

### **Schutz der Münchner Vorgärten**

- Förmliche Aufhebung des § 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten (Vorgartensatzung)
- Planungsrechtliche Situation der Münchner Vorgärten
- Weiteres Vorgehen zum Schutz der Münchner Vorgärten

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 09138

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.11.2006 (VB)** Öffentliche Sitzung

#### **Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

<b>Anlass</b>	Obergerichtliche Rechtsprechung zum Verhältnis Bauordnungsrecht-Bauplanungsrecht (sog. „Aschaffenburg Urteil“, BayVGH, Urteil vom 20.12.2004, Az. 25 B 98.1863)  Auftrag der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2003 im Zusammenhang mit der Lockerung der Vorgartensatzung für schwierige Grundstückssituationen
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rechtliche Konsequenzen der aktuellen Rechtsprechung auf das gestalterische Ortsrecht der Landeshauptstadt München</li><li>• Aktuelle Situation der Münchner Vorgärten unter rechtlichen und tatsächlichen Aspekten</li><li>• Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zur Lockerung der Vorgartensatzung</li><li>• Instrumente zur Sicherstellung der stadtplanerischen Vorgartensituation und Lösung von Problemlagen im Vollzug</li></ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erlass einer Satzung zur Änderung der Vorgartensatzung</li><li>• Auftrag an die Verwaltung, den Erhalt und Schutz der Münchner Vorgärten möglichst konsequent sicherzustellen</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Aschaffenburg Urteil Freiflächengestaltungssatzung Alignements Gartenhäuschen Stellplätze

### **Schutz der Münchner Vorgärten**

- Förmliche Aufhebung des § 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten (Vorgartensatzung)
- Planungsrechtliche Situation der Münchner Vorgärten
- Weiteres Vorgehen zum Schutz der Münchner Vorgärten

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 09138

**Vorblatt zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 29.11.2006 (VB)  
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Einführung	1
2. Konsequenzen der aktuellen Rechtsprechung zur Abgrenzung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht auf die gestalterischen Ortssatzungen der Landeshauptstadt München	3
2.1 Satzung über Einfriedungen und Vorgärten	4
2.2 Sonstiges Ortsrecht zum Schutze und zur Gestaltung des Ortsbildes	5
3. Planungsrechtliche Situation der Münchner Vorgärten	5
3.1 Vorgärten mit Festsetzungen aus übergeleiteten Alignements oder aus Bebauungsplänen	5
3.2 Vorgärten ohne planungsrechtliche Festsetzungen aus Bebauungsplänen – faktische Vorgärten	8

4. Weiteres Vorgehen	9
4.1 Festhalten an der Tradition der Münchner Vorgärten	9
4.2 Instrumente zur Sicherstellung der stadtplanerischen Vorgartenkonzeption	10
4.3 Lösung von Problemlagen im Rahmen des Vollzugs	12
4.3.1 Vollzugsproblematik mit baulichen Einbauten wie Gartenhäuschen, etc.	12
4.3.2 Vollzugsproblematik mit Stellplätzen	14
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>17</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>19</b>

### **Schutz der Münchner Vorgärten**

- Förmliche Aufhebung des § 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten (Vorgartensatzung)
- Planungsrechtliche Situation der Münchner Vorgärten
- Weiteres Vorgehen zum Schutz der Münchner Vorgärten

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 09138

Anlagen:

1. Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2005
2. Satzung über Einfriedungen und Vorgärten
3. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zur Lockerung der Vorgartensatzung (Kurzübersicht)

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.11.2006 (VB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

#### **1. Einführung**

Seit Ende Juni 2005 wird § 3 der Vorgartensatzung in Reaktion auf die jüngste Entwicklung der Rechtsprechung im Vollzug nicht mehr angewandt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) hatte in seinem Urteil vom 20.12.2004 (Az. 25 B 98.1862, sog. „Aschaffener Urteil“, bestätigt vom Bundesverwaltungsgericht - BVerwG -) eine dem

§ 3 Vorgartensatzung vergleichbare Regelung der Stadt Aschaffenburg für rechtswidrig befunden. Hierüber wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung vom 29.06.2005 berichtet (vgl. Anlage 1). Im Zuge der Klärung des weiteren Vorgehens ergaben sich für das Planungsreferat neue Fragestellungen, insbesondere im Zusammenhang mit der aktuellen Novellierung des BauGB, so dass die in vorliegender Angelegenheit für Herbst 2005 angekündigte Beschlussvorlage erst jetzt eingebracht werden konnte.

