Telefon: 0 233-22514
0 233-22676
0 233-790372

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-31P
PLAN-HAII-30V

Erhaltungssatzung für die Heimstättensiedlung
Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 26.03.2026

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01050

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.10.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach vom 26.03.2026
Inhalt	Behandlung der Empfehlung bezüglich des Erlasses einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet der Heimstättensiedlung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	--
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs-vorschlag	- Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin, dass das Instrument der Erhaltungssatzung für den Bereich der Heimstättensiedlung nicht angewendet werden kann, wird Kenntnis genommen. - Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 26.03.2026 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Städtebauliche Erhaltungssatzung Heimstättensiedlung Behandlung der BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359
Ortsangabe	Gebiet der sog. Heimstättensiedlung 16. Stadtbezirk

Telefon:0 233-22514
0 233-22676
0 233-790372

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-31P
PLAN-HAII-30V

Erhaltungssatzung für die Heimstättensiedlung
BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 26.03.2026

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01050

Anlagen

1. Bezirksübersicht mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan
3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 vom 17.09.2026

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.10.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin 2

1. Grundsätzliches zur städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
2. Städtebauliche, grünplanerische und planungsrechtliche Ausgangsituation, Rahmenplanung 4
3. Bewertung der Bestandssituation 6
4. Ergebnis 8
5. Behandlung einer Empfehlung der Bürgerversammlung 8

Erhaltungssatzung für die Heimstättensiedlung BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 26.03.2026 .. 8

II. Antrag der Referentin 9

III. Beschluss 9

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat am 26.03.2026 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 (Anlage 3) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr.11 i.V.m. § 8 Abs. 1 GeschO.

Mit der Bürgerversammlungsempfehlung wird der Erlass einer baulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB gefordert, um die gewachsene städtebauliche Struktur mit der prägenden historischen Bebauung, einheitlichen Gebäudetypologien und großzügigen Grünflächen vor dem Hintergrund des zunehmenden Veränderungsdrucks durch Nachverdichtung zu schützen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliches zur städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Gemeinden können zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen Bereiche bezeichnen, in denen der Rückbau (Abbruch), die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie auch die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Der Schutzzweck einer Gestaltungserhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB umfasst dabei

- das Ortsbild – darunter ist die bauliche Ansicht des Ortes oder Ortsteils einschließlich des Straßenbildes bei der Betrachtung sowohl von innen und außen einschließlich der Ortssilhouette zu verstehen,
- die Stadtgestalt – dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch Grundriss und Freiräume rechnen, und ferner
- das Landschaftsbild – worunter der optische Eindruck von weitgehend freier Landschaft mit eventuell geringer Besiedlung zu verstehen ist.

Die (besondere) Genehmigung zum Rückbau, der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf dann nach § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Darüber hinaus darf die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Erhaltungssatzungen können demnach an bestehende bauliche Anlagen keine Anforderungen stellen. Der Satzungsschutz wird erst bei der Entscheidung über eine genehmigungspflichtige Maßnahme wirksam. Für weitere detaillierte Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen besteht bei Erhaltungssatzungen kein Raum.

Voraussetzung zum Erlass einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Gebiet eine (besondere) städtebauliche Eigenart aufweisen muss, und zwar auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Ferner muss die bauliche Beschaffenheit des Gebiets das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. In diesem Sinne zu verstehen sind z.B. Ensembles oder geschlossene Altstadtkerne.

In der Satzung wären zudem die satzungstragenden Gründe zu benennen; dies, um feststellen zu können, welcher Genehmigungsvorbehalt im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt. Es sind also die jeweiligen Aspekte, das heißt, die gestalterischen Kriterien, die durch die Satzung bewahrt werden sollen, anzuführen. Entscheidend ist hier, dass ausschließlich städtebauliche Belange das Ziel der Erhaltung von baulichen Anlagen

sind. Eine positive Gestaltungspflege, d.h. gestaltende Regelungen/Festsetzungen können hier nicht getroffen werden. Grundlage der Einzelfallbeurteilung sind die in der jeweiligen Erhaltungssatzung zwingend und mit ausreichender Bestimmtheit darzulegenden Erhaltungsziele. Versagungen der Genehmigung sind ausschließlich nach den Vorgaben des § 172 Abs. 3 BauGB möglich.

Im Bereich der Landeshauptstadt München wurde bislang vom städtebaulichen Instrument der (Gestaltungs-)Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) kein Gebrauch gemacht, da zwischen gestalterischen und städtebaulichen, d.h. bodenrechtlichen Zielen zu unterscheiden ist.

