Flurnummern 126/78 und 126/79 wird daher durch die zukünftige Planung vernichtet.

Dies wird auf Seite 34 und 35 des Entwurfs des Bebauungsplans zwar gesehen, sodass kein Abwägungsausfall vorliegt. Der Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang der Gartenstadt und dem Eigentumsrecht nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fällt aber viel zu oberflächlich aus (Abwägungsdefizit) und ist im Ergebnis falsch (Abwägungsdisproportionalität).

Auf Seite 35 des Entwurfs des Bebauungsplans, dritter Abschnitt von oben, wird lediglich ausgeführt: „Dem privaten Belang einer weiteren baulichen Ausnutzung in 2. Reihe steht der öffentliche Belang nach Erhalt der städtebaulichen Struktur als Villengebiet mit Gär-

ten, die als Erholungsflächen dienen und deren umfangreicher alter Baumbestand ökologische und Stadt klimatische Funktionen übernimmt, entgegen. Im Ergebnis werden mit dem einfachen Bebauungsplan und dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung den privaten Grundstückseigentümer\*innen keine unzumutbaren Einschränkungen festgesetzt und die privaten wie öffentlichen Belange sachgerecht gewürdigt."

Dabei handelt es sich lediglich um pauschale Ausführungen, ohne auf den konkreten Einzelfall einzugehen. Durch eine rückwärtige Bebauung wird die städtebauliche Struktur als Villengebiet nicht zerstört. Weiterhin ist dieses Geviert durch große Gärten geprägt. Die Grünfläche steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung, da es sich um private, nicht zugängliche Grundstücke handelt. Das Planungsgebiet selbst hat für die Erholung der Öffentlichkeit keine Funktion, da es sich um rein private Wohnbauflächen handelt. Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 126/78 und 126/79 befindet sich kaum noch ein erhaltenswerter Baumbestand. Die vereinzelt Bäume auf diesen Grundstücken haben keine klimatische Funktion. Darüber hinaus wird im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes nicht darauf eingegangen, welche konkreten Einschränkungen das Eigentum des Betroffenen unterliegt. Es wird ohne Argumentation behauptet, dass keine unzumutbaren Einschränkungen vorliegen. Dass der Betroffene einen zweistelligen Millionenbetrag investiert hat, um die bebaubaren Grundstücke zu erwerben, floss in die Abwägung nicht mit der notwendigen Tiefe ein.

## **5. Umweltbericht**

Unter dem Punkt 7.2.1.2. wird in der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Auswirkungen bzgl. des Wirkungsbereichs Erholung eingegangen. Dabei wird in zutreffender Weise ausgeführt, dass das Planungsgebiet für die Erholung der Öffentlichkeit keine Funktion hat, da es sich um rein private Wohnbauflächen handelt. Der angrenzende Nymphenburger Schlosspark, als großflächige innerstädtische Freifläche, besitzt dagegen eine hohe Erholungseignung mit dem Charakter naturnaher Landschaftsräume, aber mit Einschränkungen der Nutzung (Anlagenvorschriften wie z. B kein Verlassen der Wege, Einschränkung von Öffnungszeiten).

In zutreffender Weise wird die Prognose erstellt, dass sich die Erholungseignung für die Öffentlichkeit durch die Planung nicht ändert. Nicht richtig ist die Prognose, dass sich bei einer Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebiets private Freiflächen in erheblichen Umfang verloren gehen, was auch zu einem geringfügig erhöhten Erholungsdruck in der Umgebung führen würde. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch eine Bebauung in

zweiter Reihe so viel Freifläche verloren geht, dass ein Ausweichen auf die in der Nähe gelegenen Erholungsgebiete notwendig sein wird. Vielmehr ist auch bei einer Bebauung in der zweiten Reihe so viel Grünfläche durch die Gärten vorhanden, dass nicht einmal mit einer geringfügigen Erhöhung des Erholungsdruckes zu rechnen ist.

Unter Punkt 7.2.2 wird auf die Auswirkungen von Pflanzen und Tiere eingegangen. Dabei ist Folgendes zu beachten:

Bei einer Ortsbesichtigung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV -untere Naturschutzbehörde-, am 11.07.2019, wurde festgestellt, dass auf dem oben genannten vereinten Grundstück nahezu der gesamte Strauchbestand entfernt wurde. Verblieben war lediglich die Hecke im Torbereich an der östlichen Grundstücksgrenze und ein Teil der Hecke an der Westseite zur Zuccalistraße (zur Fl.Nr. 126/53).