§ 3 der Vorgartensatzung sieht stadtweit die Freihaltung des Vorgartens von baulichen Anlagen sowie sonstigen Nutzungen zugunsten seiner Begrünung vor (vgl. zum Wortlaut im Einzelnen Anlage 2).

Mit dem Wegfall von § 3 Vorgartensatzung ist für die Münchner Vorgärten das geltende Bauplanungsrecht in den Vordergrund getreten. Die Münchner Vorgärten sind in der Regel mit planungsrechtlichen Regelungen gesichert. Insoweit wird das für München charakteristische Ortsbild durch den Wegfall der vorstehenden Regelung nicht empfindlich gestört. Dennoch ist beim Schutz der Münchner Vorgärten zukünftig mit Abstrichen zu rechnen, da auf eine allgemein bekannte, verständliche und damit „aufklärende“ Regelung verzichtet werden muss, die gerade auch in Zweifelsfragen eine eindeutige Rechts- und Sachlage zugunsten des Schutzes der Vorgärten schaffen konnte.

Diverse Anträge von Bezirksausschüssen und Stadtratsmitgliedern hatten bereits 2001 eine Diskussion zur Lockerung der Vorgartensatzung für schwierige Grundstückssituationen wie z. B. Reihenhauseckgrundstücke oder Eckgrundstücke (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 28.05.2003) angestoßen. Dem Auftrag der Vollversammlung vom 28.05.2003 entsprechend führte das Planungsreferat ein stadtweites Beteiligungsverfahren zur Modifizierung der Vorgartensatzung für o. g. Grundstückssituationen durch. Angesichts des geltenden Bauplanungsrechts haben sich diese Konflikte mit dem Wegfall von § 3 der Vorgartensatzung nicht erledigt. Dieser muss zukünftig im Vollzug der planungsrechtlichen Vorschriften gelöst werden.

Im folgenden Vortrag werden zunächst die rechtlichen Konsequenzen der aktuellen Rechtsprechung auf das gestalterische Ortsrecht der Stadt München dargestellt. In der Folge befasst sich der Vortrag unter rechtlichen wie tatsächlichen Aspekten mit der aktuellen Situation der Münchner Vorgärten. Letztendlich wird dem Stadtrat für das weitere Vorgehen ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet, der u. a. auch die Ergebnisse des bereits durchgeführten Beteiligungsverfahrens zur Lockerung der Vorgartensatzung mit berücksichtigt.

## **2. Konsequenzen der aktuellen Rechtsprechung zur Abgrenzung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht auf die gestalterischen Ortssatzungen der Landeshauptstadt München**

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BayVGH und BVerwG dürfen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen. Ein solcher Bezug ist laut BVerwG bereits dann anzunehmen, wenn die Art und Weise der Grundstücksnutzung zumindest mittelbar geregelt wird (vgl. im Einzelnen Seite 2 f. der Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, Anlage 1). Gestalterische Regelungen auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) müssen demnach die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf dem Grundstück unberührt lassen. Hieraus ergibt sich die gesetzliche Rangfolge: „Bauplanungsrecht vor Bauordnungsrecht“.

Die Auffassung des BVerwG war im Hinblick auf die bislang gültige Rechtsauffassung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zum Verhältnis von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht aus dem Jahre 1976 für das Planungsreferat und für die Landeshauptstadt München in keiner Weise absehbar. Das BVerfG stellte dort entgegen dem BVerwG nicht auf den objektiven Regelungsgegenstand der Vorschrift ab, sondern auf die Intention des rechtssetzenden Organs. Daraus resultierte bislang eine Parallelität von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

Das Planungsreferat hat versucht, beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Gesetzgebungsinitiative anzustoßen, die das Verhältnis von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht im Sinne der Rechtsauffassung des BVerfG im BauGB klarstellt. Die Anregungen des Planungsreferates haben dazu geführt, dass die Problematik im Zuge der derzeit laufenden Novellierung des BauGB diskutiert wurde. Allerdings wird die Diskussion auf legislativer Ebene nur noch für die Materie des Abstandsflächenrechts weitergeführt. Diesbezüglich wurde in den Bauausschuss des Deutschen Bundestages ein entsprechender Regelungsentwurf eingebracht. Aus diesem Entwurf wird deutlich, dass für den Bereich des Ortsbildschutzes die Initiative des Planungsreferates bewusst nicht weiterverfolgt wird. Insoweit bleibt die jüngste Entwicklung in der Rechtsprechung maßgebend.

