

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Neubaugebiet Münchberger Straße: Dienen.Wir.Optima?

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**



**Dienen.Wir.Optima?**

Zu den inhaltlichen Ausführungen siehe beigegefügte Anlage.

Ich beantrage, dass das Vorhaben an der Münchberger Strasse sofort gestoppt wird, um zu erwartende Schäden finanzieller als auch gesundheitlicher Art vom Steuerzahler bzw. von den Bürgern abzuwehren.

Ausserdem erwarte ich, dass die Verantwortlichen der Landeshauptstadt München, die Stadtbaurätin Frau Prof. Merk, der Stadtrat und der Oberbürgermeister Reiter sich schriftlich zu dem ungeheuerlichen Vorgehen an der Münchberger Strasse öffentlich erklären (Stichworte: Nicht genehmigungsfähige Aussenbereichsbebauung, unterlassene Aufklärung der Bürger). Vorrangig ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in München, die kompromisslose Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für die Bürger und dass der Steuerzahler nicht für misslungene "Projekte" der LHM und ihrer "Partner" haftet.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen

☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt



## **Dienen.Wir.Optima?**

### **Anlage zum Antrag „Neubaugebiet Münchberger Straße: Dienen.Wir.Optima?“**

Hinter dem Bauvorhaben an der Münchberger Strasse steht die **Optima Aegidius-Firmengruppe**. Offiziell tritt sie jedoch nicht in Erscheinung, sondern als **KLP** („KLP GmbH & Co. KG“), die inzwischen in **MP München Projekt** („MP München Projekt GmbH & Co.KG“) umbenannt wurde. Es handelt sich dabei um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär-GmbH, deren Haftung sich auf die Höhe der Stammeinlage von € 25.000 beschränkt. Gegenstand der **MP** ist laut Handelsregistereintrag „die Verwaltung eigenen Vermögens und Beteiligung an anderen Unternehmen“. Nach aussen tritt die **MP** jedoch als Projektgesellschaft auf. Der Zweck der Errichtung der Gesellschaft korreliert also bereits nicht mit ihrer tatsächlichen Tätigkeit.

Die **MP** wird von der Landeshauptstadt München auf der Internetseiten zum Projekt „Münchberger Strasse“ als „**planungsbegünstigte**“ Projektgesellschaft auch für die zu bebauenden Flächen an der Münchberger Strasse bezeichnet, die sich im **Eigentum der Landeshauptstadt München** befinden. Es handelt sich dabei um ca. 32% des Planungsgebietes. Von daher hätte eine öffentliche (europaweite) Ausschreibung für die Vergabe von Planungsleistungen in Bezug auf das Eigentum der LHM durch den öffentlichen Auftraggeber erfolgen müssen, was jedoch offenbar nicht der Fall war.

Die hinter der **MP** stehende **Optima** stellte das Bauvorhaben an der Münchberger Strasse bereits auf ihre Internetseite, um es zu bewerben. Die Landeshauptstadt München wiederum bezeichnet im Internet die **Optima** als einen ihrer „**Partner**“. Die LHM tritt zusammen mit der **Optima** auf der MIPIM, eine internationale Immobilienmesse in Cannes, auf, um ihre Objekte internationalem Publikum vorzustellen. Die **Optima** war auch im Jahr 2018 am Stand der Landeshauptstadt München zu finden und finanzierte offenbar den Stand der LHM mit, ebenso auf der Immobilienmesse Expo Real. Auch dort stellte die **Optima** das Bauvorhaben an der Münchberger Strasse vor, für das ganz offensichtlich finanzkräftige, internationale Käufer gesucht werden. Es geht also vordergründig nicht um die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, sondern um die Erzielung von maximalem Gewinn.



