

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL
Öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit
§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

vom 03. Juni mit 03. Juli 2024

Bebauungsplan Nr. 2173
Tegernseer Landstraße (östlich)
Raintaler Straße (westlich)
Perlacher Straße (nördlich)
Kesselbergstraße (südlich)

Sektoraler Bebauungsplan
nach § 9 Abs. 2d) BauGB
zur Festsetzung eines Flächenanteils (40%),
für den die Verpflichtung besteht, diesen für
soziale Wohnraumförderung zu binden.

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>

Telefon: 0 233 - 23281
21074
Telefax: 0 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

Bebauungsplan Nr. 2173 der Landeshauptstadt München

**Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)**

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

hier:

Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 2500
3. Luftbild
4. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2173
der Landeshauptstadt München

Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)

vom....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Sektoraler Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich), Kesselbergstraße (südlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen.

- (2) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich die Eigentümer*innen und sonstige zur Bebauung des Grundstücks Berechtigte hinsichtlich eines Anteils von 40 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und ein Anteil von 20 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen im München Modell-Miete oder München-Modell Genossenschaften umzusetzen.
- (3) Die in Abs. 2 benannte Wohnbaugeschossfläche bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.
- (4) Die in Abs. 2 benannte Wohnbaugeschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (5) Im Umgriff des Bebauungsplanes wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens aber 3 m verkürzt.
- (6) Der für das Planungsgebiet geltende Baulinienplan Nr. 935 vom 07.02.1904, Nr. 649 alt vom 19.11.1891, Nr. 163 alt vom 08.02.1867 (übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) mit einer straßenbegleitenden Baulinie wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gilt unverändert weiter.

§ 2

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2173 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|-------|
| 1. Anlass der Planung und Verfahren | 3 |
| 2. Planerische und rechtliche Ausgangslage..... | 4 |
| 2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen..... | 4 |
| 2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation..... | 4 |
| 2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung..... | 5 |
| 2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven..... | 6 |
| 2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung..... | 6 |
| 3. Planungsziel | 6 |
| 4. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans..... | 8 |
| 5. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München..... | 9 |
| 6. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung | 10 |
| 6.1. Geförderter Wohnraum..... | 10 |
| 6.2. Sozialgerechte Bodennutzung | 10 |
| 7. Maßnahmen | 11 |
| 8. Daten zum Bebauungsplan..... | 11 |

1. Anlass der Planung und Verfahren

Am 23. Juni 2021 wurde mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp, sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d) BauGB eingeführt. Mit dem neuen Planungsinstrument sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrats am 22.03.2023 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d) BauGB der Landeshauptstadt München gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080).

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat für das betrachtete Areal (Tegernseer Landstraße, Perlacher Straße und Raintaler Straße) am 27.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2173 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04806), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstücke Nrn. 15942, 15942/2, 15950, 15943 (und nachfolgend 15948) Gemarkung München, Sektion 8, eingereicht am 25.06.2021, vorgelegt. Beantragt wurde eine Bebauung der straßenseitigen Baulücken mit einer Wohnanlage und eine Errichtung des rückwärtigen Gebäudes im Blockinneren.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um einen Einzelfall, da der Vorbescheid zeitnah mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes beantragt wurde und anschließend die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2173 für den betroffenen Geltungsbereich, in dem sich die vorgenannten Grundstücke befinden, beschlossen wurde.

Die Eigentümer*innen der o.g. Grundstücke und die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, haben am 08.03.2023, auf Grundlage eines nicht-öffentlichen Stadtratsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08892), einen Dispensvertrag abgeschlossen, um das gemeinsame festgesetzte Planungsziel, und zwar die Realisierung von in München dringend benötigtem geförderten Wohnraum, in naher Zukunft zu ermöglichen. Der Dispensvertrag sichert die Realisierung des geförderten Wohnungsbaus, aber unter auf den Einzelfall angepassten Rahmenbedingungen. Der Bauvorbescheidsantrag, der bei der Lokalbaukommission am 22.11.2022 eingereicht wurde, bildet die Grundlage dieses Vertrages.