Darüber hinaus wurden der Landeshauptstadt München zwei Baumgutachten von [REDACTED] vom 15.04.2017 und 31.07.2019 bereits am 17.11.2019 übersandt. Aus diesen Gutachten ergibt sich Folgendes:

Ein erhaltenswerter Baumbestand befindet sich auf diesen Grundstücken derzeit nicht. Auf den Flur Nr. 126/38, 126/39, 126/40, 126/33, 126/16 und 126/15 stehe nur 3 große Bäume, welche als minderwertige Doppel- bzw. Dreifachzwiesel ausgebildet sind. Wie bekannt ist, führen Zwieselformen zu Stabilitätsproblemen und folglich zu Bruchgefährdung und Standsicherheitsproblemen.

An der östlichen Grenze des Grundstücks Zuccalistraße 31 befindet sich ein Spitz-Ahorn. Der Baum wird in dem Gutachten vom 15.04.2017 aufgrund seiner unzureichenden Verkehrssicherheit als nicht erhaltenswert beurteilt. Es wird in dem Gutachten empfohlen diesen Baum zur Fällung zu beantragen.

Auf dem Grundstück Zuccalistraße 31 stehen 6 Hainbuchen mit folgenden Merkmalen:

Baumnr	Baumart	Baumart bot. Bez	Höhe	Stammumfang in 1 m Höhe
1	Hainbuche	Carpinus betulus	21,5 m	187 cm
2	Hainbuche	Carpinus betulus	18,1 m	112 cm
3	Hainbuche	Carpinus betulus	18,5 m	182 cm
4	Hainbuche	Carpinus betulus	17,6 m	129 cm
5	Hainbuche	Carpinus betulus	17,4 m	100 cm
6	Hainbuche	Carpinus betulus	17,2 m	140 cm

Diese 6 Bäume sind nicht erhaltenswert, wie sich aus dem oben genannten Gutachten, welches der LHSt München vorliegt, ergibt.

Die Bäume 1 und 2 weisen starke Absterberscheinungen in der Oberkrone auf. Ihr Zustand scheint irreversibel. Im Juli 2016 waren bereits deutliche Abbauerscheinungen in den Oberkronen erkennbar, die mit dem Zustand der Kronen der Bäume 3 und 5 vergleichbar sind. Die Bäume 3, 4, 5 und 6 weisen ebenfalls mehr oder weniger ausgeprägte Kronenrücktrochnung auf, wobei der Baum 4 noch den besten Zustand aufweist. Die Bäume 1, 2 und 3 werden aufgrund ihres Zustandes, letztlich ihrer schlechten Vitalität, zum jetzigen Zeitpunkt als „nicht erhaltenswert“ eingestuft.

Die Bäume 4, 5 und 6 werden als „bedingt erhaltenswert“ eingestuft, da ihre Oberkronen deutliche Schadenssymptome zeigen, ihre Belaubung andererseits noch einigermaßen dicht ist. Bei dieser Bewertung ist jedoch zu beachten, dass die Bäume 1, 2 und 3 sowie die Bäume 4 und 5 aufgrund ihres geringen Stammabstandes eigentlich 2 Gruppen bilden, aus denen einzelne Bäume nicht einfach entnommen werden können, ohne dass die verbleibenden Exemplare ihre Standsicherheit verlieren.

Die Situation auf der Südseite des Grundstückes Zuccalistr. 31 stellt sich wie folgt dar. Neben der Buche, angrenzend an die Nr. 126/51, steht ein nicht erhaltenswerte Nadelbäume. Direkt nebenan steht der einzig erhaltenswerte Baum, eine Buche.

Des Weiteren befinden am Südrand des Grundstückes Zuccalistr. 31, angrenzend an die Flur Nr. 126/45, eine Reihe von Nadelbäumen, welche z.T. den Stammumfang von über 80 cm zwar erreicht haben, aber zum einerseits einen starken Befall von Efeu aufweisen und zum anderen handelt es sich bei den insgesamt 10 Nadelbäumen um minderwertige serbische Fishten, welche in den 60ziger und 70ziger Jahren gepflanzt wurden. Am

Westrand des Grundstückes Zuccalistr. 31 angrenzend an die Flur. Nr. 126/75 steht lediglich eine vertrocknete Kiefer und ein minderwertiger Nadelbaum.

