

Datum: 10.09.2025

**Baureferat**

Hochbau Energieeffizientes  
Bauen  
BAU-HZ1

**Kommunale Wärmeplanung für München –  
Wärmesatzung und Umsetzungsstrategie****Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17648**

Beschlussentwurf für die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz und des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 29.10.2025 (VB)

– Stellungnahme –

**An das Referat für Klima- und Umweltschutz**

Das Baureferat nimmt zu dem mit Email vom 28.08.2025 übermittelten o. g. Beschlussentwurf Stellung wie folgt:

Durch den vorliegenden Beschlussentwurf werden die bisher im Wesentlichen von Sparten freigehaltenen öffentlichen, städtischen Grünanlagen (wenn auch gemäß vorgelegtem „Leitfaden Flächenmanagement Nahwärme“ nachrangig) erstmalig potenziell in größerem Umfang für den Einbau und die Verlegung von Wärmeinfrastrukturanlagen bzw. -netzen verfügbar gemacht. Diese Flächen waren bisher grundsätzlich der Freizeit- und Erholungsnutzung der Münchner Bürger\*innen gemäß Grünanlagensatzung sowie der Förderung der Biodiversität und des Natur- und Artenschutzes vorbehalten. Der Einbau und der Betrieb von Wärmeinfrastruktur schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Grünanlagen sowohl im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung als auch im Hinblick auf die ökologische Wirksamkeit ein. Wie die Geschäftsführung der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG gegenüber dem Baureferat mit Schreiben vom 15.08.2025 nochmals ausdrücklich bekräftigt hat, kann bspw. im Falle der Verlegung eines „kalten“ Nahwärmennetzes in einer öffentlichen Grünanlage weder die uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit der Grünanlage noch die direkte Überpflanzung mit Bäumen oder mit schutzbedürftigen bzw. geschützten Arten im Trassenverlauf gewährleistet werden. Auch Ausstattungselemente bzw. Spielgeräte, die ein Fundament benötigen, dürfen dann innerhalb der Leitungsschutzzonen nicht mehr errichtet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es keine etablierten Spartenverfahren für die isolierten Neu- und Nachpflanzungen von Bäumen in Grünanlagen im Rahmen der eigenständigen Unterhalts- und Entwicklungstätigkeit des Baureferates (Gartenbau) gibt. Solche Verfahren oder andere Abstimmungsprozesse für meist eine Vielzahl von Einzelpflanzungen zu etablieren, ist nach Einschätzung des Baureferates (Gartenbau) unrealistisch und zeitlich nicht darstellbar. Eine Berücksichtigung von Belangen der Planung von wärmeversorgungsrelevanten Einrichtungen in diesem Rahmen kann demnach nur erfolgen, soweit diese frühzeitig dem Baureferat seitens des RKU bekannt gegeben werden (Bringschuld RKU).

Im öffentlichen Straßenraum herrscht bereits große Flächenkonkurrenz verschiedener oberirdischer und unterirdischer Nutzungen (entsiegelte Flächen für Schwammstadtprinzip, Baumstandorte für erforderliche Verschattung, Spartenräume zahlreicher Versorgungsträger etc.), die bereits jetzt schwer in Einklang zu bringen sind. Soweit die für die Wärmeinfrastruktur erforderlichen Brunnen (inkl. Schachteinstiege) in den öffentlichen Straßenraum oder das Straßenbegleitgrün eingebaut werden, wird sich diese Problematik weiter verschärfen: Die Brunnenstandorte stellen ein wesentliches Element der lokalen Nahwärmeversorgung im Planungsgebiet dar. Nach Inbetriebnahme können diese kaum verändert oder entfernt werden. Dadurch ergeben sich im Bereich der Standorte erhebliche Einschränkungen für ggf. zukünftig erforderliche anderweitige Sondernutzungen, Umgestaltungen, Aufwertungen oder Anpassungen des öffentlichen Raums. Zudem werden die für den Betrieb der Brunnen regelmäßig notwendigen Wartungs- und Reparaturarbeiten voraussichtlich zu entsprechenden Einschränkungen für alle Verkehrsteilnehmenden führen.