Die Verantwortlichen der Landeshauptstadt München „**begünstigten**“ die **Optima** jedoch noch auf eine andere Weise:

Der Teil des Planungsgebietes auf dem die Wohngebäude mit ca. 220 Wohnungen errichtet werden sollen ist planungsrechtlich als **Außenbereich** gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Bauen im **Außenbereich** ist jedoch nur im Ausnahmefall möglich und nur dann, wenn öffentliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 BauGB). Zu dieser Thematik existiert eine umfangreiche verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung. Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung und den gesetzlichen Grundlagen ist die **Außenbereichsbebauung** an der Münchberger Strasse **nicht genehmigungsfähig**, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden (Details können dem beigefügten Anhang entnommen werden).

Dieser Sachverhalt wurde im Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren jedoch verschwiegen, insbesondere den Anwohnern, die von den Auswirkungen des Bauvorhabens (Verkehrslärm, Luftschadstoffe und Strassenschäden) betroffen wären.

Selbst der Stadtrat hat ausweislich der Sitzungsvorlagen vom 21.09.2016 (Nr. 14-20 / V 06867) Kenntnis von der geplanten, nicht genehmigungsfähigen Bebauung des **Außenbereichs**. Auffällig ist jedoch, dass im Flächennutzungsplanausschnitt (siehe Anhang) der Außenbereich mit KG bezeichnet (die Abkürzung steht vermutlich für Kleingärten) bzw. nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche kenntlich gemacht wurde. Es soll offenbar verschleiert werden, dass tatsächlich auf einem Acker im Außenbereich gebaut werden soll.

Sämtliche Beteiligte setzen sich also über bestehendes Recht zugunsten der **Optima** hinweg, indem es einem **nicht genehmigungsfähigen** Wohnungsbauvorhaben im **Außenbereich** zustimmt mit dem der private Investor maximale Rendite erzielen will.

Die **Optima** wird das Vorhaben vermutlich nur bis zum Abschluss des Verfahrens (Änderung des Flächennutzungsplanes) begleiten, also bis die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland vollzogen und ein Bebauungsplan aufgestellt ist, und dann das zu bebauende Areal als Bauland weiterveräußern und sich dann im wahrsten Sinne des Wortes unter Mitnahme von hohen zweistelligen Millionen Gewinnen „vom Acker machen“. So kann sie auch zu erwartenden Haftungsansprüchen entgehen. Denn das Vorhaben ist auch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht genehmigungsfähig. Vermeintliche Unbedenklichkeit in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm, Geruchsbelästigungen, Luftschadstoffe) suggerieren lediglich beschönigte, von der Optima in Auftrag gegebene Gutachten. In diesem Zusammenhang ist folgendes auszuführen:

Der Abstand der geplanten Wohnbebauungen zu der offenen **Kompostieranlage** östlich der **Autobahn A8** wäre mit nur ca. 80 Meter zu gering, rechtlich gefordert ist ein Mindestabstand von 500 Meter. Ausserdem rücken die Wohnbebauungen zu nahe an die Autobahn im Westen heran, hier würde der Abstand nur ca. 40 Meter betragen.

Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich daher großräumig hohe Verkehrslärmbelastungen durch die von außen auf das Planungsgebiet einwirkenden Emissionen



der Bundesautobahn A8 (München – Salzburg), die **größtenteils Pegel im gesundheitsgefährdenden Bereich** aufweisen. Des Weiteren wird eine hohe Verkehrslärmbelastung im Norden des Planungsgebietes durch die S-Bahnstrecke nach Perlach bzw. zur Kreuzstraße verursacht.

Durch die Autobahn ist zudem eine Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung zu erwarten. Durch die Kompostieranlage und die Abwasserrecyclinganlage auf der Anlage sind erhebliche schädliche Einwirkungen auf das geplante Wohnquartier zu erwarten, wie Staub, Luftschadstoffe, Schwermetalle, Keime und Endotoxine. Ausserdem würden die Bewohner unzumutbaren, anhaltenden Geruchsbelästigungen ausgesetzt sein.

Sollte das gesamte Vorhaben bereits rechtlich scheitern oder sollten Anwohner wegen schädlicher Umwelteinflüsse und/oder eingetretenen Gesundheitsschäden Schadensersatzansprüche geltend machen, haftet entweder niemand oder der Steuerzahler, weil der Landeshauptstadt München zumindest vorgeworfen werden kann, dass sie die rechtlichen Grundlagen kannte und die Einwendungen der Bürger zu den gesundheitlichen Risiken und schädlichen Umwelteinwirkungen überging.