Bei dieser Baumsituation auf dem Grundstück Zuccalistr. 31 und die Baumsituation der Grundstücke entlang der Brunhildenstraße kann definitiv nicht von über die Grundstücksgrenzen hinweg zusammenliegenden großräumigen Grünflächen mitprägendem (und deswegen erhaltenswertem) Altbaumbestand gesprochen werden.

Zudem ist bisher nicht berücksichtigt worden, dass zwischen den angeblich „zusammenliegenden großräumigen Grünflächen“ eine Garage samt versiegelter Zufahrt und versiegeltem Bereich liegt, welche die sogenannten Flächen zwischen der Flurnummer 126/79 und den einzelnen Flurnummern entlang der Brunhildenstraße trennt. Damit Grünflächen als zusammenhängend bezeichnet werden können, dürfen diese nicht von einer Garage samt versiegelter Zufahrt sowie versiegeltem Bereich um diese Garage getrennt werden.

Auch aus weiteren folgenden Gründen handelt es sich nicht um eine zusammenhängende großräumige Grünfläche:

- a) Im Blockinneren bilden die privaten Gärten keine über die Grundstücksgrenzen hinaus eine zusammenhängende großräumige Grünfläche. Zum einen hängen die Gärten nicht zusammen. Vielmehr sind die sehr kleinteiligen Flurnummern 126/51, 125/50, 126/38, 126/39, 126/40, 126/33, 126/16, 126/15, 126/20, 126/19 mit zum Teil weniger als 200 qm alle mit Zäunen und Hecken sowie Gartentoren deutlich voneinander abgetrennt. Zudem anderen werden die großen Flächen mit den beiden Flur Nr. 126/78 und 126/79 durch eine Garage samt versiegelter Zufahrt und einer Einzäunung samt Gartentor (Flur Nr. 126/50 und 126/51) wiederum von den kleinteiligen Grundstücken entlang der Richildenstraße voneinander getrennt. Eine 2 Meter hohe Mauer trennt wiederum die Flur. Nr. 126/78 und Flur. Nr. 126/79 von 126/45 und 126/69.
- b) Im Blockinneren bilden die privaten Gärten auch keine großräumige Grünfläche, nicht mal eine kleinräumige Grünfläche, weil zum einen die ganzen kleinteiligen Flurnummern 126/51, 125/50, 126/38, 126/39, 126/40, 126/33, 126/16, 126/15, 126/20, 126/19 mit Garagen, Zäunen, Betoneinfriedungen, großen Kompostiertrögen aus Beton und Holz, Baumhäusern mit Kletterseilen, Trampolinen, Abstellhäusern für Gartengeräte, große Hütten zum Aufenthalt, Wellblechhütten für Fahrräder,

versiegelten Grillplätzen, versiegelten Flächen zum Tischtennis spielen, Brennholzlager Flächen etc. nicht einer idyllischen Grünfläche gleich, sondern faktisch aussieht wie in Schrebergärten. Die Flurnummern 126/79 und 126/78 stellen diese Grünflächen auch nicht dar, sondern schlichtweg eines Baulandes ohne jegliche Vegetation. Man kann also keinesfalls von einem „parkähnlichen Charakter“ in Blockinneren sprechen.







Die auf Seite 43 der Begründung des Entwurfs erfolgte Prognose, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Planungsgebiet durch Nachverdichtung einen Teil der Freiflä-

chen und damit auch Vegetationsbestände und Gehölze unterschiedlicher Wertigkeit verlieren könnte, stellt sich für die oben genannten Grundstücke somit nicht als haltbar und im Verhältnis zum Eigentumsrecht des Betroffenen Eigentümer als abwägungsfehlerhaft dar.