Bei dem zuletzt auf den Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung überprüften Bereichen wie z. B. „Senftenauer Straße“ zeigte sich, dass die hier vorhandenen planungsrechtlichen Vorgaben (einfacher Bebauungsplan in Form von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen) zusammen mit den darüber hinaus bestehenden städtischen Satzungen und Verordnungen ausreichten, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes auch hinsichtlich der Gestaltung und des Ortsbildes zielgerecht zu steuern. Insbesondere sind bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB in relativ homogenen und einheitlich gestalteten Siedlungen strengere Maßstäbe anzusetzen als in heterogen bebauten Bereichen. Gemäß der ständigen Rechtsprechung ist nämlich maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung u. a. die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung. Vorrangig ist dabei auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Als prägend können dabei die flächenmäßige Ausdehnung, die Geschosszahl und die Höhe der den Rahmen bildenden Gebäude angesehen werden. Mit anderen Worten ausgedrückt bedeutet dies: je homogener die Bebauung in einem Gebiet des unbeplanten Innenbereichs ist, desto eher lassen sich städtebaulichen Spannungen durch eine Rahmenüberschreitung der Umgebungsbebauung bejahen.

Beim Schutz der Gartenstädte, zu denen auch die Heimstättensiedlung zählt - geht es in der Hauptsache um bodenrechtliche Aspekte, wie die Größe, Zahl und Situierung der Baukörper, und weniger um gestalterische Elemente. Im Übrigen ist auch für gestalterische Vorgaben die Voraussetzung ein einheitliches Ortsbild, das eine gewisse Besonderheit aufweist. In den meisten Fällen der ehemaligen Staffel 9- und 10-Gebiete hat sich aber eine heterogene Bebauung entwickelt, die sich durch keine grundsätzliche Besonderheit gegenüber der sonstigen Bebauung auszeichnet. Es erscheint daher nicht zielführend, hier den Weg über § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB einzuschlagen. Der Stadtrat hat sich zuletzt am 29.05.2015 mit dem Erhalt des Charakters und der baulichen Entwicklung der Gartenstädte (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00909) auseinandergesetzt und dabei keine Lösungsansätze im Erlass von gestalterischen Satzungen nach § 172 BauGB gesehen, sondern stattdessen den Weg über Rahmenplanungen bzw. Bebauungspläne in Einzelfällen bevorzugt.

Am 26.06.2019 wurden mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716 (Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung Rahmenplanungen) sechs Rahmenplanungen – unter anderem auch für die Heimstättensiedlung – der Vollversammlung des Stadtrates vorgelegt. Es wurde beschlossen, dass diese bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

2. Städtebauliche, grünplanerische und planungsrechtliche Ausgangsituation, Rahmenplanung

Welche Rahmenbedingungen bei der Heimstättensiedlung zum Tragen kommen wird nachfolgend dargestellt.

2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Heimstättensiedlung liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach südlich der Bad-Schachener-Straße zwischen Echardinger Straße und Krumbadstraße und umfasst ca. 13 ha.

Abb. 1: Umgriff Heimstättensiedlung: LHM/ Bayerische Vermessungsverwaltung

Charakteristische Bestandsbebauung und Freiraum

Die Originalbebauung aus den 20er Jahren war geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit holländischem Doppelwalmdach mit großen Parzellen. Diese wurden im Laufe der Jahre insbesondere in den Jahren 1945 – 1950 durch ein- und zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser sowie untergeordnet Geschosswohnungsbauten mit verschiedenen Dachformen ergänzt.

Die Häuser bilden eine gemeinsame Flucht und sind mit ihren Zugängen zur Straße hin orientiert. Die Bereiche zwischen den Gebäuden sind meist durch Nebengebäude wie Garagen, Carports oder Schuppen geschlossen und lassen kaum Durchblicke in die rückwärtigen Grünräume zu.

Mit Ausnahme von einigen wenigen Durchstichen besteht somit eine klare Trennung der Vorgärten von den rückseitigen, privaten Freiräumen. Die Vorgartenzonen sind in ihrer Dimensionierung weitgehend einheitlich und formen zusammen mit den Wohnstraßen ein charakteristisches städtebauliches Bild der Gartenstadt. Im Inneren der Blöcke bilden parzellenübergreifend zusammenhängende, private Freiräume mit Großbaumbestand, Obstbäumen, aber auch kleineren Laub- und Nadelgehölzen vielfältige Grünräume, die eine bedeutende Qualität des Quartiers darstellen.

