

Telefon: 0 233-22477
0 233-26328
0 233-21694

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-43P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-43V

Begrenzung der Bebauung und Wahrung des Gartenstadtcharakters

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18122

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.01.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025
Inhalt	Regelung zukünftiger Bauvorhaben unter folgenden Gesichtspunkten: 1. Bebauung nicht bis an die Grundstücksgrenzen 2. Begrenzung der Gebäudehöhe 3. Erhalt des Gartenstadtcharakters
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja Im Bebauungsplanverfahren werden / wurden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> - Der Forderung nach der Begrenzung der Bebauung und Wahrung des Gartenstadtcharakters für den Stadtbezirk 21 – Pasing-Obermenzing und der Regelung wonach zukünftige Bauvorhaben unter folgenden Gesichtspunkten <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauung nicht bis an die Grundstücksgrenzen 2. Begrenzung der Gebäudehöhe 3. Erhalt des Gartenstadtcharakters geregelt werden, kann nur insofern gefolgt werden, dass die Bewertung von Bauanträgen nach § 34 BauGB im Rahmen des bestehenden Baurechts nur innerhalb der jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt. <p>Bei der Schaffung von neuem Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung sind die Aspekte in jedem Einzelfall zwischen den unterschiedlichen Belangen abzuwägen.</p> - Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025 ist damit gem. Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Gartenstadtcharakter BVE-Nr. E 02558 Stadtbezirk 21 – Pasing-Obermenzing
Ortsangabe	Stadtbezirk 21 - Pasing-Obermenzing

Begrenzung der Bebauung und Wahrung des Gartenstadtcharakters

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18122

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1: 5.000 bzw. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes vom 13.11.2025

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 14.01.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing hat am 18.03.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 (s. Anlage 2), beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Mit Schreiben vom 29.07.2025 wurde eine Zwischennachricht mit dem Hinweis auf eine beschlussmäßige Behandlung bis zum ersten Quartal 2026 erteilt.

**1. Begrenzung der Bebauung und Wahrung des Gartenstadtcharakters
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 -
Pasing-Obermenzing am 18.03.2025**

Die o. g. Empfehlung fordert, zukünftige Bauvorhaben in unserem Gemeindegebiet (Anmerkung der Verwaltung: Pasing-Obermenzing) unter folgenden Gesichtspunkten zu regeln:

1. **Bebauung nicht bis an die Grundstücksgrenzen** – Es soll ein angemessener Abstand zu Nachbargrundstücken eingehalten werden, um ausreichend Grünflächen zu erhalten und das Wohnklima nicht zu beeinträchtigen.

2. **Begrenzung der Gebäudehöhe** – Höhere Gebäude würden das Ortsbild erheblich verändern und zu einer Verdichtung führen, die nicht zum bisherigen Charakter der Gemeinde passt.
3. **Erhalt des Gartenstadtcharakters** – Eine übermäßige Verdichtung soll verhindert und der bestehende Charakter mit Gärten, Freiflächen und lockerer Bebauung bewahrt werden.

Der Antrag wurde wie folgt begründet: Die zunehmende Verdichtung der Bebauung in unserer Gemeinde führe zu einer massiven Veränderung des Ortsbildes. Bereits jetzt seien viele Flächen vollständig zugebaut. Dabei gäbe es im Umkreis von 500 Metern fünf leerstehende Altbauten (darunter teils Baracken) sowie zahlreiche ungenutzte Neubau-Wohnungen. Bevor weitere Neubauten entstehen, sollten zunächst diese Leerstände genutzt und saniert werden.

Eine maßvolle Bebauung, die sich an den oben genannten Kriterien orientiere, träge dazu bei, das Wohnumfeld lebenswert zu erhalten, Infrastrukturengpässe zu vermeiden und das historische und gewachsene Ortsbild zu bewahren.

Stellungnahme:

Ziel der Landeshauptstadt München ist es, die bauliche Entwicklung im rechtlich zulässigen Rahmen so zu lenken, dass der Gartenstadtcharakter und die Identität der Gebiete als „grüne Stadtbereiche“ erhalten bleiben.

Bei den im Antrag umfassten Gebieten handelt es sich überwiegend um Bereiche mit bestehendem Baurecht gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich, wenn ein Bebauungsplan existiert, der nicht die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (im Regelfall nur Straßenbegrenzungslinien) und im Übrigen nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Ziffer 2 des Antrages). Weiter muss die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt sein und es darf sich keine Beeinträchtigung des Ortsbildes aus dem Vorhaben ergeben.

