

Telefon: 0 233 - 24687
25387
Telefax: 0 233 - 22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Stadtplanung
PLAN-HA II/61 P
PLAN-HA II/60 V

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 462

Knorrstraße, Siedlung Am Hart

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 11 Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09901

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 05.07.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 6 ff.)
Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß
§ 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München,
da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 462 wurde die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 28.10.2022
mit 29.11.2022 durchgeführt.

Es wurden keine Einwände vorgetragen.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2022 bis zum 18.11.2022.

1. DB AG, Schreiben vom 16.11.2022

Gegen die o.g. Bauleitplanung würden bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmungen keine Bedenken bestehen.

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld-München Ost mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein müsste.

Seitens der DB Energie GmbH bestünden gegen die Bauleitplanung keine Bedenken, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie Az. I.ET-S-S 3 Ba (520) vom 11.11.2022 benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden würden.

Stellungnahme:

Durch die bestehende Festsetzung einer Dauerkleingartenanlage im betroffenen Bereich ist bereits sichergestellt, dass eine Bebauung nur in geringfügigem Maß zulässig ist. Im Rahmen der Bauausführung ist von den betroffenen Eigentümer*innen bzw. den verantwortlichen Architekt*innen Rücksicht auf vorhandene Sparten zu nehmen.

2. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 15.11.2022

Im Planungsgebiet läge folgendes Bodendenkmal: D-1-7835-0040 „Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit“.

Im Umfeld von etwa 300 m um das bekannte Bodendenkmal seien weitere Bodendenkmäler mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Bodendenkmäler seien gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitze aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfehle, eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könne z. B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten stehe das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege für Beratungen bereit.

Es sei erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen könnten durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, seien archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabensträger durchzuführen.

Es werde gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sei.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren würde das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung würden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

Folgender Hinweis sei zu beachten:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei seien Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen seien unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf zu finden.

Sei eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, solle bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Es werde gebeten, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen. Erläuterungen der Befunderwartung und der damit verbundenen fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ Entnommen werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berate in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter

denkmalfachlichen Gesichtspunkten

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern können der Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) entnommen werden.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) würde dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Stellungnahme:

Es liegt keine Neuplanung vor. Vielmehr wird der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 462 für eine **bestehende** Siedlung im vereinfachten Verfahren lediglich hinsichtlich der Festsetzung der Art der Nutzung (von WS zu WA) geändert. Diese Anpassung lässt keine maßgeblichen Auswirkungen auf die vermuteten Bodendenkmäler erwarten.

Eine Umplanung/ Verlagerung der Siedlung ist damit nicht möglich.

Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Rahmen der Bauausführung für Einzelbauvorhaben zu beachten.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.11.2022

Es sei sicherzustellen, dass durch die weiteren Planungen und mögliche heranrückende Wohnbebauung keine Nachteile für die bereits bestehenden Unternehmen entstehen und ein ordnungsgemäßer Betrieb genauso wie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet sind. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Gerade Letzteres sei eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung.

Stellungnahme:

Die Änderung der Festsetzung Art der Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wirkt sich nicht nachteilig auf bereits bestehende Gewerbebetriebe aus, da in der relevanten Immissionsschutznorm (TA-Lärm) nicht zwischen den beiden genannten Gebietskategorien unterschieden wird.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks Milbertshofen-Am Hart hat sich in seiner Sitzung am 30.11.2022 mit dem Beschlusssentwurf befasst und hat diesem im Rahmen seines Anhörungsrechtes mehrheitlich zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
2. Die Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 462 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 462
der Landeshauptstadt München
Knorrstraße, Siedlung Am Hart

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1 Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Siedlung „Am Hart“ an der Knorrstraße wird der seit 20.02.1974 (MüABl Nr. 5) rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 462 wie unter § 2 dieser Satzung geändert.
- (2) Die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 462 besteht aus diesem Satzungstext in Verbindung mit dem Plan und Satzungstext des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 462.
- (3) Die nicht von der Teiländerung betroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 462 vom 20.02.1974 behalten ihre Gültigkeit.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

- (1) Die in der Planzeichnung für Flächen im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 462 getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete (WS) werden aufgehoben. Für alle in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 462 mit Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzten Gebiete werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 3. Gartenbaubetriebe.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
- (5) Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sind nicht zulässig.

(6) § 4 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 462 entfällt.

