

Vorlage Nr.: GB II/361/2013  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: Klage Kellerer Brunnenweg, Vergleich  
Aktenzeichen.:  
Datum: 07.01.2013  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP**

Anträge auf Vorbescheid der K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG für die bauliche Nutzung der Grundstücke, Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, am Brunnenweg, Gem. Garching; Verhandlung und Augenschein VG München vom 11.07.2012 und Entwurf Vergleichsbeschluss.

---

## Beratungsfolge:

Datum	Gremium
22.01.2013	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG hat in der Vergangenheit mehrere Anträge auf Vorbescheid zur Bebauung der Grundstücke, Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, am Brunnenweg, Gem. Garching gestellt. Es gingen folgende Anträge ein:

- Neubau Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage, sowie Neubau eines Studentenhauses mit Tiefgarage (BV-Nr. 2009/101+102) vom 30.11.2009
- Neubau Einfamilienhaus und Studentenwohnheim mit Tiefgarage, sowie Neubau von 2 Dreispännern und 2 Doppelhäusern (BV-Nr. 2011/12+13) vom 11.03.2011

Über die Anträge aus 2009 wurde in der 29. Sitzung des Stadtrates am 27.01.2010 beraten, das Einvernehmen wurde verweigert, die Aufstellung eines Bebauungsplanes (= Nr. 161 „Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching und Brunnenweg“) und der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Mit Bescheid vom 05.09.2011 hat das Landratsamt München die beiden Anträge auf Vorbescheid abgelehnt.

Über die Anträge aus 2011 wurde in der 40. Sitzung des Bau- Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.04.2011 beraten, das Einvernehmen wurde nicht erteilt da die Planung dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie dem Flächennutzungsplan widersprach und darüber hinaus die o.g. Veränderungssperre noch in Kraft war. Mit Bescheid vom 14.07.2011 hat das Landratsamt München die beiden Anträge auf Vorbescheid ebenfalls abgelehnt.

In der Sitzung des Stadtrates am 24.11.2011 wurde beschlossen, die Planung zum Bebauungsplan Nr. 161 nicht weiter zu verfolgen.

Gegen die Ablehnung der insgesamt 4 Anträge auf Vorbescheid wurde vom Bauherrn Klage eingereicht. Als Klagebegründung wird hauptsächlich vorgebracht, dass der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ aufgrund der in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen (z.B. Neubebauung, U-Bahnhof, etc.) und bisher nicht durchgeführter Realisation der öffentlichen Grünfläche als obsolet angesehen wird. Das Gebiet wäre deshalb planungsrechtlich nach § 34 BauGB als sog. „Innenbereich“ zu betrachten und die beantragte Bebauung würde sich einfügen.

In einem vom Anwalt der Klägerin vorgelegten ergänzenden Schriftsatz nach dem u.g. Augenschein wird zudem vorgebracht, dass der Bebauungsplan Nr. 111 durch einen Verfahrensmangel bei der Ausfertigung formell und materiell unwirksam wäre. Zudem soll der Bebauungsplan Nr. 111 an einem Abwägungsmangel wegen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die wegen Nichtvollzugs oder

andauernder Vollzugsunfähigkeit nicht zu verwirklichen ist, leiden. Der Bebauungsplan soll somit gegen das Gebot der sachgerechten Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.

Das Verwaltungsgericht München hat alle Einzelvorgänge in einem Verfahren gebündelt, es erfolgte am 11.07.2012 ein Augenschein sowie eine mündliche Verhandlung vor Ort. Nach eingehender Beratung teilt das Verwaltungsgericht München mit Schreiben vom 30.11.2012 mit, dass in den vier vorliegenden Verfahren die Interessen aller Beteiligten mit einem Vergleich am besten gewahrt werden könnten. Es wurde von der Kammer im Grundsatz folgender Vergleichsvorschlag erarbeitet:

- 1) Die K.H. Grundbesitz GmbH verschafft der Stadt Garching das Eigentum an einem 5 m breiten Grundstücksstreifen an der südlichen Grenze. Die Stadt Garching errichtet auf diesem Grundstücksstreifen einen beleuchteten öffentlichen Geh- und Radweg zwischen U-Bahn-Vorplatz und Brunnenweg.
- 2) Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Garching die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 111 für die Errichtung eines Studentenwohnheims, sowie einer Wohnanlage mit zwei Dreispännern und zwei Doppelhäusern auf Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1 zu erteilen. Das LRA München verpflichtet sich einen positiven Vorbescheid zu erteilen.
- 3) Die Beteiligten sind sich einig, dass damit die Rechtsstreitigkeiten insgesamt erledigt sind.

Als Begründung wird auf das in Anlage beiliegende Schreiben des Verwaltungsgerichts München vom 30.11.2012 verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung wird der Vergleichsvorschlag des Gerichts unterstützt, er spiegelt die grundlegenden Gedanken der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 161 wieder und erscheint hinsichtlich des dann möglichen Maßes der Nutzung (Studentenwohnheim, zwei Dreispänner und zwei Doppelhäuser) angemessen. Zudem kann die aus Sicht der Stadt Garching immer gewünschte fußläufige Verbindung vom Maibaumplatz nach Osten realisiert werden.

In einem Telefonat mit dem Landratsamt München, Fr. Eckerle, am 08.01.2013 wurde der Verwaltung bestätigt, dass auch das Landratsamt München den Vergleichsvorschlag positiv bewertet und diesem zustimmen könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Gericht eine Frist bis 31.01.2013 gesetzt wurde. Innerhalb dieser Frist ist mitzuteilen, ob für die Stadt Garching eine Erledigung der Streitsache durch den o.g. Vergleich in Betracht kommt.

## **II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. Dem Vergleichsangebot des Verwaltungsgerichts München in den Streitsachen K.H. Grundbesitz GmbH ./ Freistaat Bayern wegen Erlass eines Vorbescheids auf den Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1 wird zugestimmt.
2. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt die in Punkt 1) des Vergleichsvorschlags genannten erforderlichen notariellen Verträge zur Durchführung des Eigentumsübergangs für den 5m breiten Grundstücksstreifen an der südlichen Seite der Fl.Nrn. 1839/1, 23/1, 23/2, 23/3, 23/6, 23/7 abzuschließen.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

  
  

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

  
  

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Schreiben VG 30.11.12
- 3 Planung K.H. 2009 und 2011