Unter Punkt 7.2.2.2. wird in der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität eingegangen. Dabei wird in zutreffender Weise ausgeführt, dass Schutzgebiete nach nationalem Recht oder EU-Recht und Biotope der Stadtbiotopkartierung im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden sind. In der Artenschutzkartierung sind ebenfalls innerhalb des Planungsbereichs keine Funde dokumentiert. Als Prognose bei Nichtdurchführung der Planung wird auf Seite 45, erster Abschnitt von oben, der Begründung des Entwurfs, ausgeführt, dass die Gefahr bestehe, dass Freiflächen und Gehölzbestände als Lebensräume für Tiere verloren gehen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem großen landesweit bedeutsamen Lebensraum des Nymphenburger Parks stehen. Diese Prognose stellt sich im Verhältnis zum Eigentumsrecht des Eigentümers als abwägungsfehlerhaft dar, da auf Seite 44 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans angegeben wird, dass es sich bei den nachgewiesenen Brutvogelarten und dem Goldglänzenden Rosenkäfer um ungefährdete Arten handelt. Die vier Fledermausarten, die mittels akustischer Erfassung nachgewiesen wurden, konnten lediglich nicht ausgeschlossen werden. Ein positiver Nachweis des Vorhandenseins dieser Fledermausarten fehlt aber. Durch die fehlende Existenz der Fauna und Flora ist keine Artenvielfalt vorhanden. Wenn eine wie im Bebauungsplan unterstellte Fauna und Flora vorhanden wäre, dann wäre auch eine entsprechende Artenvielfalt vorhanden. Dies ist gerade nicht der Fall.

Auf Seite 45, erster Abschnitt, von oben, wird eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung dahingehend aufgestellt, dass die Gefahr bestehe, dass Freiflächen und Gehölzbestände als Lebensräume für Tiere verloren gehen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem großen landesweit bedeutsamen Lebensraum des Nymphenburger Park stehen.

Diese Prognose stellt sich im Verhältnis zum Eigentumsrecht des Eigentümers als abwägungsfehlerhaft dar. Es ist in der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans nicht dargetan, und darüber hinaus auch nicht ersichtlich, dass ein funktionaler Zusammenhang für die Lebensräume der Tierwelt zwischen dem Nymphenburger Schlosspark und dem hier maßgeblichen Geviert besteht. Insbesondere muss dabei Beachtung finden,

dass der Schlosspark von dem maßgeblichen Geviert durch eine meterhohe Schlossmauer getrennt ist. Für fliegende Tiere wurde dieser funktionale Zusammenhang nicht dargelegt.

Unter Punkt 7.2.3.1 geht die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Schadstoffbelastung im Boden ein und stellt bei der Durchführung die Prognose auf, dass aufgrund eines vorliegenden Baugrundgutachtens im gesamten Bebauungsplanumgriff keine Verdachtsfälle mehr gibt.

Dies stellt sich als abwägungsfehlerhaft dar, da der Landeshauptstadt München durch E-Mail vom 17.11.2019 ein geotechnisches Gutachten von der [REDACTED] vom 07.09.2017 übersandt wurde, welches keine Beachtung bei der Abwägung gefunden hat.

Aus dem geotechnischen Gutachten samt den beigefügten Lageplan der Bodenverunreinigungen kann entnommen werden, dass es sich im Gegensatz zu den Ausführungen auf Seite 45, vorletzter Absatz, in der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans nicht um eine Kiesgrube mit oberflächlichen Verunreinigungen handelt. Vielmehr handelt es sich um Bodenverunreinigungen, welche sich nicht nur auf das Grundstück Zuccalistraße 31 begrenzen, sondern die Verunreinigungen erstrecken sich weit in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Brunhildenstraße. Mit anderen Worten: die Bodenverunreinigungen erstrecken sich genau in den rückwärtigen Bereich, der von dem Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft als schützenswerte Grünzone identifiziert wurde. Neben dem in Bebauungsplan angegebenen Flurnummer erstreckt sich die Altlastenverdachtsfläche zudem auf die Flur Nr. 126/23, 126/24, 126/78, 126/79, 126/45, 126/48, 126/69, 126/46, 126/50, 126/51, 126/38, 126/39, 126/40, 126/33, 126/16 und 126/15. Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass wir den entsprechenden Nachweis anstreben, auch welche Flur. Nr. sich diese Fläche tatsächlich erstreckt.