Der eingereichte Baugenehmigungsantrag korreliert mit dem Dispensvertrag, der eine Realisierung des festgelegten Anteils des geförderten Wohnungsbaus verankert und somit den planerischen Zielvorstellungen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2173 nicht entgegensteht.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat somit eine wirksame Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Gevierts wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München insgesamt. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.

2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich) und Kesselbergstraße (südlich) liegt im 17. Stadtbezirk – Obergiesing-Fasangarten und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der Flurstück Nrn. 15936, 15936/14, 15936/15, 15936/16, 15936/17, 15936/18, 15936/19, 15936/44, 15938, 15939, 15940, 15941, 15942, 15942/2, 15943 15944, 15945, 15948, 15949, 15950, 15951 und 15952, Gemarkung München, Sektion 8, die sich alle in privatem Besitz befinden.

Die Nutzungen innerhalb des Blocks sind heterogen. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sind Einzelhandel, Betreuungseinrichtungen und Kleingewerbe vorhanden. Auf dem geringfügig bebauten Grundstück Flurstück Nr. 15942, Gemarkung München, Sektion 8, das im Blockinneren liegt, befindet sich ebenfalls eine untergeordnete gewerbliche Nutzung.

2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation

Die maßgebliche städtebauliche Struktur im Geviert des betrachteten Planungsbereichs ist überwiegend von geschlossener Blockrandbebauung mit einer Höhenentwicklung von bis zu fünf Geschossen und Dachgeschossen entlang der Straßen geprägt. Im Norden des Geltungsbereichs sind gründerzeitlich dichte Hofbebauungen vorhanden. Eine geschlossene Bauweise ist vorherrschend.

Das Planungsgebiet weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie entlang der Perlacher Straße, Raintaler Straße und Kesselbergstraße auf und ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sowie nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor.

