Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

I. Herr Stadtrat Pretzl,

II. an die Geschäftsstelle der CSU

Mit der Bitte um Weiterleitung an Frau Kainz, Herr Mehling
Rathaus

30.06.2026

Bauvorschriften und Satzungen entschlacken
Antrag Nr. 20-26 / A 06125 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 02.12.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Ihrem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 06125 vom 02.12.2025 wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, angesichts der aus Sicht der Antragstellenden dringenden Herausforderungen im Münchner Wohnungsbau und der häufig geäußerten Kritik an bestehenden Bauvorschriften und Satzungen, insbesondere der Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung und Zweckentfremdungssatzung, einen Vorschlag zur Entschlackung dieser Vorschriften einbringen. Ziel der Antragstellenden ist es, eine bürgernahe Verwaltung zu fördern, die Verwaltungsabläufe zu beschleunigen und die Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München zu erleichtern.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag mit diesem Schreiben zu beantworten.

Zu Ihrem Antrag vom 02.12.2025 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bezüglich der in seiner Zuständigkeit liegenden Stellplatzsatzung und Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München Folgendes mit:

Stellplatzsatzung
Der Stadtrat hat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17769) den Neuerlass der Satzung der Landeshauptstadt München zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPlS) beschlossen. Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München trat am 03.10.2025 in Kraft und kann auf dem offiziellen Stadtportal abgerufen werden unter: https://stadt.muenchen.de/rathaus/stadtrecht/vorschrift/926.pdf.

Der in der bis 30.09.2025 geltenden Münchner Stellplatzsatzung in § 3 StPlS a.F. enthaltene Berechnungsschritt für die lagebedingte Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzungen wurde in den aktuellen Satzungstext der Münchner Stellplatzsatzung nicht übernommen. Stattdessen wurden in Anlage 1 zur Stellplatzsatzung (= Richtwerttabelle) die konkreten Richtwerte für Nichtwohnnutzungen zonenabhängig dargestellt. Dies dient der Entschlackung und Vereinfachung der Satzung, der Erleichterung für den Bauvollzug und erhöht die Transparenz der künftigen Satzung gegenüber den Bauherr*innen und der Öffentlichkeit insgesamt. Damit wurde bereits den o.g. Antragszielen nach einer bürgernahen Verwaltung und der Möglichkeit einer Beschleunigung der Bauvollzugspraxis entsprochen.

Auch die Schaffung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München war und ist Ziel des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, das auch innerhalb der Stellplatzsatzung sichtbar wird. So verblieb es bei Wohnungen bei einem Stellplatzrichtwert von 1 Stellplatz je Wohnung [trotz der grundsätzlich möglichen Obergrenze von „2 Stellplätzen je Wohnung“ in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)]. Zudem erfolgten einzelne Richtwertanpassungen beispielsweise zugunsten von Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht [Ziffer 1.1 b) Anlage 1 zur StPlS] sowie ergänzend für Mietwohnungen, für die eine Mietpreis- und Belegungsbindung außerhalb des BayWoFG, aber nach Vorgaben der Landeshauptstadt München besteht [Ziffer 1.1 c) Anlage 1 zur StPlS]. Beide Richtwertanpassungen tragen zu Erleichterungen im Wohnungsbau bei.

Auch die in den Satzungstext neu aufgenommene Ausnahmeregelung der Stellplatzpflicht (§ 2 Abs. 2 2. HS StPlS) nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b 2. HS BayBO fördert die Schaffung von Wohnraum, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, für Nutzungsänderungen, für den Ausbau von Dachgeschossen, den Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden.

Bereits im Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17088), wurde das Mobilitätsreferat gebeten, bis zum 31.12.2026 einzelne Aspekte der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München themenspezifisch zu prüfen, u.a. hinsichtlich des tatsächlichen Stellplatzbedarfs verschiedener Nutzungsarten, einer Weiterentwicklung der bisherigen Zonen der Münchner Stellplatzsatzung, unterschiedlicher Richtwerte für Wohnnutzungen nach Lage und weitere Prüfaufträge. Die Ergebnisse dieser Prüfaufträge stehen derzeit noch aus und bleiben daher abzuwarten. Die Ergebnisse sollen aber bis 31.12.2027 in einer gemeinsamen Sitzungsvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Mobilitätsreferat dargestellt werden sowie einen Entscheidungsvorschlag für den Stadtrat unterbreiten. Die Ausgestaltung dieses Vorschlags ist abhängig von den Ergebnissen der Prüfaufträge des Mobilitätsreferats, der rechtlichen und verkehrsrechtlichen Umsetzbarkeit sowie der Praktikabilität für den Vollzug.