Weiterhin handelt es sich bei den Bodenverunreinigungen nicht um ungefährliches Abbaumaterial, welches im Erdreich verbleiben kann, sondern um Bodenverunreinigungen, welche in einer Tiefe bis ca. 5 m reichen und das Grundwasser gefährden, abgetragen sowie ordnungsgemäß entsorgt werden müssen. Gemäß dem Lageplan des Gutachtens die größten bzw. tiefsten Bodenverschmutzungen im Bereich der KB Nr. 1 und 2 auf der Flurnummer 126/79. Diese Verunreinigungen gehen bis in eine Tiefe von 4,5 m. Lediglich im Bereich der Kernbohrungen KB Nr. 3, 4, 5 und 6 gehen die Bodenverunreinigungen

nicht so tief. Diese Bohrungen liegen allesamt auf den Flur. Nr. 126/78 bzw. 126/24. In Verbindung mit den Sondierungsprofilen (RS im Gutachten) kann für die KB Nr. 3,4,5, und 6 angenommen werden, dass der Kiesboden zwischen einer Tiefe von 0,70 - 1,00 Meter anzutreffen ist und damit die Bodenverunreinigungen auch in dieser Tiefe enden. Bei KB Nr. 1 und 2 gehen diese Verunreinigungen bis in eine Tiefe von 4,5 Meter.

Die bei KB Nr. 1 und 2 entnommenen Proben P02 und P 03 weisen erhebliche grenzüberschreitende Schadstoffkonzentrationen im Bereich der Klasse Z 2 (höchste Klasse) auf und müssen zwingend entsorgt werden, weil diese in einem erheblichen Masse das Grundwasser verunreinigen.

Die Aussage der Behörde gewissen Flächen auf den Grundstücken Flur Nr. 126/45 und 126/69 sogar aus dem Altlastenkataster zu entlassen ist bei der Lage der KB Nr. 1 und der Sondierung RS Nr. 4 grob fahrlässig. Denn diese beiden Messungen liegen auf dem Grundstück Zuccalistr. 33 ganz am Rand zu den Flur Nr. 126/45 und 126/69. Betrachtet man die Lage der Kiesgrube im Altlastenkatasteramt, lässt sich daraus schließen, dass die Kiesgrube Richtung Brundhildenstraße und Richildenstraße wesentlich größer ist. Dies weil eine Kiesgrube nicht am Rand eine der größten Verunreinigung von 4,5 Meter hat (KB Nr. 1) und danach abrupt endet. Entsprechende Geometrien von Kiesgruben unterstellt, würde dies bedeuten, dass die Kiesgrube bis hin zu den Häusern entlang der Brundhildenstraße liegt. Dies würde wiederum bedeuten, dass sich die Kiesgrube fast auf den ganzen Teil des schützenswerten Binnenraum befindet. Da sich laut Lageplan von 1922 zwischen der Zuccalistraße 29 und Zuccalistraße 27 eine Straße befand, wurde die Kiesgrube wahrscheinlich über diesen Zugang befüllt. Aus diesem Grund ist dort noch heute eine Zufahrt in den rückwärtigen Bereich mit den Flur Nr. 126/50 und 126/51

Auf der Seite 15 Bereiche mit Gartenstadtcharakter hebt die LBK die Wichtigkeit der Vermeidung von versiegelten Flächen und die Bodenbeschaffenheit hervor. Insofern sind zur Beurteilung, ob sich es bei bestimmten Flächen um besonders erhaltenswerte Grünflächen handelt die Bodenbeschaffenheit in Betracht gezogen werden muss. Und diese ist gerade in dem besonders schützenswerten Binnenraum des betroffenen Geviertes schlecht. So schlecht, dass eine Vielzahl der Bäume eingegangen sind oder sich in einem schlechten Zustand befinden (gesamte Baumgruppe der Hainbuchen siehe Gutachten) oder der Baumbestand im Süden des Grundstückes Zuccalistraße 31. Denn gerade die starken Verunreinigungen bieten eben keine günstigen Bedingungen hinsichtlich der Versickerung bzw. dem Oberflächenabfluss. Gerade wegen dem anstehendem Klimawandels und der Zunahme von Starkregenereignissen handelt es sich nicht um einen zu schüt-

zenden Bereich, sondern um einen zu entwickelnden Frei- und Grünflächenbereich. Eine mögliche Entwicklung wurde von uns in dem Konzept einer CO<sub>2</sub> neutralen Bebauung der beiden Flur Nr. 126/79 und 126/78 Rechnung getragen.