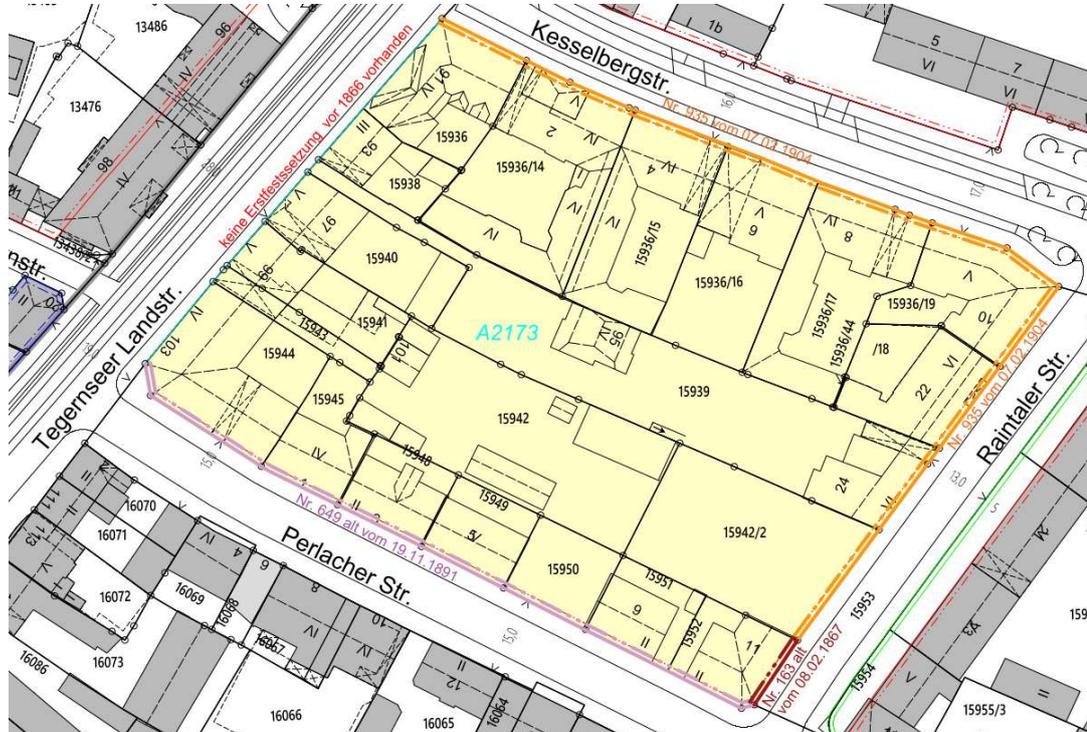


Abbildung: Amtl. Baulinienplan © Landeshauptstadt München

Die im Planungsumgriff liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 15950 (Perlacher Str. 7) und 15942/2 (Raintaler 26), Gemarkung München, Sektion 8, sind unbebaut und teilweise mit Bäumen sowie Sträuchern eingegrünt.

Die Gebäude an der Tegernseer Landstraße 103 und 93 sowie an der Kesselbergstraße 2, 4, 8 und 10, die sich im näheren Umfeld des Planungsbereichs befinden, sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

Zudem liegen die betroffenen Grundstücke im sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“. Diese ist unbefristet am 15.10.2020 in Kraft getreten. Mit dieser Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich das Ziel formuliert, dass es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

Im betrachteten Areal sind die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung anzuwenden.

2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Anlage 4) ist der Bereich östlich der Tegernseer Landstraße in einer Tiefe von ca. 40 m als

besonderes Wohngebiet (WB) und das westlich daran anschließende Areal bis zur Raintaler Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Große Bereiche im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses (die Grundstücke mit den Flurstück Nrn. 15950, 15942/2 und 15942, Gemarkung München, Sektion 8) weisen deutliche Baurechtsreserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch genommenem Baurecht nach § 34 BauGB auf, die sich aus der Bebauung des bestehenden Baublocks ableiten lassen und verfügen über weitere Nachverdichtungspotenziale. Diese untergenutzten, geringfügig bebauten Grundstücke sollen mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d) BauGB durch angestrebte Schaffung geförderter Wohnungen in diesem Planungsbereich aktiviert werden.

Die Größenordnung der Baurechtsreserve aus derzeit noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB und die daraus resultierende Anzahl möglicher Wohneinheiten wird erst zum späteren Zeitpunkt nach Vorlage konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren definiert.

2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter.

3. Planungsziel

Ziel der Planung ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich). Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Wohnbaurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet. Aus dem Grundgedanken der sog. Münchner Mischung, den Grundsätzen zum sog. 40 %-Beschluss sowie analog den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung wird als Quote für den geförderten Wohnungsbau ein Anteil von 40 % der Wohnbaugeschossfläche für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet festgesetzt. Sofern nicht nur das staatliche Fördermodell möglich wäre, ist eine Aufteilung von 20 % EOF (Einkommensorientierte Förderung) und 20 % MM (München Modell) oder München-Modell Genossenschaften geplant.

Da auf dem Grundstück nur bereits vorhandene Baurechtsreserven realisiert werden und der Aufstellungsbeschluss Nr. 2173 keine anderen Planungsziele formuliert, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nur Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum und zur Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 15942, 15942/2, 15943, 15948, 15950, Gemarkung München, Sektion 8, die im Umgriff des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2173 liegen, gehören zu dem Geltungsbereich des Dispensvertrags, der zwischen der Stadt und

den Eigentümer*innen der o.g. Grundstücke vereinbart wurde. Die Regelungen gelten unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan weiter.

Um die maximal verträgliche Nutzung des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB, bei Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu gewährleisten, werden die Abstandsflächen abweichend von den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf 0,4 H, mindestens aber 3 m, verkürzt.