Der Steuerzahler kann dann für sämtliche Schäden aufkommen, die die genannten Beteiligten zu vertreten haben, während die Optima Millionengewinne einstreicht.

**Ich beantrage daher, dass das Vorhaben an der Münchberger Strasse sofort gestoppt wird, um zu erwartende Schäden finanzieller als auch gesundheitlicher Art vom Steuerzahler bzw. von den Bürgern abzuwehren.**

Ausserdem erwarte ich, dass die Verantwortlichen der Landeshauptstadt München, die Stadtbaurätin Frau Prof. Merk, der Stadtrat und der Oberbürgermeister Reiter sich schriftlich zu dem ungeheuerlichen Vorgehen an der Münchberger Strasse öffentlich erklären (Stichworte: Nicht genehmigungsfähige Aussenbereichsbebauung, unterlassene Aufklärung der Bürger). Vorrangig ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in München, die kompromisslose Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für die Bürger und dass der Steuerzahler nicht für misslungene "Projekte" der LHM und ihrer "Partner" haftet.



## *Anhang*

### **Die Errichtung des Wohnquartiers im Aussenbereich an der Münchberger Strasse ist aus folgenden Gründen nicht genehmigungsfähig:**

Wenn es an einer Privilegierung – wie im vorliegenden Fall – gemäß § 35 Abs. 1 BauGB fehlt, beurteilt sich die bauplanrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Wenn öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben nicht zulässig. Folgende öffentliche Belange stehen nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens an der Münchberger Strasse entgegen (anzumerken ist, dass diese Auflistung nicht vollständig ist):

Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 5 und 7 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange aus folgenden Gründen vor:

#### **2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht**

Der Abstand der geplanten Wohnbebauungen zu der offenen Kompostieranlage östlich der Autobahn ist zu gering, ausserdem rücken die Wohnbebauungen zu nahe an die Autobahn im Westen heran.

Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich daher großräumig hohe Verkehrslärmbelastungen durch die von außen auf das Planungsgebiet einwirkenden Emissionen der Bundesautobahn A8 München – Salzburg, die größtenteils Pegel im gesundheitsgefährdenden Bereich aufweisen. Des Weiteren wird eine hohe Verkehrslärmbelastung im Norden des Planungsgebietes durch die S-Bahnstrecke nach Perlach bzw. zur Kreuzstraße verursacht.

Durch die BAB A8 ist zudem eine Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung zu erwarten. Weitere Staub-, Schadstoff- und Keimbelastungen ergeben sich durch die Kompostieranlage, auf der sich ausserdem eine Abwasserrecyclinganlage befindet, die ebenfalls zu relevanten, gesundheitsschädigenden Emissionen und Geruchsbelästigungen führt.

Hinzu kommt folgendes:

Die Flächen der Autobahn wurden planfestgestellt. Für die Flächen am Ostrand des Planungsgebietes gilt grundsätzlich ab dem Fahrbahnrand der BAB A8 innerhalb von 40 m ein Anbauverbot und innerhalb von 100 m die Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz. Hochbauten sind in der Regel in der Anbauverbotszone nicht zugelassen. Obwohl dies allen Beteiligten ausweislich der Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06867 bekannt ist, sollen dennoch 5-stöckige Riegelbauten bis an die Anbauverbotszone, möglicherweise auch in diese hineinragend, errichtet werden, und dahinter bzw. innerhalb der Anbauverbotszone zusätzlich noch Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wall- und Wandkonstruktionen errichtet werden, obwohl dies gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz nicht unzulässig ist, denn in dieser Anbauverbotszone dürfen sich nicht einmal Aufschüttungen befinden.