Zusammenfassen kann man festhalten: Weder der aktuelle Zustand oberhalb des Erdreiches noch der Zustand im Erdreich entspricht im Entferntesten dem, was man im Sinne der Gartenstadtsatzung der Stadt München als eine zusammenhängende und erhaltenswerte Grünzone im Blockinneren eines Gevierts bezeichnen könnte. Im Gegenteil: auf dem Grundstück Zuccalistraße 31 muss der Boden entsorgt werden.

Unter Punkt 7.2.4 geht die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Auswirkungen des Schutzgutes Wasser ein und führt aus, dass im Bereich des Planungsgebietes keine Grundwassermessstellen liegen. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der wärmzeitlichen Niederterrasse, welche aus ca. 10 m mächtigen sandigen Kiesen aufgebaut ist. Darunter folgen tertiäre Schluffe und Tone, welche den Grundwasserstauer darstellen. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der sandigen Kiese und der damit verbundenen geringen Filterwirkung besteht ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Dies stellt sich als abwägungsdefizitär dar, da der Landeshauptstadt München durch E-Mail vom 17.11.2019 [REDACTED] vom 07.09.2017 [REDACTED] übersandt wurde, welches keine Beachtung bei der Abwägung gefunden hat. Wie oben bereits dargestellt, handelt es sich bei den Bodenverunreinigungen nicht um ungefährliches Abbaumaterial, welches im Erdreich verbleiben kann, sondern um Bodenverunreinigungen, welche in einer Tiefe bis ca. 5 m reichen und das Grundwasser gefährden, abgetragen sowie ordnungsgemäß entsorgt werden müssen (siehe Seite 22 geotechnisches Gutachten 6.5 Gefährdungsabschätzung).

Die in der Begründung des Entwurfs aufgestellte Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, dass durch eine mögliche Nachverdichtung der Bebauung, den Bau weiterer Tiefgaragen sowie zusätzliche unregelmäßige Versiegelungen für Stellplätze und Zufahrten sich die Situation im Hinblick auf den Wasserkreislauf möglicherweise insgesamt verschlechtern würde, ist lediglich eine Behauptung, ohne Vorlegen von Beweisen oder Gutachten. Im Gegenteil muss davon ausgegangen werden, dass bei einer rückwärtigen Bebauung das kontaminierte Erdreich entfernen und fachgerecht entsorgt werden kann.

Unter Punkt 7.2.6. geht die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ein und führt aus. Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm wird die Fläche als Gartenstadt-Klimatop eingestuft. Nach der Stadtklimaanalyse des Referats für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München liegt im Planungsgebiet eine günstige bioklimatische Situation vor, was nicht nur auf den relativ geringen Versiegelungsgrad und die Durchgrünung des Gebiets selbst, sondern auch auf die positiven Auswirkungen des Nymphenburger Schlossparks mit seiner sehr hohen bioklimatischen Funktion zurückzuführen ist. Bei Nichtdurchführung der Planung wird als Prognose aufgestellt, dass durch eine bauliche Nachverdichtung durch Einzelbauanträge die günstige Funktion der gesamten Fläche für das Stadtklima gefährdet wird.

Dies stellt sich als abwegig und daher als abwägungsfehlerhaft dar. Bei dem betroffenen Viertel handelt es sich, im Gegensatz zur Fläche des Parks des Nymphenburger Schlosses, um eine zu vernachlässigende Fläche, die niemals das Stadtklima beeinträchtigen kann.

Unter Punkt 7.2.7. geht die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ein.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der Münchner Schotterebene und liegt daher ebenso wie die Umgebung in flachem Gelände. Das Wohngebiet ist geprägt durch die Bebauung mit überwiegend villenartigen Einzel- und Doppelhäusern.