Die Sicherstellung der Gartenstadtidentität im Rahmen der Bewertung von Bauanträgen nach § 34 BauGB ist dabei nur innerhalb der jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen möglich (Ziffer 3 des Antrages). Die aktiven Steuerungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München sind dabei sehr eingeschränkt, da es sich ganz überwiegend um Grundstücke in privatem Eigentum handelt. Vor diesem Hintergrund ist ein Abhängigmachen einer vorrangigen Wiedernutzung von heute leerstehenden Gebäuden vor der Genehmigung weiterer Neubauten im Bezirk, wie in der Begründung des Antrages aufgeführt, rechtlich nicht möglich.

Des Weiteren sind bauordnungsrechtliche Belange insbesondere der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei der Bewertung von Bauanträgen heranzuziehen. Diese regelt unter anderem nachbarschützende Aspekte wie Abstandsflächenrecht (Ziffer 1 des Antrages).

Mit Vorlage Nr. 20-26 / V 13216 Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 – Endbericht und Evaluation der Steuerungsinstrumente wurde dazu dem Stadtrat die Ergebnisse der Rahmenplanung zur Gartenstadt 2.0 in den Stadtbezirken 19 und 21 sowie die Evaluation der von der Lokalbaukommission entwickelten Steuerungsinstrumente am 18.09.2024 vorgestellt.

Im Zusammenhang mit der Beantwortung dieser Bürgerversammlungsempfehlung wird auf die ausführlichen Ausführungen im Rahmen der genannten Vorlage verwiesen,

wonach einer flächendeckenden Überplanung mit Bebauungsplänen für den gesamten Stadtteil Obermenzing nicht nachgekommen werden kann. Dies lässt sich mit der Rechtsanfälligkeit einer restriktiven und flächendeckenden Überplanung mit Bebauungsplänen für Bestandsgebiete mit vielen Eigentümer*innen begründen. Zudem wird aufgrund der enormen Flächenkulisse des Bezirks die beschriebene Zielstellung als nicht leistbar und nicht hinreichend rechtssicher eingestuft.

Als alternativer Ansatz zur flächendeckenden Aufstellung von Bebauungsplänen wurde die Aufstellung von Rahmenplänen vom Stadtrat beschlossen. In Rahmenplänen als informellem Planungsinstrument können städtebauliche und freiräumliche Qualitäten und Entwicklungsziele ohne aufwendiges förmliches Verfahren herausgearbeitet und dargestellt werden. Jedoch gilt es zu beachten, dass Rahmenpläne keine unmittelbare Rechtswirkung entfalten.

Ein weiteres Instrument ist die „Blockweise Betrachtung“ in der Bauberatung, mit dem Ziel einer für den Erhalt der Gartenstadt ausgerichteten Bauberatung.

Im Zusammenhang mit der Evaluation der Steuerungsinstrumente wurde auch geprüft, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB zum Erhalt der Qualität der Gartenstadtgebiete vorliegen, was jedoch nicht der Fall ist.

Die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsprognose zeigen andererseits, dass sich die Landeshauptstadt München weiterhin in einer Wachstumsphase befindet und ein Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 um 14 % auf dann voraussichtlich 1,81 Millionen zu erwarten ist. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde vom Stadtrat durch den Beschluss „Wohnungspolitische Handlungsprogramm ‚Wohnen in München VII‘ 2023-2028, Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen, Änderung des Mehrinvestitionsprogramms 2023 – 2028; Finanzierung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022) daher beauftragt, im Zeitraum 2023-2028 im Rahmen der Möglichkeiten neues Baurecht nach § 30 BauGB für rund 27.000 Wohneinheiten (ca. 4.500 Wohneinheiten pro Jahr) zu schaffen. Zudem wird davon ausgegangen, dass im genannten Zeitraum weitere 24.000 Wohneinheiten (ca. 4.000 Wohneinheiten pro Jahr) durch die Realisierung von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB umgesetzt werden.

Neben der Entwicklung neuer Stadtteile wird ein Teil der künftig zu erwartenden Neubautätigkeit im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Das betrifft alle Stadtbezirke, unter anderem auch den Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing, da hier noch geeignete Flächen und Baulandreserven zur Verfügung stehen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Zusammenfassend gesagt muss die Stadt, um der Verantwortung des Freistaates Bayern und der Kommune nachzukommen und für angemessenen Wohnraum zu sorgen [Art. 106 Abs. 2 Verfassung des Freistaates Bayern (BV)], auch Baurecht für neuen Wohnraum über die Instrumente der Bauleitplanung schaffen. Insbesondere über Bauleitplanverfahren kann im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bezahlbarer Wohnraum, u. a. unterstützt über die Wohnbauförderung geschaffen werden.

Dabei werden die unterschiedlichen Belange für jedes Verfahren sorgfältig und umfassend abgewogen. Daraus resultierend werden in jedem Verfahren geeignete Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass für die derzeitigen und zukünftigen Bewohner*innen nicht nur gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind, sondern auch Stadtbild und Gebietscharakter bei der Findung der städtebaulich geeigneten Lösung berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sichern dabei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sorgen für ein gutes Mikroklima und qualitätsvolle Durchgrünung der Bebauung.