Das Gebiet der Heimstättensiedlung ist darüber hinaus ein Teilbereich eines größeren Gartenstadtkomplexes. Mit seinem wertvollen Baumbestand auf überwiegend

zusammenhängenden Freiräumen ist das Gebiet Teil des gesamtstädtischen Biotopverbundes.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das gesamte Areal ist im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Entlang der Verkehrsflächen bestehen Straßenbegrenzungslinien. Die gesamte Siedlung ist an den Straßenseiten mit von der Straßenverkehrsfläche zurückgesetzten Baulinien gefasst, um einen Vorgartenbereich freizuhalten. Die Bauflächen sind im rückwärtigen Bereich durch Baugrenzen begrenzt, um in den tieferen Baugrundstücken eine weitere Bebauung im Gartenbereich zu unterbinden.
Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben findet § 34 BauGB in Verbindung mit dem übergeleiteten Bauliniengefüge Anwendung.

Im Areal befindet sich weder ein Einzelbaudenkmal, noch ist das Gebiet als Ensemble im Sinne des Art. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) ausgewiesen.

2.3 Rahmenplanung

Die unter Punkt 1 genannte Rahmenplanung für die Heimstättensiedlung, die gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 26.06.2019 mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716 (Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung Rahmenplanungen) bei weiteren Planungen wie auch bei Bauanträgen zu berücksichtigen ist, enthält folgende Empfehlungen:

Leitmotiv und Ziele:

Die Heimstättensiedlung soll unter dem Leitbild „Zuhause im Quartier“ in ihrer Struktur aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern erhalten bleiben. Die Baulinien- und grenzen dienen der Steuerung der baulichen Entwicklung und dem Erhalt der Grünräume im Blockinneren. Die begrünten Vorgartenbereiche können durch Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Maßnahmen:

- Erhalt des zusammenhängenden Baumbestands im Blockinneren sowie der rückwärtigen Freiräume.
- Erhalt der Bauweise und Bebauungstypologie entsprechend dem historischen Ensemble aus Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern.
- Beachtung des historischen Rhythmus aus Haupt- und Nebengebäuden.
- Beachtung der rückwärtigen Baugrenzen, keine Über- oder Unterbauung inklusive der Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen.
- Großbäume auf jedem Grundstück; möglichst weitgehender Erhalt bestehender Bäume, so dass jede Parzelle zum Gartenstadtcharakter des Gesamtgebiets beiträgt.
- Dominanz des Grüns in den Vorgärten, Einfahrten mit versickerungsfähigen Belägen, um den grünen Charakter der Gartenstadt im Straßenraum zu stärken.

3. Bewertung der Bestandssituation

Die alte Gebäudestruktur der Bebauung aus den 20er Jahren findet sich in gemäßigt abgeänderter Form (geänderte Dachdeckung und Fensterformate, Dachgauben, Anbauten etc.) noch entlang einiger Straßenzüge im Gebiet.

Abb. 2: Zinnebergstraße: LHM

Abb. 3: Zinnebergstraße: LHM

Abb. 4: Zinnebergstraße: LHM

Abb. 5: Wemdinger Straße: LHM

Die Weiterentwicklung des Gebiets ist ablesbar an den zahlreichen übrigen Gebäuden mit unterschiedlichsten Dachformen wie Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Satteldach, Tonnendach, die die Siedlung im Laufe der Jahre vervollständigt haben. Neben den ursprünglichen Einzel- und Doppelhäusern wurden Reihenhäuser und in untergeordnetem Umfang Mehrfamilienhäuser erbaut

Abb. 6: Hofoldinger Straße: LHM

Abb 7: Steinseestraße: LHM

Abb. 8: Steinseestraße: LHM

Abb. 9: Echardinger Straße: LHM

Die Heimstättensiedlung wurde bereits im Jahre 2017 im Hinblick auf die Möglichkeit des Erlasses einer Erhaltungssatzung hin städtebaulich bewertet. Eine aktuelle Überprüfung hat keine wesentlichen Änderungen der baulichen Strukturen ergeben.

Die Gesamtanlage unterliegt weiterhin einer städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnung, die sich in folgenden Aspekten zeigt:

- den durchgehenden, etwa 5 Meter tiefen Vorgartenzonen,
- einer überwiegend einheitlichen Geschossigkeit,
- den schmalen Grundstücksbreiten, die in der Regel mit tiefen rückwärtigen Gärten verbunden sind und
- dem vorhandenen Baumbestand.