Die großen Gärten und Vorgärten beherbergen einen zum Teil wohl auf die Entstehung des Wohngebietes am Anfang des 20. Jahrhunderts zurückgehenden alten Baumbestand. Verstärkt wird der Eindruck eines grünen Quartiers auch durch den benachbarten Nymphenburger Schlosspark, der zwar durch eine Mauer bzw. hohen Zaun abgegrenzt ist, mit seinem Gehölzbestand aber in das Gebiet hineinwirkt. Auch die Straßenbäume in der Zuccalistraße westlich des Plangebietes tragen zum Gesamteindruck des Viertels als Gartenstadt bei. Die Gebäude stammen - wie die Bäume - ebenfalls zum Teil noch aus der Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts, fünf von ihnen sind als Baudenkmäler geschützt. Diese Gebäude repräsentieren eine Phase der Stadtentwicklung und sind daher von Bedeutung für das Ortsbild. Auch die in jüngerer Zeit errichteten Gebäude ordnen sich momentan weitgehend der lockeren Baustruktur des Gebiets unter, wenn auch bei diesen Grundstücken bereits eine Zunahme der versiegelten Flächen durch größere Terrassen, Zufahrten und Zugänge zu beobachten ist.

In der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans wird die Prognose aufgestellt, dass bei Nichtdurchführung der Planung würde durch Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung des Wohngebiets mit einer Verschiebung des Verhältnisses von bebauten Flächen und Freiflächen erfolgen. Dies ist nur bedingt richtig, das ein Nachverdichtung nur auf den Grundstücken mit den Flurnummern 126/78 und 126/79 erfolgen könnte. Im westlichen Teil des Gevierts ist eine Nachverdichtung aufgrund der Zuschnitte der Grundstücke nicht möglich. Diese Grundstücke sind schlichtweg zu schmal und zu klein um eine Bebauung in der zweiten Reihe zu ermöglichen. Daher wird anders, wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes behauptet wird, die Struktur der derzeitigen Bebauung nicht verloren gehen. Somit wird auch das Ortsbild nachhaltig nicht verändert. Auch wird durch eine Bebauung in der zweiten Reihe in keinsten Weise der Eindruck, der durch die Nähe zum Schlosspark entsteht beeinträchtigt, da die lockere Baustruktur auch durch eine Bebauung in zweiter Reihe aufrechterhalten bleibt.

Unter Punkt 7.2.9. geht die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ein.

Unter diesem Punkt wird für die Nichtdurchführung der Planung die Prognose aufgestellt, dass ein Verzicht auf die Planung nicht unmittelbar einen Schaden an den denkmalgeschützten Objekten entsteht.

Eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes, die durch eine Nachverdichtung ohne Planungskonzept entstehen könnte, würde aber die optische Wirkung der Baudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber auch des benachbarten Nymphenburger Schlossparks beeinträchtigen.

Dies stellt sich als abwegig und daher als abwägungsfehlerhaft dar. Wie bereits oben ausgeführt wurde, ist dies nicht richtig, das ein Nachverdichtung hauptsächlich nur auf den Grundstücken mit den Flurnummern 127/78 und 126/79 erfolgen könnte. Im westlichen Teil des Gevierts ist eine Nachverdichtung aufgrund der Zuschnitte der Grundstücke nicht möglich. Somit werden die Baudenkmäler in der Brunhildenstraße von einer Bebauung in der zweiten Reihe nicht tangiert. Auch die beiden Baudenkmäler in der Zuccalistraße (Hausnummer 31 und 33) werden in ihrer optischen Wirkung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung in der zweiten Reihe wird im nördlichen Bereich des Grundstücks stattfinden und somit mit gebührenden Abstand von den Baudenkmalern. Weiterhin befindet sich an dem Baudenkmal Zuccalistraße 33 zur rückwärtigen zweiten Baureihe ein moderner Flachanbau, der die optische Wirkung dieses Baudenkmal bereits zerstört.

Wie bereits mehrmals ausgeführt scheidet eine Beeinträchtigung des Nymphenburger Schlossparks durch eine zweite Baureihe aus.

Unter Punkt 7.7. 11 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans wird die Behauptung aufgestellt, dass eine anderweitige 11 Betracht kommende Planungsmöglichkeit nicht besteht. Insbesondere wird ausgeführt, dass Alternativen nur der Verzicht auf die Planung oder eine andere inhaltliche Aussage wären. Diese Alternativen sind aber aufgrund der Stadtratsbeschlusses vom 29. April 2015 zur Sicherung des Gartenstadtcharakters nicht gewollt. Hier hätte bedacht werden müssen, dass auch ein anderer Inhalt des Bebauungsplans, die eine lockere Bebauung 11 der 2 Reihe vorsieht, das Ziel Grünflächen und großzügig Gartenanlagen zu erhalten gewährleistet hätte.