---

#### **3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird**

Das in § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme gilt auch über Gebietsgrenzen hinweg und kommt auch Eigentümern zugute, deren Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Da durch die Verwirklichung des Vorhabens im Außenbereich relevante Immissionsbelastungen, insbesondere durch den motorisierten Verkehr und die Tiefgaragenentlüftungen zu erwarten sind, ist die Grenze der Zumutbarkeit überschritten. Dies gilt



insbesondere dann, wenn Gebiete von unterschiedlicher Qualität aneinander stossen. Das Plangebiet soll als ein Allgemeines Wohngebiet (ggf. mit Läden und Gemeinschaftseinrichtungen) entwickelt werden, die nähere Umgebung entlang der Münchberger Straße entspricht jedoch einem Reinen Wohngebiet. Die Zuwegung zu dem Allgemeinen Wohngebiet im Außenbereich soll über das Reine Wohngebiet mit den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen des motorisierten Verkehrs (ggf. auch Lieferfahrzeugverkehr für Läden im Aussenbereich) erfolgen. Ein Reines Wohngebiet dient jedoch dem Wohnen und nicht der verkehrlichen Erschliessung des Außenbereichs.

Bei Außenbereichsvorhaben hat das Gebot der Rücksichtnahme in Bezug auf „schädliche Umwelteinwirkungen“ in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine ausdrückliche Regelung erfahren. Im Übrigen ist es, soweit es nicht um (schädliche) Immissionen geht, sondern um sonstige nachteilige Wirkungen eines Außenbereichsvorhabens, ein ungeschriebener öffentlicher Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

---

#### **4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert**

Hohe Kosten für aufwändige Schallschutzmassnahmen und Filteranlagen, die vom Steuerzahler aufzuwenden sind und dennoch nicht suffizient sein werden.

Zudem erstreckt sich der Immissionschutz auch auf die Außenbereiche, die Aufenthalts- und Erholungsfunktion haben sollen, wie die der Autobahn zugewandte Allmende. Hier sieht das Planvorhaben jedoch keine suffizienten Immissionsschutzmaßnahmen weder im Hinblick auf die Lärm- noch auf die Schadstoff- und Geruchsbelastungen vor, die von der Autobahn, der Kompostier- und Abwasserrecyclinganlage ausgehen. Der Aufenthalt in diesem Bereich ist daher gesundheitsgefährdend bzw. gesundheitsschädlich.

---

#### **1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und**

#### **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet**

Das Vorhaben beeinträchtigt den öffentlichen Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Die Flächen im Außenbereich wurden bisher ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. Vorhaben mit einer anderen Zweckbestimmung als der bisherigen sind auf solchen Flächen unzulässig, dies gilt insbesondere für neu zu errichtende Wohngebäude.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB auch dann vor, wenn das Orts- und Landschaftsbild mit dem geplanten Vorhaben im Außenbereich verunstaltet wird, wie dies mit dem geplanten Bauvorhaben ebenfalls der Fall wäre.

---

#### **7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt**

Das Vorhaben würde sich als Splittersiedlung erweisen, weshalb der öffentliche Belang gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden würde.

Der Zersiedelung des Außenbereichs wird Vorschub geleistet, wenn tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im Außenbereich entstehen würde, der sich vom bestehenden Ortstrand ersichtlich „absetzt“ wie im Falle des geplanten Wohnquartiers an der Münchberger Strasse – Zitat des Preisgerichts:

„Dem ersten Preisträger gelingt es in seinem Entwurf mit einer Lärmschutzbebauung zur Autobahn und sieben freistehenden Baukörpern mit insgesamt etwa 220 Wohnungen, einen schlüssigen Übergang zur Bestandsbebauung zu finden und gleichzeitig eine markante, differenzierte Raumkante zu formulieren.

Stadträumlich wird hier eine Lösung vorgeschlagen, **die sich bewusst vom Bestand mit einer vier- bis fünfgeschossigen Schallschutzbebauung und punktförmigen Einzelhäusern absetzt.**“

Das geplante Wohnquartier würde sich also ersichtlich und geplant vom Bestandsquartier absetzen und somit den Anschluss an die bebauten Ortsteile entfallen lassen.