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise zum Lärmschutz im Bauvollzug:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils geltenden Fassung vorzusehen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in Bereichen mit erhöhtem Straßenverkehrslärm sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich über Fenster in Richtung der straßenzugewandten Seite verfügen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	7
1.1. Planungsverfahren Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	8
2. Bestandsanalyse	10
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	10
2.2. Nutzung und baulicher Bestand	10
2.3. Maß der Nutzung - Analyse zur Genehmigungspraxis.....	10
2.4. Verkehrliche Erschließung.....	11
2.5. Flächennutzungsplan	11
2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3. Ziele der Planung	12
4. Planungskonzept - Auswirkungen der Planung.....	12
4.1. Entwicklung aus dem FNP	12
4.2. Art der Nutzung.....	13
4.3. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	14
4.4. Hinweise zum Lärmschutz im Bauvollzug.....	14

1. Planungsanlass

Der seit 20.02.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 462 setzt als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968, fest. Wesenskern von Kleinsiedlungsgebieten damaliger Prägung ist insbesondere die Nutzung von

Baugrundstücken zur Selbstversorgung der Bewohner*innen mit Nahrungsmitteln durch eigenen Anbau auf entsprechend (großen) Nutzgärten bzw. Nutztierhaltung. Der faktische Gebietscharakter der als Kleinsiedlungsgebiete (WS) festgesetzten Gebiete hat dort mittlerweile wegen neu entstandener Bebauungen und Nutzungen sowie dem Umgang mit den privaten Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken eine deutliche Verschiebung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO erlebt. Insbesondere ist auch Anbau von Nahrungsmitteln auf entsprechend (großen) Nutzgärten zur (überwiegenden) Selbstversorgung in aller Regel nicht mehr anzufinden. In gerichtlichen Verfahren wegen Klagen gegen die Ablehnung von Anträgen auf Baugenehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt München wurde deshalb bereits eindeutig in mündlichen Verhandlungen und Inaugenscheinnahmen auf die Funktionslosigkeit der festgesetzten Art der Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) und auf die damit einhergehende Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 462 hingewiesen.

Auch bezogen auf andere Gebiete in der Landeshauptstadt München mit Festsetzung der Art der Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) hat sowohl das Verwaltungsgericht München als auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof seit 2010 wiederholt entschieden, dass die Voraussetzungen für eine Funktionslosigkeit vorliegen. Insbesondere für die verbleibenden, noch unbebauten Grundstücke sei eine Ansiedlung mit Kleinsiedlerstellen mangels gesellschaftlicher Nachfrage zur Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln nicht zu erwarten und damit könne mit einer Verwirklichung eines Kleinsiedlungsgebiets auf absehbare Zeit nicht mehr gerechnet werden (vgl. u.a. die Beschlüsse des BayVGH vom 13.08.2018, Az. 2 ZB 16.492 und 2 ZB 16.495; Urteil des VG München vom 04.10.2010, Az. M 8 K 09.3590 sowie Urteil des VG München vom 25. Mai 2022, Az. M 29 K 21.873 und M 29 K 20.2623).

Der seit 20.02.1974 (MüABI Nr. 5) für den Bereich Siedlung „Am Hart“ an der Knorrstraße rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 462 ist trotz geäußerter Rechtsauffassung des VG München in den o.g. Rechtsverfahren weiterhin wirksam, da das VG München keine Verwerfungskompetenz im Hinblick auf den Bebauungsplan hat und die Feststellung der Funktionslosigkeit nur in den konkreten Verfahren und inter partes Wirkung entfaltet. Auch der Bauaufsichtsbehörde steht keine Verwerfungskompetenz zu. Der Bebauungsplan Nr. 462 muss daher von Seiten der Landeshauptstadt München als Selbstverwaltungsaufgabe im Rahmen ihrer Planungshoheit (teil-)geändert werden, um weitere (unzweifelhaft erfolversprechende) Klagen gegen ablehnende Baugenehmigungsbescheide oder den Bebauungsplan Nr. 462 selbst abzuwenden. Um der Auffassung des VG München hinsichtlich der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen, soll die Art der Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Die nicht von der Teiländerung betroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 462 vom 20.02.1974 entsprechen weiterhin aktuellen Planungszielen und sollen daher ihre Gültigkeit behalten. Die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 462 besteht somit aus diesem Satzungstext in Verbindung mit dem Plan und Satzungstext des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 462.

