



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Stadtplanung
PLAN-HAII-63P**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstraße 28b
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-63p@muenchen.de

- I. An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
15 – Trudering-Riem
Herr Stefan Ziegler
Friedenstraße 40
81660 München
BA-Geschäftsstelle Ost
per E-Mail an: bag-ost.dir@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

16.08.2022

Rahmenplanung Waldtrudering - Fragen des BA15

BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 03775 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 24.03.2022

Sehr geehrter Herr Ziegler,

zu den im o.g. Antrag aufgeworfenen Fragen nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Einbindung der Lokalbaukommission wie folgt Stellung:

1.) Warum hat die kürzlich verteilte Bürgerinformation durch die Flyer fast 3 Jahre nach dem Stadtratsbeschluss gedauert? Seit wann wird der Stadtratsbeschluss vom Mai 2019 in planerisches Handeln in der LBK umgesetzt?

Die Ergebnisse der Rahmenplanung Gartenstadt vom Mai 2019 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 12716) werden seit Beschlussfassung in planerisches Handeln umgesetzt.

Die konkreten Auswirkungen der Rahmenplanung auf ein Einzelvorhaben sind für die jeweilige Bauherr*in in aller Regel ein komplexer und erklärungsbedürftigen Sachverhalt. Deshalb wird dieser seit der Beschlussfassung in 2019 u.a. in der persönlichen Bauberatung erläutert.

Ergänzend hierzu stand die Frage im Raum, ob ein Flyer überhaupt ein geeignetes Mittel zur Kommunikation sein kann. Das Format hat zwar eine große und gute Anstoßwirkung in die Öffentlichkeit hinein und erreicht viele Menschen sehr unkompliziert und niederschwellig, es ist aber gerade deshalb was den Umfang und Inhaltstiefe angeht deutlich limitiert. Insbesondere bestand auch die Sorge, ob die direkte Kommunikation mit nahezu 10.000 Haushalten überhaupt durch die Verwaltung im Hinblick auf mögliche Reaktionen leistbar sein kann. Dementsprechend wurden die ersten Erkenntnisse der Implementierung der Rahmenplanung in den Genehmigungsalltag abgewartet und die Flyer entsprechend bezüglich der Inhalte und der

Ausgestaltung auf die gewonnenen Erkenntnisse angestimmt. Im Weiteren liegen die Gründe an den üblichen Zeitfaktoren wie Klärung der Finanzierung, Abstimmung der Inhalte und Erstellung bzw. Verteilung.

Stadtweit konnten bis nunmehr rund 75 Bauvoranfragen und Baugenehmigungen mit den Ergebnissen der Rahmenplanung abgeglichen werden, womit die Belange der Gartenstadt stärker im Rahmen der baulichen Entwicklung Berücksichtigung finden.

2.) Welche Rechtssicherheit bieten Genehmigungsrestriktionen durch die Rahmenplanung? Gibt es schon eine belastbare Rechtsprechung (aktueller Stand 2022)?

Belastbare Rechtsprechungen gibt es noch keine. Durch die Rahmenplanung können die Belange der Gartenstadt im Rahmen der Genehmigungsprozesse besser kommuniziert werden. Sie gibt insbesondere für Ausnahmen und Befreiungen eine abgestimmte und vereinbarte Richtschnur vor und ist als städtebauliches Innenentwicklungskonzept zur weiteren Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als ein Abwägungsbelang zu berücksichtigen.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich innerhalb der untersuchten Gartenstadt-Gebiete abschließend nach den §§ 29 ff BauGB. In diesen Gebieten existiert regelmäßig ein einfacher Bebauungsplan in Form eines Bauliniengefüges gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Somit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. §34 BauGB, d.h. Bauvorhaben haben den einfachen Bebauungsplan zu beachten und müssen sich im Übrigen nach §34 BauGB einfügen. Ein Rahmenplan kann bei Genehmigungen nach § 34 BauGB bei der Auslegung der Tatbestandsmerkmale ergänzend herangezogen werden (z. B. zur Verdeutlichung der Eigenart der näheren Umgebung), ist aber keine Rechtsnorm und kann daher bei der planungsrechtlichen Beurteilung nicht unmittelbar angewendet werden. Die mit der Rahmenplanung verfolgten städtebaulichen Ziele können jedoch bei Anträgen auf Befreiung vom einfachen Bebauungsplan gewürdigt werden. Soweit für Befreiungen keine Bezugsfälle existieren, wird mit entsprechenden Anträgen sehr restriktiv umgegangen. Die Existenz eines Rahmenplans kann auch für die Bereitschaft, im Fall von Ablehnungen ein vertretbares Prozessrisiko einzugehen, eine Rolle spielen.