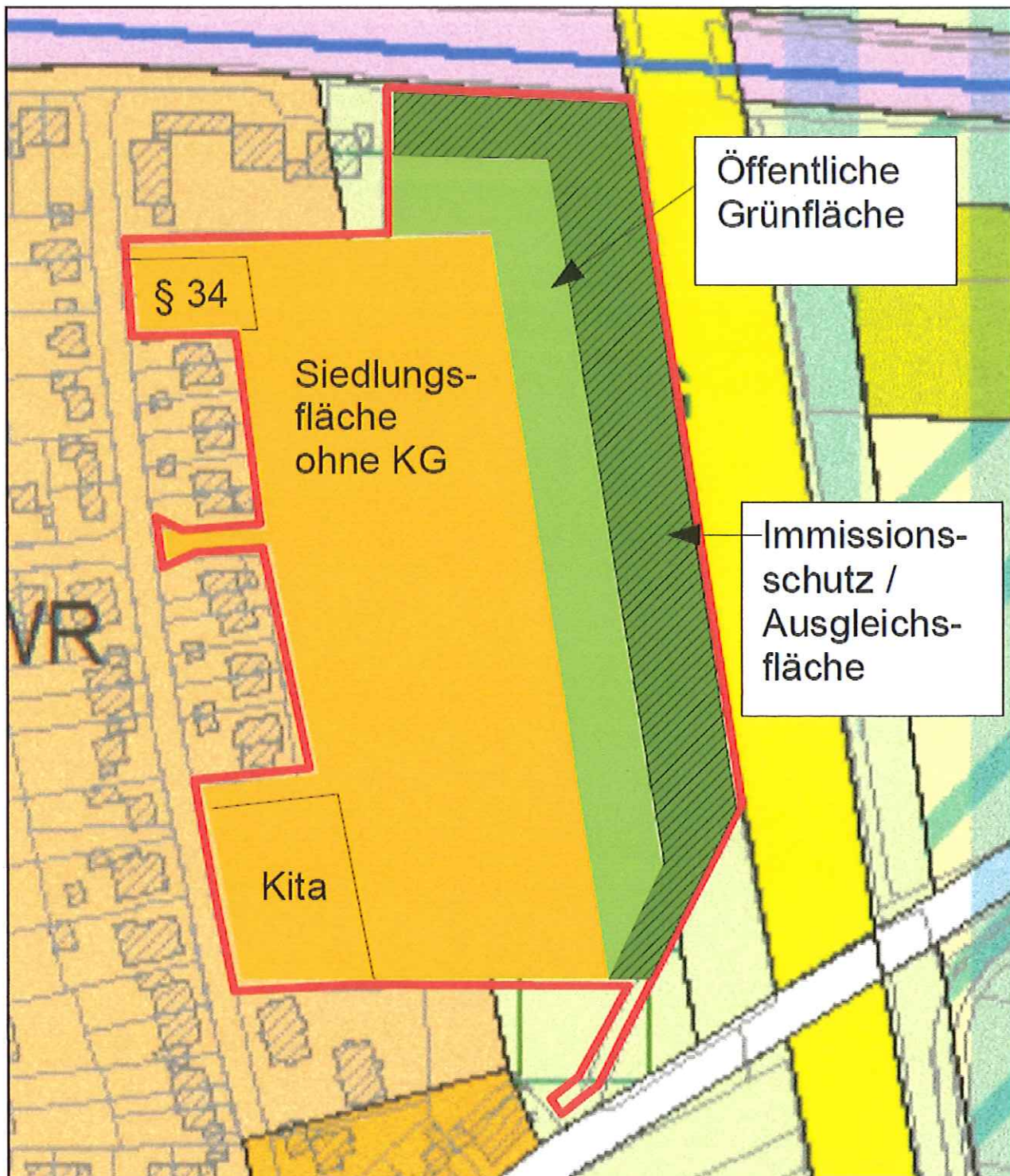
Denn Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schliessen sich dann nicht mehr im Zusammenhang bebauter Ortsteile an, wenn sich das neue Baugebiet derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer selbständiger Siedlungsansatz entsteht. Im Außenbereich des Planungsgebietes an der Münchberger Strasse würde also ein 4- bis 5-stöckiger Riegel entlang der Autobahn in die bislang freie Landschaft zerneidend hineinragen und zudem eine optisch bedrängende Wirkung entfalten. Bei Umsetzung des Vorhabens würde so ein völlig neuer, selbständiger Siedlungsansatz in die Breite und Höhe entstehen. Ein Anschluss im Bereich des Plangebietes im Zusammenhang bebauter Ortsteile wäre mithin i.S. von § 13b Satz 1 BauGB nicht gegeben.