1.1. Planungsverfahren

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 462 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dieses findet hier Anwendung, da die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13 BauGB gegeben sind. Durch die

vorliegende Änderung der Art der Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) in Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (§ 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB). Im Wesentlichen wird nunmehr darauf verzichtet, dass Bewohner*innen entsprechende Nutzgärten oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen auf den Baugrundstücken vorhalten bzw. betreiben müssen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, da die ursprüngliche planerische Absicht der Gemeinde – die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung – nach wie vor gegeben ist, dieser Absicht durch die Änderung Rechnung getragen wird und die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Planung und die hiervon abhängigen Belange hat. Die Gebietsart Kleinsiedlung (WS) ist aufgrund der gesellschaftspolitischen Entwicklungen überholt. Sowohl eine für Kleinsiedlungsgebiete typische Selbstversorgung als auch eine Nutztierhaltung entsprechen nicht mehr der aktuellen tatsächlichen Nutzung und der Entwicklung im Baugebiet. Mangels gesellschaftlicher Nachfrage zur Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln kann mit einer Verwirklichung eines Kleinsiedlungsgebiets (WS) auch auf absehbare Zeit nicht mehr gerechnet werden. Auch ist Selbstversorgung in einem Allgemeinen Wohngebiet weder ausgeschlossen noch unterbunden; sie wird lediglich nicht mehr „zwangsweise“ im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Baugrundstücke eingefordert. Es kann angenommen werden, dass die Änderung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in Allgemeines Wohngebiet (WA) noch im Bereich dessen liegt, was planerisch intendiert war und somit auch der ursprünglichen Planung entspricht, wenn die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung bekannt gewesen wäre.

Die Änderung der Art der Nutzung ist hier von minderm Gewicht, weil zwischen den Gebietstypen Kleinsiedlungsgebiet (WS) und allgemeinem Wohngebiet (WA) vornehmlich Gemeinsamkeiten bestehen. Beide Arten der Nutzung gehören der Gruppe der Wohnbauflächen (W) an, welche überwiegend dem Wohnen dienen. Die Unterschiede im Hinblick auf die in den beiden Gebieten allgemein oder nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen fallen kaum ins Gewicht. Die Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ist zwar im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr möglich, eine etwaige Realisierung entspräche aber auch nicht den faktischen Gegebenheiten im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 462. Allerdings sind Einrichtungen und Anlagen für (Klein-)Tierhaltung als untergeordnete Nebenanlagen auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) regelmäßig möglich.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB sind gegeben. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Zuletzt bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Das Verfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der ab dem 26.04.2022 geltenden Fassung durchgeführt.

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 462 vom 06.02.1974, die von den geänderten oder ergänzten Festsetzungen nicht berührt werden, gelten unverändert fort. Insoweit ist für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach den unveränderten Festsetzungen weiterhin die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 maßgebend. Für die diese Textänderung betreffenden Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 04.01.2023.

2. Bestandsanalyse

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Planungsgebiet liegt im 11. Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart, südlich der Rathenaustraße, östlich der Knorrstraße, westlich der Rothpletzstraße und der Karlsteinstraße und nördlich der Marienbaderstraße. Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 40 ha, wovon sich ca. 17 ha in städtischem Besitz befinden.

2.2. Nutzung und baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist umgeben von heterogenen Nutzungen. Im Norden grenzt es an eine Kleingartenanlage. Im Osten schließen Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie die Grundschule an der Rothpletzstraße mit sonderpädagogischem Förderzentrum an. Im Westen grenzt das Gebiet an das Gymnasium München-Nord an der Knorrstraße, sowie an das Forschungs- und Innovationszentrum der BMW-AG.

Das Gebiet dient, bis auf die Sonderfläche Katholische Kirche, dem Wohnen. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen finden sich nur noch rudimentär, in Form von großzügig bemessenen Nebengebäuden, welche allerdings überwiegend nicht mehr ihrem ursprünglichen Nutzen, dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb dienen. Diese stammen noch aus der ursprünglichen Entstehungszeit des Gebiets in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts. Augenscheinlich haben die Bewohner*innen den landwirtschaftlichen Nebenerwerb aufgegeben.

2.3. Maß der Nutzung - Analyse zur Genehmigungspraxis

Das Maß der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 462 mit einer maximalen festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer maximalen festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 wird nicht geändert. Durch die Analyse von über 50% ausgewählter Flurstücke wurde festgestellt, dass weniger als 7% der Flurstücke die im Bebauungsplan Nr. 462 festgesetzte GRZ von 0,2 faktisch überschreiten. Weniger als 3% überschreiten die Obergrenze der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO festgelegten GRZ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4. Die im Bebauungsplan Nr. 462 festgesetzte GFZ von 0,4 wird in weniger als 12% der Flurstücke überschritten.