Die Verkürzung der Abstandsflächen im Planungsgebiet auf 0,4 H, mindestens aber 3 m, entspricht der allgemeineren Wertung des Art. 6 Abs. 5 BayBO, der diese Tiefe der Abstandsflächen außerhalb der Gemeinden von mehr als 250.000 Einwohnern als grundsätzlich ausreichend bewertet, um eine angemessene Belichtung, Belüftung und ein Mindestmaß an sozialem Abstand zu erhalten. Die Musterbauordnung MBO sieht diese Abstandsflächentiefe schon seit 2002 als allgemeine Regel vor.

Mit der individuellen Festsetzung der erforderlichen Abstandsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes kommen die Regelungen des Art. 6 Abs. 5a BayBO in ihrer Gänze nicht mehr zur Anwendung.

Die Festsetzung verkürzter Abstandsflächen hat keine unmittelbare Auswirkung auf die planungsrechtliche Beurteilung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach wie vor allein durch das Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB (anhand der vorhandenen Baustrukturen, insbesondere nach Grundflächen, Wandhöhen, Firsthöhen, Bautiefen und der überbaubaren Grundstücksfläche).

Die Auswirkungen von Bauvorhaben auf andere planungsrechtliche Belange wie beispielsweise Denkmalschutz, Naturschutz, Schallschutz richten sich weiterhin nach § 34 BauGB und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertageseinrichtungen) wird jeweils im Rahmen konkreter Bauanträge, aufbauend auf dem beantragten Umfang an Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme, abgewogen. Demnach erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festsetzung.

4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Geschossfläche (Wohnen)“

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Da grundsätzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, macht der Bebauungsplan Nr. 2173 von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Geschossfläche (Wohnen) gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BaunVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) enthält keine Definition des Rechtsbegriffs „Vollgeschoss“, vielmehr verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift beinhaltet eine konkrete Definition von Vollgeschossen.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Geschossfläche aller dem Wohnen dienenden Geschosse für die Berechnung des zu erbringenden geförderten Wohnraums heranzuziehen ist.

Die Festsetzung der „Geschossfläche (Wohnen)“ als Berechnungsgrundlage für den Anteil des geförderten Wohnens dient als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des Bebauungsplans und gibt vor, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsziel kann durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d) Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht, erreicht werden. Durch die Regelung in § 246 Abs. 6 BauGB ist der sektorale Bebauungsplan anwendbar auf das Plangebiet als ein Gebiet mit übergeleitetem Bauliniengefüge, das als einfacher Bebauungsplan zu behandeln ist.

Im Falle eines Neubaus (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise) oder einer Ergänzung bzw. Aufstockung des Bestandes innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan gefördert Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für die Eigentümer*innen und sonstige zur Bebauung des Grundstücks Berechtigte bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen Ausnutzung des Baurechts gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, verbunden mit einer anzunehmenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Die Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück und greifen daher nicht in die derzeitige Nutzung ein.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von 40 % entschieden, die sich zudem in die Regelungen der SoBoN-Verfahrensgrundsätze sowie den sog. 40 %-Beschluss bei Befreiungen einreicht. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2d) S. 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes Baurecht eingeschränkt. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.

Die 40 %-Quote lässt eine ausgewogene Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt den Eigentümer*innen noch Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG aus. Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u.a. Familien mit mehreren Kindern, der

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gerade die Aufteilung der geforderten Bindungsquote in 20% Einkommensorientierte Förderung und 20% München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften trägt insofern dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ angemessen Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Quoten für Wohnraum der Einkommensorientierten Förderung, im München Modell-Miete oder München-Modell Genossenschaften werden prozentual klar vorgegeben. Die konkrete Ausgestaltung trägt dem Ziel der sog. Münchner Mischung angemessen Rechnung.