Baumschutzverordnung

Die neue Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV) ist mit Wirkung zum 31.12.2025 in Kraft getreten. Dabei wurden die Vorgaben teilweise verschärft. Diese Änderungen wurden nach sorgfältiger Abwägung der Vor- und Nachteile seitens der Verwaltung vorgeschlagen und vom Stadtrat in der Vollversammlung vom 26.11.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17557) beschlossen. Dabei wurde selbstverständlich auch der Aspekt der Vereinfachung und Entbürokratisierung mit einbezogen. Im Ergebnis überwiegen aber die verfolgten Schutzzwecke: Die Inhalte der Verordnung stehen im Einklang mit dem sog. Grundsatzbeschluss des Stadtrats (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.10.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09944, „Novellierung der Baumschutzverordnung. Perspektiven zur weiteren Stärkung des Baumschutzes“) sowie zahlreichen Anträgen aus der Stadtgesellschaft zur Stärkung des Baumschutzes. Die in der Verordnung enthaltene Rechtsgrundlage zur Forderung von Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlung

bedurfte zudem einer grundlegenden Überarbeitung, nachdem die Rechtsprechung mehrfach Zweifel hinsichtlich der Bestimmtheit der alten Regelung geäußert hatte.

Die Senkung des erforderlichen Stammumfangs von 80 cm auf 60 cm fördert die in der Baumschutzverordnung genannten sowie weitere stadtweite Ziele, wie z.B. mehr Klimaschutz, mehr Biodiversität und das Schwammstadt-Prinzip (vgl. Klimaanpassungskonzept 2016 und Biodiversitätsstrategie 2018).

Durch die Ausweitung auf Bäume mit geringerem Stammumfang werden auch jüngere Bäume mit regelmäßig guten Zukunftsaussichten geschützt. Die Erweiterung des Schutzgegenstands führt voraussichtlich zu keinem erheblichen Anstieg der Verfahren. Da jüngere Bäume zwischen 60 cm bis 80 cm im Allgemeinen noch gesund sind, sind rein baumbedingte Fällgründe und damit ein signifikanter Verfahrensanstieg im Einzelfällungsverfahren kaum zu erwarten. Bei Fällanträgen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren war auch schon in der Vergangenheit bereits der gesamte Gehölzbestand auf dem Grundstück darzustellen. Durch die Reduzierung des erforderlichen Stammumfangs auf 60 cm wird aktuell mit einer Erhöhung der von der Behörde zu beurteilenden Baummenge um etwa 15 % gerechnet.

Obstbäume waren nach der alten Baumschutzverordnung nicht geschützt. Wegen der besonderen Bedeutung von Obstbäumen für den Artenschutz (Bienenweide) sowie die Biodiversität und wegen des ebenfalls positiven Effekts auf das Ortsbild durch die auffällige Blüte wurde diese Ausnahme jetzt aufgehoben. Ein erhöhtes Aufkommen von Anträgen wegen Schnittmaßnahmen ist nicht zu befürchten, da der fachgerechte Gehölzschnitt nach den anerkannten Regeln der Technik zum Erhalt / der Förderung des Bestands von den Verboten der Verordnung ausgenommen ist (§ 4 Nr. 5 BaumschutzV). Für einen Obstbaum ist wieder ein Obstbaum zu pflanzen, sodass der Bestand an Obstbäumen insgesamt nicht weiter abnimmt.

Fichten aus dem Schutz der Baumschutzverordnung herauszunehmen, ist unseres Erachtens vor dem Hintergrund der Schutzzwecke der Baumschutzverordnung (Durchgrünung, Ortsbildverbesserung, Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen, Erhaltung des Naturhaushalts etc.) nicht sinnvoll. Auch für Fichten gilt, dass sie regelmäßig zur Förderung der Ziele der Baumschutzverordnung beitragen. Wird ihre Fällung genehmigt, ist in der Regel Ersatz zu leisten. Wenn sie aber z.B. am Ende ihrer biologischen Existenz stehen und keinen nennenswerten ökologischen Beitrag mehr leisten, kann die Verpflichtung zur Ersatzleistung aufgrund fehlender Verhältnismäßigkeit entfallen. Würde die Fichte dagegen nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, wäre die Fällung vitaler Fichten ohne Ersatzpflanzungsverpflichtung regelmäßig zulässig. Dies wäre ein Rückschritt gegenüber den Regelungen der alten Baumschutzverordnung. Darüber hinaus entstünden bei der Herausnahme der Fichten für Bürger*innen zusätzlich neue Unklarheiten und Aufwendungen in der konkreten Abgrenzung zu den ähnlich aussehenden Tannen, Douglasien und anderen ähnlichen Nadelgehölzen. Die aktuelle Regelung ist damit bürgerfreundlicher und klarer.