4. Ergebnis

Die neuerliche Überprüfung der Heimstättensiedlung zeigt, dass aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten im Gebiet der Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht in dem erforderlichen Maße gerechtfertigt werden kann, um einer gerichtlichen Prüfung standzuhalten. Es kann keine derart (besondere) städtebauliche Eigenart oder lokale Besonderheit nachgewiesen werden, die eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde. In der Siedlung finden sich mittlerweile neben der Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung aus den 1920er Jahren auch unterschiedliche Gebäudetypen wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Dachformen.

Obwohl die baulichen Anlagen im betreffenden Bereich – wie jede andere Bebauung im größeren Zusammenhang – während ihrer Entstehungszeit einer gewissen städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnung unterlagen, hat dies gesamtstädtisch nicht den prägnanten Einfluss auf das Ortsbild und die Stadtgestaltung, der für den Erlass einer Erhaltungssatzung notwendig wäre. Trotz städtebaulicher und gestalterischer Veränderungen in den letzten Jahren ist der ursprüngliche Charakter der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung, der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken und der Gebäudekubaturen nach wie vor erkennbar. Die Grundstückszuschnitte in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen, sowie die konsequente Anwendung des § 34 BauGB im Sinne der ständigen Rechtsprechung und die geltenden städtischen Satzungen und Verordnungen sowie die Rahmenplanung reichen aus, um die zukünftige Entwicklung des Gebietes im Rahmen des § 34 BauGB sinnvoll zu gestalten. Daher besteht auch kein Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung würde zudem Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 Grundgesetz (GG) nach sich ziehen, die eine sorgfältige Abwägung der öffentlichen Belange gegenüber den privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer erfordern.

Aus diesen Gründen lässt sich der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den betreffenden Bereich städtebaulich und rechtlich nicht rechtfertigen.

5. Behandlung einer Empfehlung der Bürgerversammlung

Erhaltungssatzung für die Heimstättensiedlung BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 26.03.2026

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☑ nein	☐ teilweise

Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss 16- Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen (Anlage 4). Gegen die Beschlussvorlage bestehen keine Einwände. Das Gremium stimmt der Vorlage zu.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Dr. Köning und der zuständige Verwaltungsbeirat Herr Stadtrat Kriesel ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin, dass das Instrument der Erhaltungssatzung für den Bereich der Heimstättensiedlung nicht angewendet werden kann, wird Kenntnis genommen.

2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 26.03.2026 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Die Referentin

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

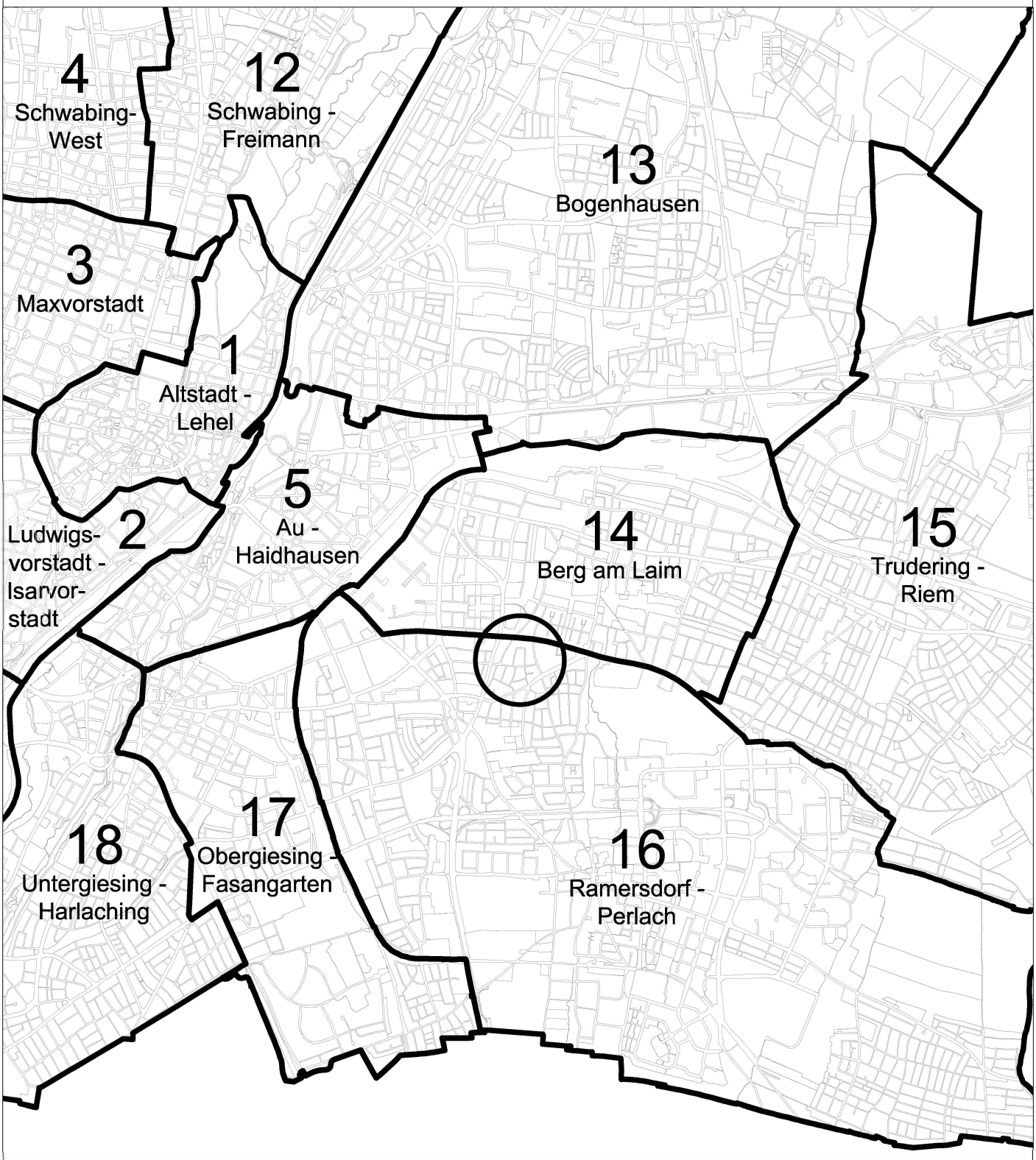
V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-30V