Des Weiteren ist es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. Diese wurden durch das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023-2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) auch weiter erhöht. Letztlich unterfallen potentielle Renditeerwartungen oder rein subjektive Gewinnchancen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV). Auf Art. 14 Abs. 2 GG und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen.

Aufgrund der anhaltenden, extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungskreise bezahlbarem Wohnraum in ganz München, insbesondere auch im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten sollen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung der Eigentümer*innen durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf 40 % begrenzt wird und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Gewicht bleibt. Gewinnchancen oder Renditeerwartungen müssen nicht berücksichtigt werden. Durch die Abstandsflächenverkürzung wird zudem sichergestellt, dass das maximal verträgliche Baurecht ausgenutzt werden kann.

Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtbezirk, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

Entschädigungsansprüche der Eigentümer*innen gegen die Landeshauptstadt München dürften im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 42 BauGB nicht gegeben sein.

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und es dadurch zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks kommt (vgl. § 42 Abs. 1 BauGB).

Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2 bis 9 BauGB

- zwischen einer bereits ausgeübten und einer noch nicht ausgeübten Nutzung

- einem Eingriff in die Nutzung des Grundstücks während oder nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgelegten Frist von 7 Jahren.

Im vorliegenden Fall werden zwar durch die Festsetzung zur Bindung von 40 % gefördertem Wohnraum die Eigentumsrechte für die Eigentümer*innen und sonstige zur Bebauung des Grundstücks Berechtigte eingeschränkt.

Allerdings greift der Bebauungsplan Nr. 2173 nicht in die ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotenzial nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Im Planungsgebiet selbst sowie in der näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Bereich der prägenden Blockrandbebauung besteht deshalb bereits seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.

Erfolgt der Eingriff wie hier erst nach Ablauf von 7 Jahren ab Bestehen des Baurechts, so können die Eigentümer*innen nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB). In diese wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen.

Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München dürften hier somit nicht gegeben sein.

7. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

7.1. Geförderter Wohnraum

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des sektoralen Bebauungsplans einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnraum in der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche in Form von 20 % in der Einkommensorientierten Förderung und 20 % im München Modell-Miete oder München-Modell Genossenschaften.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum liegen erst mit konkreten Planungen im Genehmigungsverfahren vor. Bei dieser Berechnung ist die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits realisierte Geschossfläche des baulichen Bestands von der seitens der Eigentümer*innen beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu realisierenden, Wohnbaugeschossfläche in Abzug zu bringen, sofern es sich um Wohnnutzung gehandelt hat.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

7.2. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch

künftig nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40 % der neu entstehenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

8. Maßnahmen

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten Neubebauung (ggf. nach Abbruch) ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise sicherzustellen.