---

Der Planung fehlt auch die Erforderlichkeit i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, weil noch Baugebiete im gemeindlichen Innenbereich existieren. Weiter ist aufgrund der Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich von einem Verstoß gegen ein landes- bzw. regionalplanerisches Verbot der Nachverdichtung auszugehen.

Ausserdem würde die Bebauung eindeutig eine – vor dem Hintergrund des Gedankens, dass der Außenbereich von nicht privilegierten Bebauungen freizuhalten ist – missbilligende Vorbildfunktion entfalten.





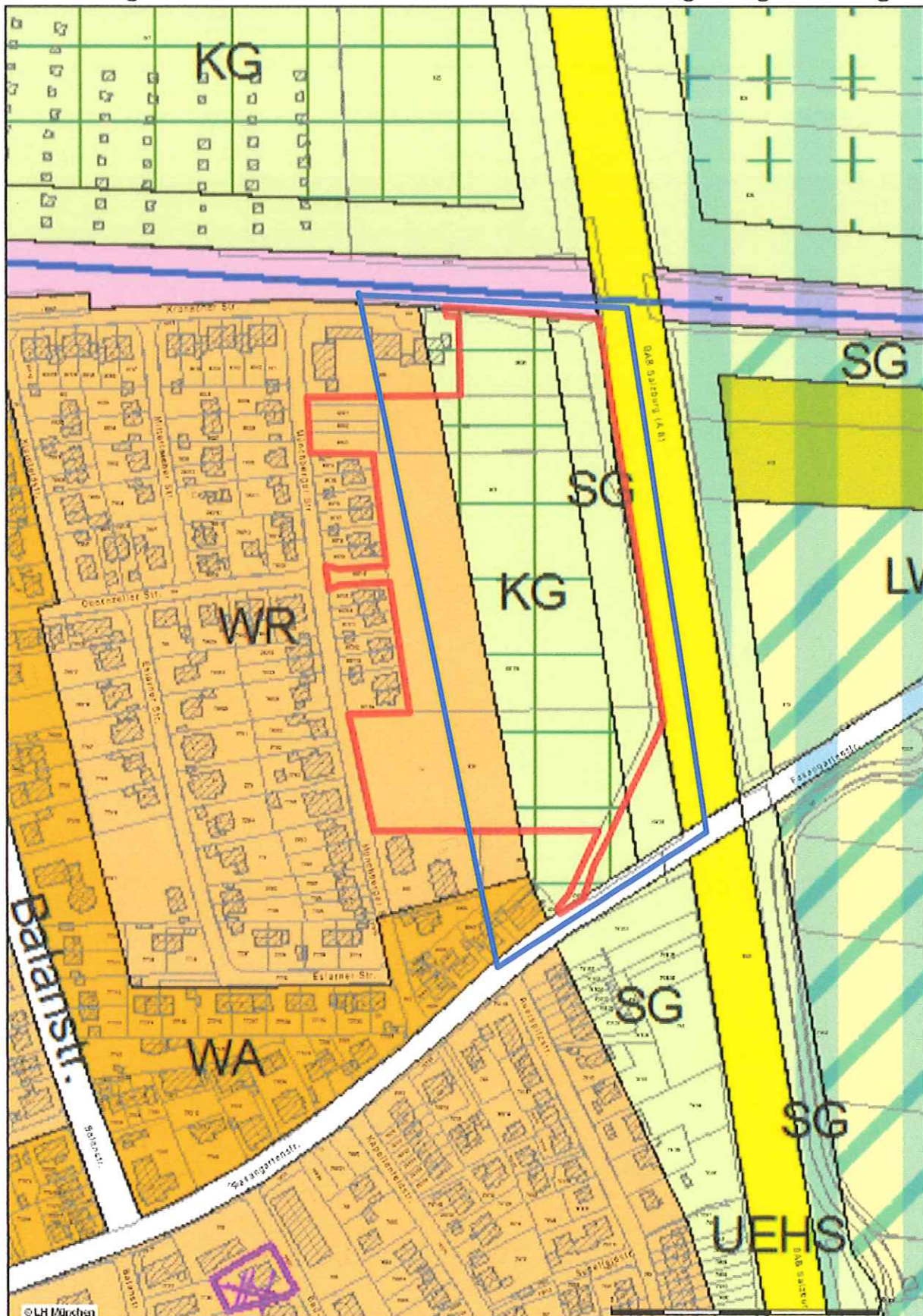
Strukturskizze



Münchberger Straße

Stadtbezirk 17

Obergiesing – Fasangarten



Flächennutzungsplanausschnitt mit  
Planungsumgriff des Bebauungsplanes



Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplanes:



Telefon: 0 233-22036  
26058  
22671  
22830  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/31 V  
PLAN-HA I/42

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2118  
Münchberger Straße (östlich),  
Kronacher Straße (südlich),  
BAB München-Salzburg (westlich) und  
Fasangartenstraße (nördlich)**

**- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

- B) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

Stadtbezirk 17 – Obergiesing – Fasangarten

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06867**

**Anlagen**

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Flächennutzungsplanausschnitt
3. Luftbild mit Bebauungsplanumgriff
4. Ausschnitt - Übersichtskarte mit Stadtbezirksgrenzen
5. Strukturkonzept

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 21.09.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung



## 2.7. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation und Beschlusslage

### Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Bereits mit dem Wirtschaftsplan der Landeshauptstadt München von 1958 wurde eine Wohnentwicklung auf den westlichen Teilflächen des Plangebietes vorgesehen. Im geltenden FNP ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR), als Fläche für Kleingärten (KG) und Sonstige Grünfläche (SG) dargestellt. Die