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA
3. An den Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II-31 P
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II-52 Ost
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
    z. K.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/ 31 V

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3

ENTWURF Anlage 1



M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Lage im Stadtgebiet

Lage
gem. Beschlussvorlage

ENTWURF

Anlage 2

© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

Geltungsbereich gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Aufstellungsbeschluss

M = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zur Erhaltungssatzung

Bereich:

Hechtseestraße, Wildenholzener Straße (nördlich), Echardinger Straße (östlich), Bad-Schachener-Straße (südlich), Krumbadstraße (westlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31 P

am 21.05.2026

Bürgerversammlung im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach am 26.03.2026
Bezirksteil Ramersdorf

Betreff - Antrag

Erhaltungssatzung Heimstättensiedlung

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

Hiermit wird der Antrag gestellt, für die Heimstättensiedlung eine bauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen. Die Heimstättensiedlung weist eine gewachsene städtebauliche Struktur mit hohem identitätsstiftendem Charakter auf. Prägend sind insbesondere die historische Bebauung, einheitliche Gebäudetypologien sowie großzügige Grünflächen. Diese Merkmale tragen wesentlich zur Wohnqualität, zum Ortsbild und zur ökologischen Funktion des Gebiets bei.

In den letzten Jahren ist jedoch ein zunehmender Druck durch Nachverdichtung festzustellen. Dies führt vermehrt zu baulichen Veränderungen, die nicht im Einklang mit der bestehenden Struktur stehen. Insbesondere fürchten wir dadurch den Verlust schützenswerter, ortsbildprägender Gebäude, die Zerstörung gewachsener Siedlungsstrukturen sowie die Reduzierung und Zerschneidung zusammenhängender Grünflächen.

Zum Schutz ist daher Erlass einer baulichen Erhaltungssatzung gewünscht.

Raum für Vermerke des Direktoriums

- ☐ ohne Gegenstimme angenommen
- ☒ mit Mehrheit angenommen
- ☐ ohne Gegenstimme abgelehnt
- ☐ mit Mehrheit abgelehnt

Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes

Ramersdorf-Perlach

Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Thomas Kauer

Privat:
[redacted]

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: [redacted]
Telefax:
E-Mail:

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

I. Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-31V

per E-Mail an:
plan.ha2-31v@muenchen.de
plan.ha2-30v@muenchen.de

München, 17.09.2026

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen
27.07.2026		4.5.2.4 / 16.09.2026

Erhaltungssatzung für die Heimstättensiedlung
BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03359 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 26.03.2026

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01050

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom xxxxx (VB)
Öffentliche Sitzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 16.09.2026 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Gegen die Beschlussvorlage bestehen keine Einwände."

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]