Telefon: 0 233-25587
Telefax: 0 233-25831

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Verwaltung Bezirk Ost
PLAN-HAIV-30V

Flächennutzung in der Carl-Wery-Str. 63

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01809 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -
Ramersdorf-Perlach am 13.03.2024

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01142

Anlagen:
1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01809
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach vom 16.09.2026

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach hat am 13.03.2024 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01809 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung wird beantragt, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission für das oben benannte Grundstück die bauaufsichtliche Überprüfung der Flächennutzung gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) durchführt und das Ergebnis den Bürgerinnen und Bürgern des Stadtbezirks 16, Perlach, vorstellt, einschließlich der weiteren Planung hinsichtlich der Flächennutzung.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.
Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16, Ramersdorf-Perlach, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet (es handelt sich hier um eine Entscheidung im Bauvollzug - BauGB und BayBO) und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

In der Angelegenheit gab es bereits mehrere Zwischennachrichten an den Antragsteller, zuletzt mit Schreiben vom 12.02.2026. Die späte Beantwortung bitten wir zu entschuldigen.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Das betreffende Grundstück wurde durch die Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde bauaufsichtlich überprüft. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude. Unter anderem ein Wohnhaus, ein Büro- und Wohngebäude, Lager/Maschinenhallen, Lagerschuppen, Gewächshaus, Garage etc..

Die vorhandenen baulichen Anlagen und die Grundstücksnutzung entspricht der Genehmigungslage. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich auf dem Grundstück nach Aktenlage bereits 1937 eine Gärtnerei befand und spätestens seit 1954 auch eine Erweiterung in einen Landschaftsbaubetrieb erfolgte. Nachweislich wurde bereits 1937 ein Wohnhaus mit Werkstätte genehmigt; die Baugenehmigungen für Gewächshaus, Büro- und Wohnhaus, Lagerhalle(n), Lagerschuppen, Garage etc. folgten in der Zeit von 1947 bis 1960.

Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass vor Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung 1962 die Münchner Bauordnung galt. Nach den damaligen Regelungen war nicht jede Nutzungsänderung genehmigungspflichtig. So war die offensichtlich vor 1962 vorgenommene Nutzungserweiterung der Gärtnerei in einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genehmigungsfrei möglich.

Wir gehen derzeit davon aus, dass für den aktuell vorhandenen Gebäudebestand Bestandsschutz besteht. Soweit feststellbar, ist dieser Bestandsschutz auch (noch) nicht erloschen. Denn nach gängiger, obergerichtlicher Rechtsprechung endet der Bestandsschutz erst mit der erkennbar endgültigen Aufgabe der Nutzung. Für die Annahme einer endgültigen Aufgabe fordert die Rechtsprechung neben einer gewissen Dauer der Nichtnutzung (Zeitmoment) zusätzliche Umstände, die einen dauerhaften Verzichtswillen nach außen dokumentieren (Umstandsmoment), z.B. baulicher Verfall, Abbruch von Nebengebäuden, Entprivilegierung ohne realistische Rückkehrmöglichkeit. Eine bloße vorübergehende Nichtnutzung lässt den Bestandsschutz regelmäßig nicht entfallen. Nach den uns vorliegenden Informationen gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Nutzung des Grundstücks dauerhaft aufgegeben werden soll.

Zu den weiteren Planungen hinsichtlich der Flächennutzung wird festgestellt, dass der Lokalbaukommission schon seit längerer Zeit ein Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines Gartenbaubetriebes bzw. Errichtung von Solaranlagen vorliegt. Der Antrag ist dem Bezirksausschuss bekannt. Der Bezirksausschuss hatte in seiner Stellungnahme angeregt, den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen. Das baurechtliche Antragsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, so dass aus rechtlichen Gründen derzeit keine detaillierteren Auskünfte erteilt werden können.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01809 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 13.03.2024 wird entsprochen.

Dem Korreferent, Herrn Stadtrat Dr. Christian Köning und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Schönemann ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach eine bauaufsichtliche Überprüfung des betreffenden Grundstücks stattgefunden hat. Nach Genehmigungslage und aktuellem Kenntnisstand wird für die baulichen Anlagen von Bestandsschutz ausgegangen.

2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01809 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 13.03.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 der Landeshauptstadt München

Der/ die Vorsitzende — Die Referentin

Thomas Kauer — Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16 - Ramersdorf-Perlach
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
    mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat
   Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/30V

   Der Beschluss vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung

   ☐ kann vollzogen werden

   ☐ kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 kann vollzogen werden

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)

☐ ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/30V

i. A.