3.) Warum wurde im Informationsflyer auf eine ausführlichere historische Darstellung der Siedlungsentwicklung verzichtet, inklusive der von vielen als Bausünden empfundenen, übermäßigen Nachverdichtung mit erheblichen Verlust wertvoller Bäume, die teilweise auch gegen die LBK durch gerichtliche Rechtsprechung erwirkt wurden?

Die Flyer sollen, wie unter Ziffer 1 dargestellt, vor allem eine Anstoßwirkung haben, um das die Thematik niederschwellig und allgemeinverständlich kennen zu lernen. Ziel des Flyer ist es, Anregung zu geben und auf die Charakteristik und die Qualitäten der jeweiligen Gartenstadt aufmerksam machen. Sie richten sich damit an alle Bürger*innen, auch wenn diese keine konkrete Bauabsicht haben oder von einer betroffen sein könnten. In allen der insgesamt 6 Flyer gibt es textliche Ausführungen zur Entstehungszeit und eine historische Bilddarstellung, die Interesse an dem Thema wecken soll. Diese beschränken sich deshalb auf die generelle bauliche Entwicklung und beziehen sich nicht auf eine tiefgehende historische Darstellung der jeweils gültigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen.

Die ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Rahmenplanung sowie die jeweiligen Rechtsgrundlagen sind auf den zugehörigen Projektseiten der Landeshauptstadt München zu finden

bzw. können projektbezogen, zusammen mit der Lokalbaukommission eruiert werden. Zusätzlich können die Ergebnisse für interessierte Bauwerber auf dem GeoPortal der Landeshauptstadt München eingesehen werden (<https://stadt.muenchen.de/infos/geoportal-muenchen.html>).

4.) Warum wurde kein exakter Umgriff des Gebiets in Wort und Plan abgebildet, zur optimalen Orientierung für interessierte Leser*innen? Warum wurde in dem Flyer nicht dargestellt, dass es münchenweit 6 Pilotprojekte zur Rahmenplanung gibt?

Auf eine Darstellung eines exakten Planungsumgriffs wurde aus den in Ziff. 3 genannten Gründen verzichtet, insbesondere beschränken sich die dargestellten, qualitativen Ziele zum Schutz der Gartenstadt nicht nur auf die konkreten Umgriffe, sondern sind in aller Regel auch in den angrenzenden Gebieten eine gute Richtschnur für einen sensiblen Umgang mit den vor Ort wertgeschätzten Wohngebieten. Auch sollte eine Gleichbedeutung mit einem Rechtsplan, wie z.B. einem Bebauungsplan, vermieden werden. Die Rahmenplanung ist eine informelle Planung mit Empfehlungscharakter zum Erhalt der Qualitäten der Münchner Gartenstadt und explizit kein Ersatz-Bebauungsplan.

5.) Welche Bauvorhaben wurden im Umgriff der Rahmenplanung seit 2019 genehmigt? Insbesondere Bauvorhaben mit rückwärtiger Bebauung sind von hohem Interesse, (z. B. Birkhahnweg 47, 47a, 49, 49a, realisiert 2020/2021). Welche Bezugsfälle waren bei der Genehmigung so eindeutig, dass eine Genehmigung gegen die Ziele der Rahmenplanung erteilt werden musste, ohne in Regress genommen zu werden ?

Der angesprochenen Bebauung auf den heutigen Baugrundstücken Fl.Nrn. 484/6, 484/34 und 484/35 (Birkhahnweg 47 – 47b) lag ein in 2013 erteilter Vorbescheid auf dem seinerzeit ungeteilten Baugrundstück zum Errichten eines hinterliegenden Baukörpers zugrunde. Der damals vorhandene vordere Baubestand (Einfamilienhaus mit Garage) wurde bereits 1960 genehmigt.

Das im Innenbereich liegende Bauvorhaben wurde positiv beurteilt. Bezugsfall für das beantragte Bauvorhaben war der Birkhahnweg 57. In der seinerzeitigen Baugenehmigung von 1972 (zum Birkhahnweg 57) wurde ein Dreifamilienhaus mit einer Bebauungstiefe von 52,00m (von der Straßenbegrenzungslinie gemessen), Grundfläche von rund 214m² und einer Wandhöhe (= Firsthöhe da Flachdach) von 6,50m genehmigt.

Das beantragte Bauvorhaben auf dem hinterliegenden Birkhahnweg 47 entsprach dem Bezugsfall Birkhahnweg 57.

Dementsprechend wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben einfügt und keine Spannungen auslöst. Die Tiefe im Grundstück ist aufgrund der Bezugsfälle zulässig. Ebenfalls die Situierung der zwei Gebäude hintereinander.

Somit war das planungsrechtlich zulässige Bauvorhaben zu genehmigen.