Im Regelfall werden im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung, wie im Antrag gefordert, Festsetzungen zu Abstandflächen (Ziffer 1 des Antrages) und Gebäudehöhen (Ziffer 2 des Antrages) getroffen. Weiter findet zur Findung der geeigneten städtebaulichen Lösung ein konkurrierendes Verfahren beispielsweise über einen städtebaulichen Wettbewerb statt in welchen auch der Charakter der Umgebung einfließt (Ziffer 3 des Antrages).

Entsprechend der obigen Ausführungen ist die Berücksichtigung des Antrages bei der Bewertung von Bauanträgen nach § 34 BauGB im Rahmen des bestehenden Baurechts nur innerhalb der jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen möglich. Bei der Schaffung von neuem Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung sind die Aspekte in jedem Einzelfall zwischen den unterschiedlichen Belangen abzuwägen.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise

2. Entscheidungsvorschlag

Der o. g. Empfehlung kann teilweise gefolgt werden.

3. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja

Im Bebauungsplanverfahren werden / wurden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Thema des Vorhabens ist laut dem Leitfaden zur Klimaprüfung nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 11.11.2025 mit o.g. Beschlussvorlage befasst und einstimmig zugestimmt. Die Stellungnahme ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Forderung nach der Begrenzung der Bebauung und Wahrung des Gartenstadtcharakters für den Stadtbezirk 21 - Pasing-Obermenzing und der Regelung wonach zukünftige Bauvorhaben unter folgenden Gesichtspunkten

1. Bebauung nicht bis an die Grundstücksgrenzen
2. Begrenzung der Gebäudehöhe
3. Erhalt des Gartenstadtcharakters

geregelt werden, kann nur insofern gefolgt werden, dass die Bewertung von Bauanträgen nach § 34 BauGB im Rahmen des bestehenden Baurechts nur innerhalb der jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt.

Bei der Schaffung von neuem Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung sind die Aspekte in jedem Einzelfall zwischen den unterschiedlichen Belangen abzuwägen.

2. Die BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025 ist damit gem. Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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-43V

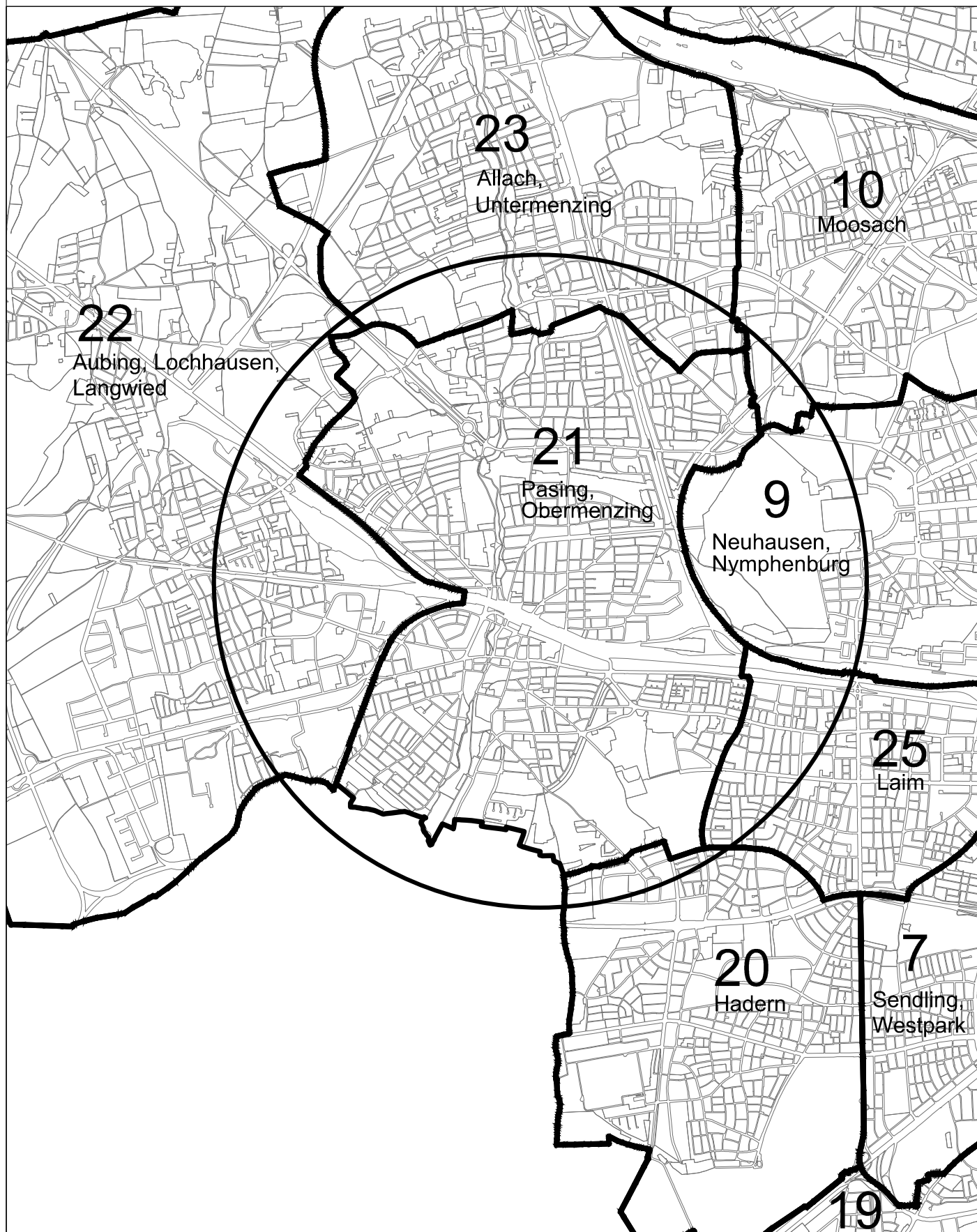
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 23
 3. An das Kommunalreferat – RV
 4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
 5. An das Baureferat VR1
 6. An das Baureferat
 7. An das Referat für Klima und Umweltschutz
 8. An das Sozialreferat
 9. An das Mobilitätsreferat
 10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
 11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V
 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
- z. K.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II-SG 3