Das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 entspricht damit in weiten Teilen dem aktuellen Bestand und prägt dadurch den Umgriff des Bebauungsplanes. Vereinzelt Überschreitungen des vorgegebenen Maßes der Nutzung resultieren aufgrund spezieller Lagen im Gebiet, beispielsweise an Kreuzungspunkten und Straßenraumeinschnürungen, oder ergeben sich aus der insbesondere nachträglichen und genehmigungsfreien Aufteilung von Grundstücken in kleinere Parzellen, welche allerdings kumulativ wieder das maximal vorgegebene Maß der Nutzung einhalten.

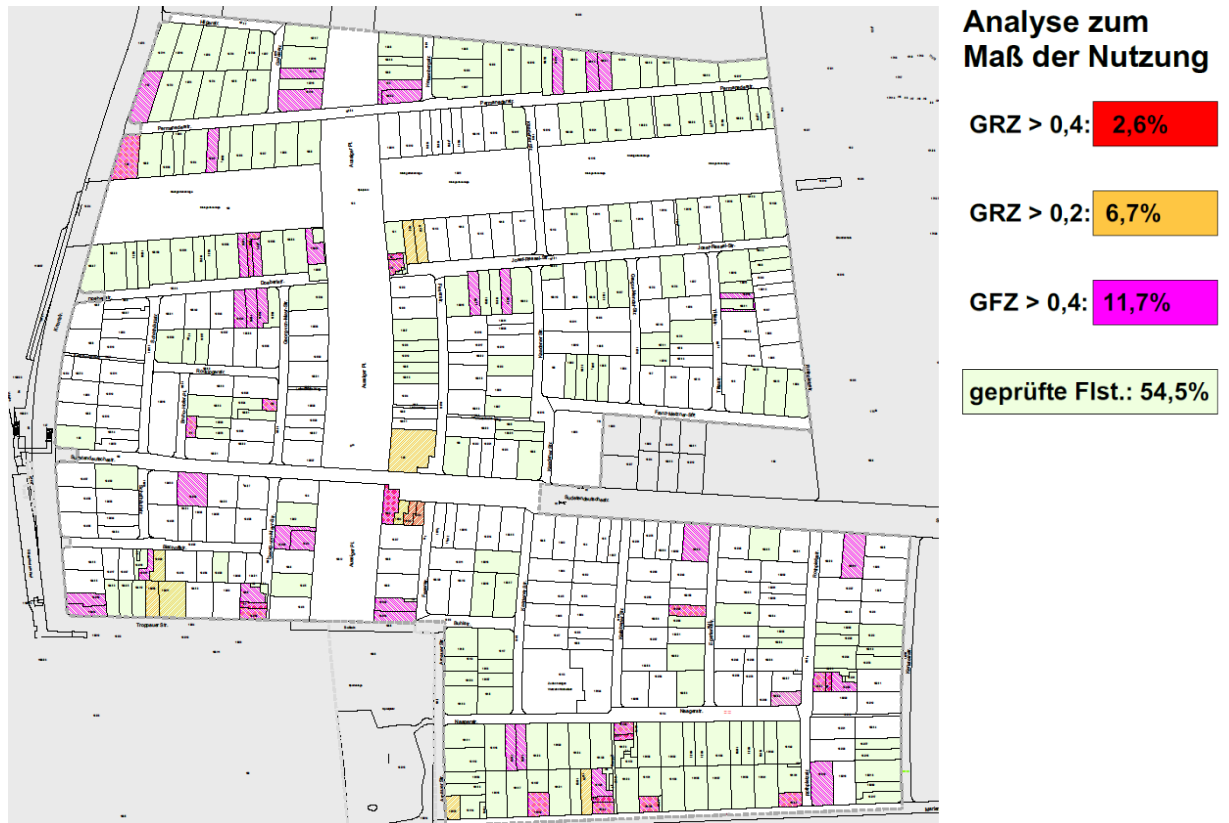


Abb. 01 – GRZ / GFZ Analyse – Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

2.4. Verkehrliche Erschließung

Die fußläufige Durchlässigkeit des Planungsgebietes ist über die, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, Grünfläche gewährleistet. Entlang der Knorrstraße im Westen, sowie der Ingolstädter Straße im Osten, verläuft beidseitig ein separater Fuß- und Radweg. Das Planungsgebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Es liegt innerhalb des 600 m Einzugsradius des U-Bahnhofs „Am Hart“ der Linie U2. Dieses Angebot wird durch mehrere Buslinien im und um das Gebiet ergänzt. Das Planungsgebiet ist im Westen über die Knorrstraße und über die durch das Gebiet führende Sudetendeutschestraße, die an die östlich verlaufende Ingolstädter Straße führt, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Durch die Änderung der Gebietskategorie von Kleinsiedlungsgebiet (WS) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) entsteht keine Veränderung der verkehrlichen Situation.