In der Folge wurden die Bauvorhaben Birkhahnweg 47 – 47b und 49 – 49a beantragt und genehmigt.

6.) Welche Investorenplanungen wurden seit 2019 von der LBK mit Verweis auf die Ziele der Rahmenplanung abgelehnt? Wie ist der aktuelle Planungsstand zum Bauvorhaben Waldtruderinger Straße 48 – 52, das vom BA15 abgelehnt wurde?

Die Bauherrin wurde zum Bauvorhaben Waldtruderinger Straße 48-52 mit Schreiben zur Zurückziehung des Bauantrages aufgefordert. Ferner wurde die Bauherrin im Hinblick auf ungenehmigte Baumfällungen angehört.

7.) Gibt es bereits Klagen oder Klageandrohungen wegen versagter Baugenehmigung der LBK mit Hinweis auf die Rahmenplanung?

Bei der LBK gibt es bislang keine Klagen oder Klageandrohungen wegen versagter Baugenehmigung; mit Hinweis auf die Rahmenplanung siehe Frage 2.

8.) Gibt es bereits Überlegungen, die Rahmenplanung auf zusätzliche Gebiete auszuweiten?

Gemäß Beschlussfassung vom Mai 2019 werden derzeit drei weitere Rahmenplanungen in Pasing, Obermenzing und Solln erarbeitet und eine Eignungsprüfung der Anwendung des Instrument der Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Mit einer weiteren Beschlussfassung ist Anfang 2023 zu rechnen.

9.) Welche gesetzlichen Regelungen auf Landes- und Bundesebene erschweren den Erhalt der großen Bäume, der ökologischen Wertigkeit und der Lebensqualität in den Gartenstädten?

In Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz ist das Eigentumsrecht garantiert. Vom Schutzbereich des Eigentumsgrundrechts wird auch die Baufreiheit umfasst. Die Baufreiheit ist aber nur nach Maßgabe des einfachen Rechts gewährleistet. Hierzu zählt auf Bundesebene das Planungsrecht gemäß §§ 29 ff. BauGB, insbesondere § 34 BauGB und auf Landesebene die Bayerische Bauordnung mit ihren Nebengesetzen. Die Bayerische Bauordnung enthält neben Verfahrensvorschriften insbesondere Regelungen, die die Sicherheit und öffentliche Ordnung betreffen.

Ein Baukörper, der das Planungsrecht beachtet, kann aus Gründen des Baumschutzes grundsätzlich nicht abgelehnt werden. Forderungen einer Verkleinerung oder Umplanung aus Gründen des Baumschutzes sind in engen Grenzen möglich, wenn dies dem Bauherrn zumutbar ist.

Vom Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB sind nur oberirdische Baukörper betroffen, weil nur diese wahrnehmbar sind. Unterirdischen Baukörpern, also Untergeschossen samt Tiefgaragen steht § 34 BauGB nicht entgegen. Sind erhaltenswerte Bäume betroffen, kann aus Gründen des Baumschutzes eine Verkleinerung des unterirdischen Baukörpers oder eine Umplanung verlangt werden, soweit dies dem Bauherrn zumutbar ist. Die Baumschutzverordnung ist eine einfach gesetzliche Regelung zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 BauGB.

Sind keine schützenswerten Bäume vorhanden und können auch Baugrenzen nicht entgegengehalten werden, sind unterirdische Baukörper, die über die Grundfläche des Gebäudes hin-

ausgehen, nicht zu verhindern. Zwar sind diese Gebäudeteile mit Erdreich zu überdecken. Es handelt sich aber trotzdem um eine Versiegelung, weil das Regenwasser nicht unmittelbar das Grundwasser erreicht. Vor allem ist aber die Möglichkeit der Pflanzung von Bäumen auf unterirdischen Gebäudeteilen sehr stark eingeschränkt.

Der Verpflichtung zum Nachweis von Rettungswegen, Stellplätzen, Müllbehältnisse etc. führt zu notwendigen Nebenanlagen, die eine zusätzlichen Versiegelung bewirken.

10.) Wie genau ist der Sachstand der Genehmigung für den Bauantrag Jagdhornstraße 8, nachdem auf diesem Grundstück scheinbar ohne Genehmigung von LBK/ UNB zahlreiche große Bäume gefällt wurden?

Die Bauherrin wurde zum Bauvorhaben Jagdhornstr. 8 mit Schreiben zur Zurückziehung des Bauantrages aufgefordert. Ferner wurde die Bauherrin im Hinblick auf ungenehmigte Baumfällungen angehört.

Für weitere Fragen und Anregungen steht Ihnen das zuständige Planungsteam (E-Mail: plan.ha2-63p@muenchen.de) gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