Anlage 1

Betreff

Flächennutzung Carl-Wery-Str. 63

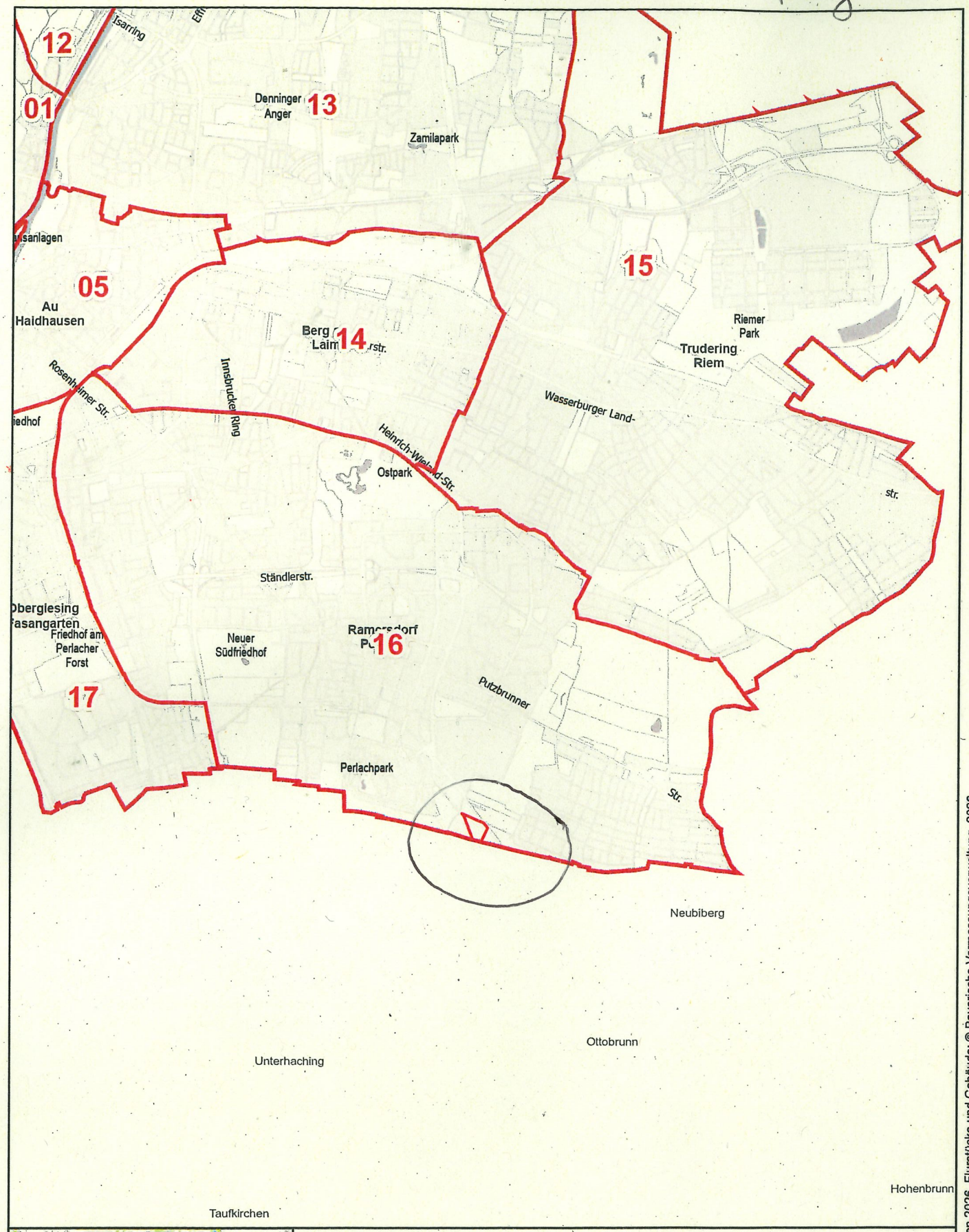
Antrag zum Themengebiet Sonstiges

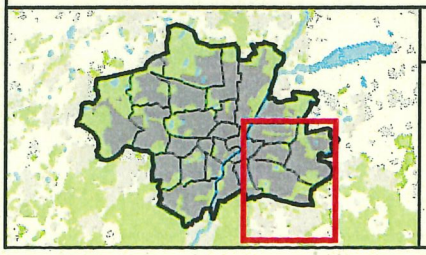
Auf meine Anfrage vom 08.05.2023 (Nr. 20-26 / Q 00269) erhielt ich am 19.02.2024 die Antwort, dass keine Änderung des FNPs für dias Grundstück Cral-Wery-Str. 63 vorgesehen ist und dass eine bauaufsichtliche Überprüfung der Nutzung dieser Fläche gemäß dem aktuellen FNP durch die Lokalbaukommission geplant sei.
Aktuell ist die Fläche an der Carl-Wery-Str. 63 als gewerbliche Fläche für Gartenbau (GAR) eingetragen. Außer dem Schild „Baumschule" an der Carl-Wery-Straße ist für mich dort jedoch keine Nutzung für Gartenbau (Baumschule oder Gärtnerei) erkennbar.

Ich stelle den Antrag, dass die im Antwortschreiben der Stadt erwähnte bauaufsichtliche Überprüfung der Flächennutzung gemäß dem aktuellen FNP zeitnah durchgeführt wird und das Ergebnis den Bürgerinnen und Bürgern des Stadtbezirks 16, Perlach, vorgestellt wird, einschließlich der weiteren Planung hinsichtlich der Flächennutzung.

einstimmig
zugestimmt

Anlage 2





Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:50 000

zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Erstellungsdatum 09.06.2026

0 2.320 m

N

Landeshauptstadt München

© Landeshauptstadt München 2026, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026