2.5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 462 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt. Im Westen grenzen eine Gemeinbedarfsfläche Erziehung, ein Kerngebiet und ein Sondergebiet Forschung an. Im Süden wird das Gebiet durch ein Gewerbegebiet begrenzt. Im Osten grenzen eine Gemeinbedarfsfläche Erziehung, ein Reines- und ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Norden wird das Gebiet durch eine Kleingartenanlage und eine Allgemeine Grünfläche begrenzt.

2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 462, Knorrstraße – Siedlung Am Hart, im Stadtbezirk 11, Milbertshofen – Am Hart, vom 6. Februar 1974, mit dem Plan der

Landeshauptstadt München vom 24. Juni 1971, ausgefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 14. Dezember 1972, setzt Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO als Art der Nutzung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Er beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968.

Seit ihrem Entstehen Anfang der 1930er Jahre hatte sich die Nutzungsart „Kleinsiedlung“ vor allem in den städtischen Siedlungsgebieten zu einem festen Bestandteil der städtebaulichen Ordnung von besonderer sozialpolitischer Bedeutung entwickelt. Sie sollte Arbeiter*innen mit geringem Einkommen den Besitz eines eigenen Hauses mit Gartenbaunutzung und/ oder landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung ermöglichen und durch Bodenständigkeit eine gewisse Krisenfestigkeit vermitteln (OVG Lüneburg NVwZ-RR 2002, 98 (101) = NuR 2001, 648; Brügelmann/Ziegler Rn. 3; Fickert/Fieseler Rn. 1). Diese sozialpolitische Bedeutung ist mit zunehmendem Wohlstand seit Beginn der 60er Jahre in den Hintergrund getreten. Die Selbstversorgung mit Produkten aus dem eigenen Garten und der Nebenerwerbslandwirtschaft lohnt sich wegen der gefallen Preise für diese Lebensmittel oft nicht mehr. Das trifft auch auf das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 462 zu. Gerichtlich wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Gegebenheiten für ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 462 – sowie in anderen Gebieten der Landeshauptstadt München (vgl. oben unter 1.) – nicht mehr vorliegen. Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 462 liegt faktisch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

3. Ziele der Planung

Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 462 von der Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO in Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO auf Grundlage der Beibehaltung des Wohngebietscharakters mit Akzentuierung auf die aktuellen Nutzungen kann den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und der Entwicklung des Planungsgebietes Rechnung getragen werden. Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dem Charakter des Bestands sowie der aktuellen Genehmigungspraxis.

4. Planungskonzept - Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der Art der Nutzung Kleinsiedlungsgebiete (WS) in Allgemeine Wohngebiete (WA) bleibt die allgemeine Art der Nutzung Wohnen erhalten. Die Nah- und Schulversorgung bleibt unverändert, da mit keinen Veränderungen der Bewohner*innenzahl, sowie -struktur zu rechnen ist. Alle weiteren Belange werden beibehalten, dadurch ergeben sich hinsichtlich der Belange Verkehr, Lärm, Erschütterungen und Natur- und Artenschutz keine Änderungen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 462 sieht keine zusätzlichen Eingriffe in Grund und Boden vor, daher liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Gemäß § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.1. Entwicklung aus dem FNP

Durch die Änderung der Festsetzung Kleinsiedlungsgebiete (WS) in Allgemeine Wohngebiete (WA) wird nicht gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB verstoßen. "Entwickeln" bedeutet nicht, dass der Bebauungsplan lediglich als Vollzug oder Ergänzung des FNPs zu werten wäre. Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan deshalb auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des

FNPs bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die im FNP dargestellten Bauflächen oder Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart "artverwandt" sind und diese Festsetzung sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des FNPs abzuweichen. Wie oben dargestellt (vgl. 1.1) bestehen zwischen der Art der Nutzung Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Allgemeine Wohngebiete (WA) keine gravierenden Unterschiede. Die beiden Arten der Nutzung sind mithin artverwandt und lassen die planerische Grundkonzeption unberührt. Der geltende FNP soll dennoch zu gegebener Zeit auch für diesen Bereich fortgeschrieben werden.