Zu Ihrem Antrag vom 02.12.2025 teilt Ihnen das Sozialreferat bezüglich der in seiner Zuständigkeit liegenden Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München Folgendes mit:

Zweckentfremdungssatzung
Der gegenständliche Antrag bezieht sich inhaltlich auf eine Änderung des Vollzuges der Zweckentfremdungssatzung. Die Zweckentfremdungssatzung ist nach Wunsch der Antragstellenden so zu ändern, dass sie nicht mehr auf genehmigte Wohngebäudeabbrüche angewendet wird. Dies würde aus ihrer Sicht die Umsetzung neuer Wohnprojekte erheblich erleichtern und beschleunigen.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, ist für den Vollzug der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS), soge-

nannte Zweckentfremdungssatzung, zuständig gemäß § 2 Abs. 1 ZeS.

Dem Sozialreferat ist selbstverständlich ein – wo rechtlich zulässig und sinnhaft – möglichst unbürokratisch handhabbarer Vollzug sehr wichtig. Hierzu werden bestehende Abläufe kontinuierlich hinterfragt und bei Bedarf weiterentwickelt.

Dies trägt nicht nur dazu bei, der (zu Recht) vorhandenen Erwartungshaltung der Bürger*innen in Bezug auf eine möglichst niederschwellige Bearbeitung ihres Anliegens gerecht zu werden, sondern steigert auch die Effizienz und Effektivität der Aufgabenerfüllung.
Das für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zuständige Amt für Wohnen und Migration konzipierte daher eine Möglichkeit mit dem Ziel, die zweckentfremdungsrechtliche Handhabung von Abbrüchen in Zukunft unbürokratischer zu gestalten und damit zu vereinfachen.

Diese Konzeption sieht inhaltlich Folgendes vor:
Der Abbruch von Wohnraum ist künftig zweckentfremdungsrechtlich dem Grunde nach in vielen Fällen verfahrensfrei zulässig.
Das bedeutet, dass ein Abbruch von Wohnraum zwar auch weiterhin den Tatbestand einer Zweckentfremdung erfüllt, jedoch bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen keiner entsprechenden Genehmigung mehr bedarf.

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist nach diesem Konzept nicht mehr erforderlich, wenn im Zusammenhang mit einem erfolgten Abbruch neuer Wohnraum geschaffen wird und zugleich bestimmte Voraussetzungen prüfbar erfüllt sind.

Eine Ausnahme von der zuvor dargestellten Verfahrensfreistellung ist für Wohnraum geplant, der in Erhaltungssatzungsgebieten abgebrochen wird.
In diesen Gebieten unterliegt bestehender Wohnraum einem gesonderten Schutz. Ein Abbruch ist daher von Gesetzes wegen genehmigungspflichtig (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch [BauGB]).

Damit das beschriebene Konzept einer Verfahrensfreistellung praktisch zur Anwendung gelangen kann, ist zwingend eine Änderung bzw. eine Ergänzung der Zweckentfremdungssatzung erforderlich.

Derzeit erfolgt im Sozialreferat die detaillierte Ausgestaltung der dargestellten grundsätzlichen Genehmigungsfreiheit. Spätestens im Juni 2026 wird der Stadtrat mit der Entscheidung über eine entsprechende Satzungsänderung befasst werden.

Zusammenfassung
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass referatsübergreifend stets versucht wird, einen Kompromiss dahingehend zu finden, den Satzungs- und Verordnungstext möglichst schlank zu halten und dennoch all diejenigen Regelungen aufzunehmen, die für die Praxis und den Vollzug (rechtlich / klarstellend) notwendig sind und der Transparenz der Öffentlichkeit dienen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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