Zur übermittelten Anlage 3 („Umsetzungsstrategie“) teilt das Baureferat Folgendes mit: Das Baureferat sieht sich in den Ziffern 4.3, 4.5 und 7.1 nicht betroffen und ist daher in diesen Ziffern in der Spalte „Zuständigkeiten“ zu streichen. In Ziffer 3.3 sind auch Belange des Baureferates berührt; hier ist das Baureferat daher in der Spalte „Zuständigkeiten“ zu ergänzen. Nach Einschätzung des Baureferates kommt den SWM eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der städtischen Wärmeplanung zu. Es wird daher empfohlen, auch die Zuständigkeiten der SWM in der Umsetzungsstrategie eindeutig (d.h. in der Spalte „Zuständigkeiten“) zu benennen.

Der übermittelten Anlage 6 ("Leitfaden Flächenmanagement Nahwärme") kann das Baureferat zustimmen, wenn beiliegende Änderungen vollständig berücksichtigt werden. Außerdem weist das Baureferat diesbezüglich auf Folgendes hin:

Zu Ziffer 2.4 „Allgemeine Anforderungen an Planung und Ausführung“:

Die „Regeldarstellung für Abschlussbauwerk (rund) für Vertikalbrunnen als schematische Darstellung für die geplante Ausführung eines Brunnenschachts“ unter Ziffer 2.4 (Abb. 3) umfasst noch nicht alle erforderlichen Anlagen zum Brunnen, die für eine Abstimmung bei der Planung erforderlich sind (z. B. fehlen Lüftungspilze und Verteilerkästen). Es wird daher empfohlen, die Regeldarstellung entsprechend zu erweitern.

Zu Ziffer 4.2.6 „Öffentliche Grünflächen“:

Die Landbedeckungsklassifizierung mit bestehenden Vegetationshöhen ist grundsätzlich nicht geeignet, „besonders schützenswerte Bäume der Wuchsordnungen I und II“ zu identifizieren. Die Begrifflichkeit Wuchsordnung klassifiziert Bäume nach ihrer erwarteten Endhöhe oder ihrem Wuchsverhalten und ist somit gattungs-, arten- und sortenabhängig. Rein die bereits erreichte Höhe eines Baumes lässt keinen Rückschluss auf die Wuchsordnung zu. Baumbestände müssen aufgenommen und bestimmt werden, um ihre Wuchsordnung festzustellen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der in Fußnote <sup>41</sup> erwähnte, maßgebliche Datensatz zur Biodiversitätskulisse des RKU, was gemäß BayKompV als „schützenswert“ bzw. gem. § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützt ausgewiesene Flächen in öffentlichen Grünanlagen/-flächen gilt, nur eine teilweise Darstellung enthält, da die Biodiversitätskulisse nicht zum Ziel hatte, sämtliche öffentlichen Grünanlagen/-flächen zu kartieren. Die Nutzung von ebenfalls gem. BayKompV bzw. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Flächen

außerhalb des „maßgeblichen“ Datensatzes der Biodiversitätskulisse ist durch Nr. 4.2 Tabelle 1 des Leitfadens zwar ebenfalls ausgeschlossen („geschützte Biotope - Ausschluss“) und von Gesetzes wegen streng reglementiert, dies wird für die Antragssteller jedoch nicht ersichtlich und könnte nur durch eine Kartierung festgestellt werden. Ähnlich verhält es sich mit Bäumen im Verhältnis zu Naturdenkmälern und dem Artenschutz. Der Versuch, für Einzelbelange Ausnahmen vom grundsätzlichen Vorrang für erneuerbare Energien zu erwirken, ohne einzelfallbezogene Untersuchungen durchführen zu müssen, erfordert vollständige Datensätze oder andere Definitionen. Es wird daher empfohlen, an geeigneter Stelle im Leitfaden darauf hinzuweisen, dass die Befolgung des Leitfadens die Verpflichtung zur Berücksichtigung einschlägiger Gesetze, Verordnungen und Satzungen nicht ersetzt (BNatSchG, BayBo, BayKompV, Baumschutzverordnung, Grünanlagensatzung etc.).

gez.

[REDACTED]  
Stadtdirektor

Anlage: „Leitfaden Flächenmanagement Nahwärme“ mit Änderungen