4.2. Art der Nutzung

Die Intention der obigen Regelungen ist die Anpassung der Art der Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen planerischen Absichten zum Erhalt der Grundzüge der Planung.

Daher werden durch den § 2 Abs. 1 der Satzung die in der Planzeichnung für Flächen im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 462 getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete (WS) aufgehoben und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen, da diese Gebietskategorie neben dem Wohnen eine Vielzahl an weiteren Nutzungen zulässt. Sie entspricht in dem städtischen Kontext des Planungsgebietes den Anforderungen am besten. Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 2023. Diese löst damit für die Festsetzung der Art der Nutzung (§ 2 der Satzung) die bisher geltende BauNVO in der Fassung von 1962 ab.

Über das entsprechend § 2 Abs 2 Satz 1 der Satzung zulässige Wohnen hinausgehend werden folgende Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen getroffen:

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 der Satzung allgemein zulässig. Hierdurch ergibt sich gegenüber den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 462 keine Änderung in der Zulässigkeit.

Ebenfalls werden Gartenbaubetriebe als Teil der Allgemeines Wohngebiet (WA)-Kulisse nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Satzung allgemein zugelassen, auch wenn eine Ansiedlung von Gartenbaumärkten zeitgemäßer Größe in der bestehenden Gebietsstruktur nicht unbedingt zu erwarten ist. Da Gartenbaubetriebe in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes bereits allgemein zulässig waren und es sich lediglich um eine Option handelt, soll Kontinuität im Zulässigkeitsmaßstab gewahrt werden. Hierdurch ergeben sich keine Änderungen zu dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 462.

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe bleiben gemäß § 2 Abs. 3 der Satzung in ihrer Zulässigkeit im Ausnahmefall ebenfalls unverändert erhalten. Das Gebiet ist auch weiterhin für die Ansiedlung kleinerer, nicht störender gewerblicher Betriebe oder Einheiten geeignet.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 2 Abs. 4 der Satzung nur ausnahmsweise zulässig, da durch die intensivere Nutzung und den größeren Publikumsverkehr mehr Individualverkehr und

mehr Lärm entstehen können. Die Verträglichkeit dieser Nutzungen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie bisher vorab geklärt werden. Die Regelung lehnt sich an den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab an und verändert diesen hierdurch nicht.

Tankstellen werden gemäß § 2 Abs. 5 entsprechend den bisherigen Regelungen nicht zugelassen, da sie nicht in die Struktur der bestehenden Wohnbebauung und Erschließungsstruktur mit kleineren Wohnstraßen passen.

Der § 4 „Ausnahmen“ der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 462, der den Ausschluss von Nutzungen festsetzt, muss vollständig entfallen, da er sich auf die Regelungen der BauNVO zum Kleinsiedlungsgebiet (WS) bezieht, welche mit dieser Satzung aufgehoben werden. Die damit ursprünglich beabsichtigte Regelung über die Zulässigkeit der Nutzungen (z.B. Tankstellen) sind zukünftig in den Abs. 2 bis 5 entsprechend den obenstehenden Ausführungen geregelt.

Die in Allgemeine Wohngebieten (WA; Fassung BauNVO 2023) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden nicht zugelassen, da sie auch im bisherigen Bebauungsplan Nr. 462 nicht zulässig waren. Diese Nutzungen können weiterhin ein erhöhtes tägliches Verkehrsaufkommen durch Publikumsverkehr erzeugen und damit in der vorhandenen Gebietsstruktur städtebauliche Spannungen auslösen.

4.3. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 462 löst keine planungsbedingten Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München aus und führt auch zu keiner Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang. Die Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung sind deshalb nicht anwendbar.

4.4. Hinweise zum Lärmschutz im Bauvollzug

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist in Gebieten mit erhöhten Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm, bei der Errichtung oder Änderung (wesentlicher Umbau oder Erweiterung) von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Ähnliches) eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Maßgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Zudem ist in besonders lärmbelasteten Bereichen eine fensterunabhängige Belüftung für Aufenthaltsräume, welche nicht über Fenster an einer straßenabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, erforderlich. Hierdurch kann auch im Nachtzeitraum, in dem eine Stoßlüftung nicht möglich ist, eine ausreichende Belüftung der Räume sichergestellt werden.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/51
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/41T

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V