bestehende Bebauung an der Fasangartenstraße liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Östlich der Autobahn BAB Salzburg A8 (Darstellung als überörtliche Hauptverkehrsstraße) sind Flächen für die Landwirtschaft und für Ver- und Entsorgung sowie eine Sonstige Grünfläche dargestellt. Teilweise sind diese Flächen mit Maßnahmen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Als nachrichtliche Übernahme ist in diesem Bereich der regionale Grünzug „Gleißental / Hachinger Tal“ dargestellt.

### Kleingärten

Die östlichen Teilflächen des Planungsgebietes an der Autobahn sind im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Flächen zur Entwicklung von Kleingärten dargestellt. Gemäß Beschluss „Urbanes Gärtnern in München“ des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom Februar 2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13752) ist die Realisierung von Kleingärten auf solchen Flächen grundsätzlich vorzusehen. Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Kleingärten können wegen der Lärmschutzproblematik – notwendig wäre hier die Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der Autobahn BAB A8 – jedoch nicht umgesetzt werden.

### Planungsrecht

Im Planungsgebiet gelten übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen nur entlang der Münchberger Straße. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für die Grundstücke an der Münchberger Straße - Flurstücke Nr. 806/1, 806/2, 806/3 und 808 (westliche Teilfläche) Gemarkung Perlach, nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Der übrige Teil des Planungsgebiets ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entlang der Münchberger Straße entspricht einem Reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### Bebauungspläne

Das nordwestlich ans Planungsgebiet angrenzende Grundstück mit der Flurstück Nr. 805, Gemarkung Perlach, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 603 (rechtsverbindlich seit dem 20.11.1970). Entsprechend den Festsetzungen (WR; GFZ 0,5; GRZ 0,3 und zwei Vollgeschosse mit Satteldach) ist es mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.