9. Daten zum Bebauungsplan

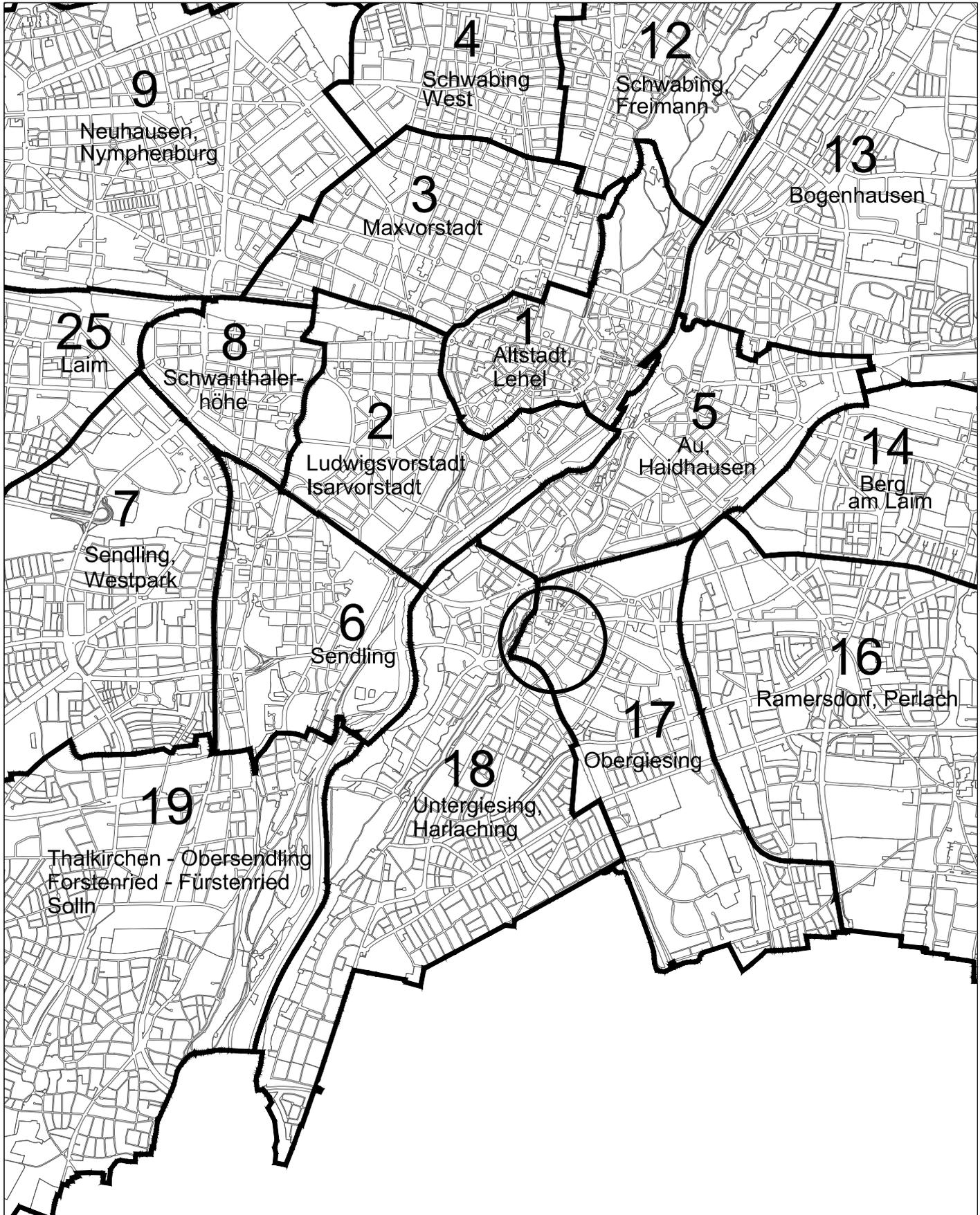
Grundstücksfläche:

1,2 ha

Vorhandene Nutzungen:

Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt Wohnnutzung, aber auch Einzelhandel, Kleingewerbe sowie Betreuungseinrichtungen sind vorhanden.