M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lage im Stadtgebiet



Lage der beabsichtigten
Überplanung



Landeshauptstadt München
Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes
Pasing-Obermenzing

Antrag zur Begrenzung der Bebauung und Wahrung des Gartenstadtcharakters

München, 15. März 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich den Antrag, zukünftige Bauvorhaben in unserem Gemeindegebiet unter folgenden Gesichtspunkten zu regeln:

1. **Bebauung nicht bis an die Grundstücksgrenzen** – Es soll ein angemessener Abstand zu Nachbargrundstücken eingehalten werden, um ausreichend Grünflächen zu erhalten und das Wohnklima nicht zu beeinträchtigen.
2. **Begrenzung der Gebäudehöhe** – Höhere Gebäude würden das Ortsbild erheblich verändern und zu einer Verdichtung führen, die nicht zum bisherigen Charakter der Gemeinde passt.
3. **Erhalt des Gartenstadtcharakters** – Eine übermäßige Verdichtung soll verhindert und der bestehende Charakter mit Gärten, Freiflächen und lockerer Bebauung bewahrt werden.

Begründung:

Die zunehmende Verdichtung der Bebauung in unserer Gemeinde führt zu einer massiven Veränderung des Ortsbildes. Bereits jetzt sind viele Flächen vollständig zugebaut. Dabei gibt es im Umkreis von 500 Metern fünf leerstehende Altbauten (darunter teils Baracken) sowie zahlreiche ungenutzte Neubau-Wohnungen. Bevor weitere Neubauten entstehen, sollten zunächst diese Leerstände genutzt oder saniert werden.

Eine maßvolle Bebauung, die sich an den oben genannten Kriterien orientiert, trägt dazu bei, das Wohnumfeld lebenswert zu erhalten, Infrastrukturengpässe zu vermeiden und das historische und gewachsene Ortsbild zu bewahren.

Ich bitte um eine wohlwollende Prüfung und stehe für weitere Erläuterungen gerne zur Verfügung. Ein gutes Beispiel für eine gelungene Bebauung ist die Gemeinde Gräfelfing.

Mit freundlichen Grüßen



Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes



Pasing-Obermenzing

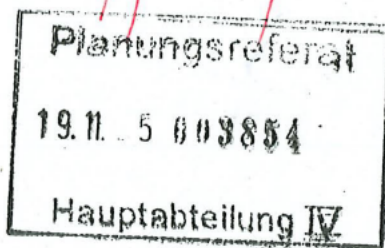


Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle West, Landsberger Straße 486, 81241 München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtplanung

PLAN / HA II – 40 V



Vorsitzender

Geschäftsstelle:

BA-Geschäftsstelle West
Rathaus Pasing
Landsberger Straße 486
81241 München
Telefon (089) 233 [redacted]
Telefax (089) 233 [redacted]
bag-west.dir@muenchen.de
Zimmer: [redacted]
Sachbearbeitung: [redacted]

München, 13.11.25

**Begrenzung der Bebauung und Wahrung des
Gartenstadtcharakters**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02558 der Bürgerversammlung vom 18.03.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Zuleitung vom 15.10.25.

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 11.11.25 mit dem Entwurf einer Beschlussvorlage zu o.g. Thema für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung befasst und diesem einstimmig zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Vorsitzender des BA 21
- Pasing-Obermenzing -