Am 21.02.2024



© Landeshauptstadt München

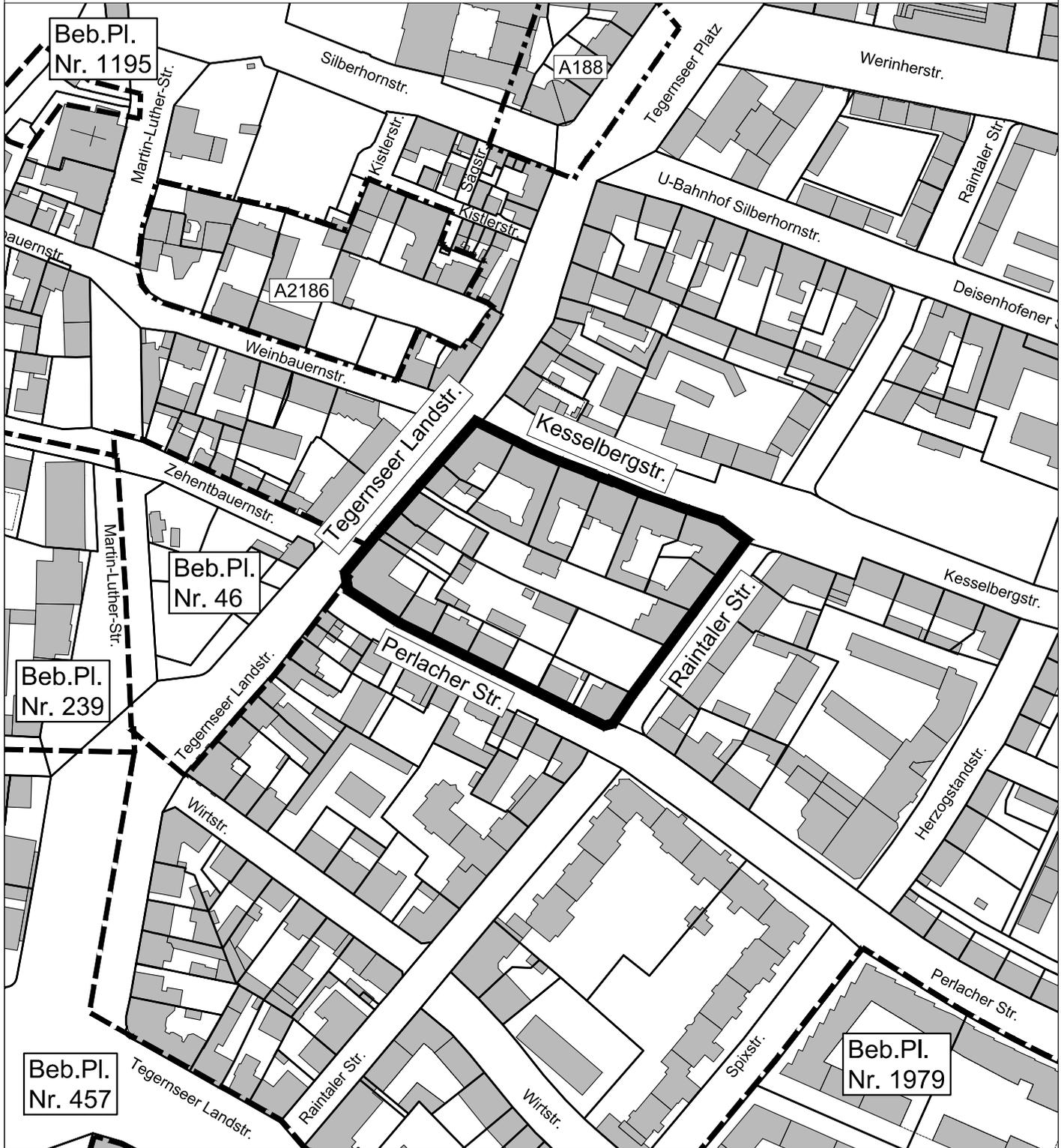
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



1:50000



Lage der beabsichtigten
Überplanung



© Landeshauptstadt München
 Flurstücke und Gebäude:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
-  Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 2500



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 2173 Bereich:

Tegemseer Landstraße (östlich),
 Raintaler Straße (westlich),
 Perlacher Straße (nördlich),
 Kesselbergstraße (südlich)

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 HA II / 33 P
 am 19.01.2024



© Landeshauptstadt München
Flurstücke und Gebäude:
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 2500

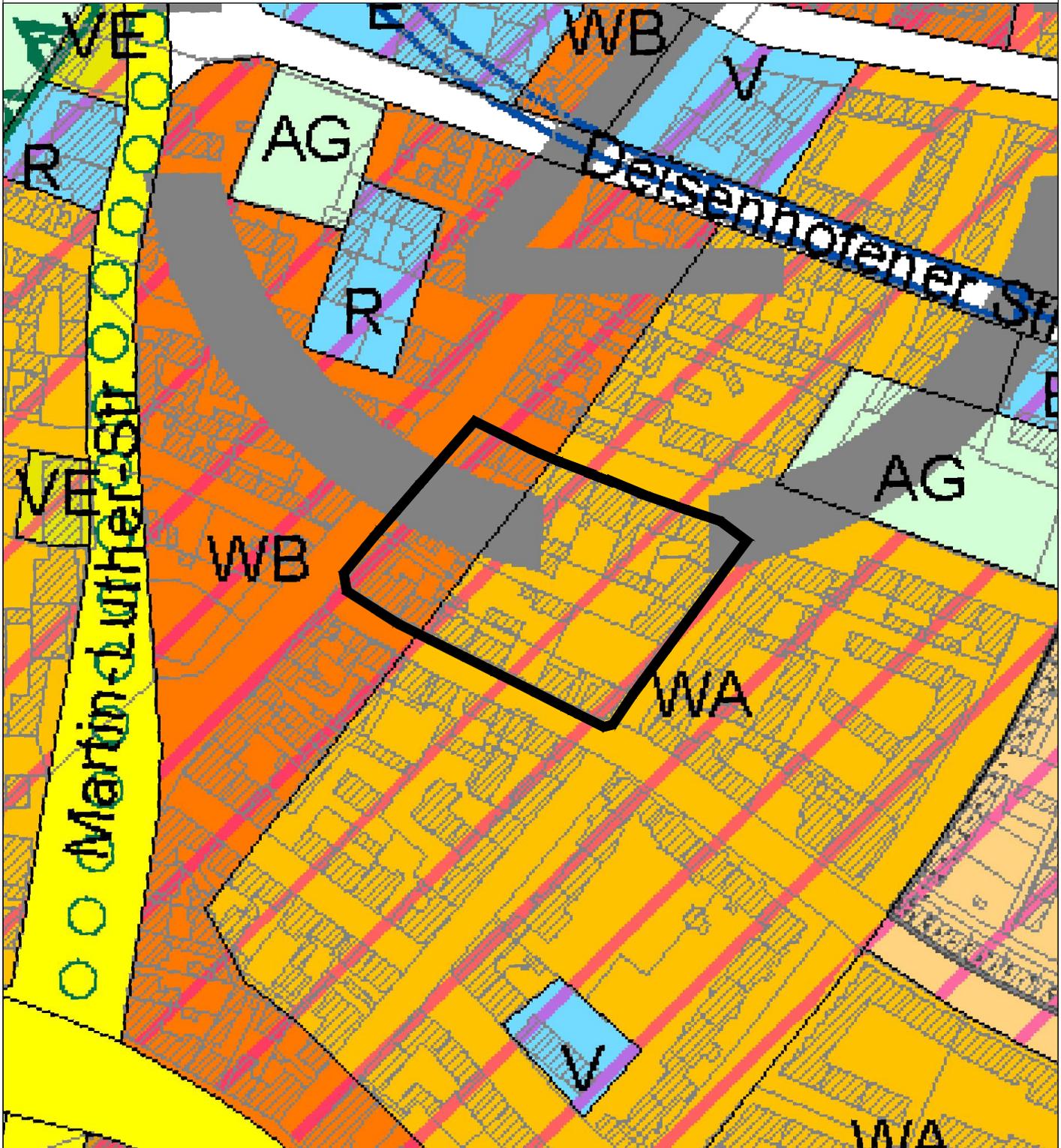


Luftbild zum Bebauungsplan Nr. 2173 Bereich:

Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 33 P

am 19.01.2024



© Landeshauptstadt München
Flurstücke und Gebäude:
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 2500



Flächennutzungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 2173
Bereich:

Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 33 P
am 19.01.2024