Inwieweit der Bayerische Gesetzgeber auf diese Entwicklung bei der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) reagieren wird, bleibt abzuwarten.

Für das Ortsrecht der Landeshauptstadt München zum Schutze und Erhalt des Ortsbildes sind aus dieser aktuellen Rechtslage folgende Konsequenzen zu ziehen.

## **2.1 Satzung über Einfriedungen und Vorgärten (vgl. Anlage 2)**

§ 3 der Vorgartensatzung schließt die bauliche Nutzung des Vorgartenbereichs (Absatz 1 der Regelung) zugunsten seiner Begrünung (Absatz 2 der Regelung) aus. Insoweit trifft § 3 der Vorgartensatzung mit seinem Flächenbezug auch Aussagen zur bodenrechtlichen Nutzung des Vorgartenbereichs. Ungeachtet der ortsgestalterischen Zielsetzung der Vorgartensatzung ist nach der neuen Rechtsprechung von einer bodenrechtlichen Regelung im Gewande des Bauordnungsrechts auszugehen. Zwar kommt diese Regelung im Vollzug derzeit schon nicht mehr zur Anwendung. Zur Beseitigung des Rechtsscheins wird aber die formelle Aufhebung der Regelung erforderlich. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen die gesamte Regelung des § 3 Vorgartensatzung aufzuheben.

Für Absatz 2 dieser Regelung ist dies insoweit auch unschädlich, als die Begrünung der nicht bebauten Bereiche im Vorgarten bereits durch die Freiflächengestaltungssatzung sichergestellt ist (vgl. hierzu nachstehend auch Ziffer 2.2).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Pergolen über Garagenzufahrten (Absatz 3 der Regelung) ist weiterhin für den Vollzug des Planungsrechts durch die uneingeschränkte Geltung der Carportrichtlinie, an die die Vorgartensatzung mit § 3 Abs. 3 lediglich angepasst wurde, sichergestellt.

§ 2 der Vorgartensatzung (Einfriedungsregelung) hingegen bleibt von der Entwicklung in der Rechtsprechung unberührt. Diese Vorschrift bestimmt lediglich die Art der Gestaltung einer baulichen Anlage (= Einfriedung) und hat keinerlei Auswirkungen auf Grund und Boden. Somit ist weiterhin von ihrer Rechtmäßigkeit auszugehen. Entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung vom 28.05.2003 (Ziffer 2) ist zur Beibehaltung eines optischen Freiraums, einer wirkungsvollen Eingrünung der Straßen und der damit verbundenen Erlebnisqualität der Straßen weiterhin an dieser Regelung festzuhalten.

Das Planungsreferat empfiehlt vorerst nur eine redaktionelle Anpassung der Vorgartensatzung an die aktuelle Rechtslage. Hierfür sind der Titel, die Paragraphenbezeichnung sowie die Regelung zu konkurrierenden Vorschriften der BayBO (§ 5 Vorgartensatzung) umzuformulieren. Da die Entwicklung der gemeindlichen Satzungsbefugnisse im Zuge der immer noch laufenden Novellierung der BayBO abzuwarten bleibt, werden etwaige Überlegungen zur Deregulierung (Zusammenführung bestehender Gestaltungsvorschriften in ein Regelungswerk) noch zurückgestellt.

Die vorstehenden redaktionellen Anpassungen der Vorgartensatzung erfolgen mit einer entsprechenden Satzung zur Änderung der Satzung über Einfriedungen und Vorgärten, vgl. Ziffer 1 des Antrages (Seite 18 dieser Vorlage).

## **2.2 Sonstiges Ortsrecht zum Schutze und zur Gestaltung des Ortsbildes**

Die Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) wahrt die vom BVerwG geforderte Rangfolge des Bauplanungsrechts vor dem Bauordnungsrecht, indem sie weder auf die Zulässigkeit einer baulichen Anlage noch auf die flächenmäßige Situierung einer Anlage auf dem Grundstück Einfluss nimmt. Insoweit bedarf es keiner Änderungen an der Satzung.

Zu den Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung auf die Gemeindeverordnung über besondere Siedlungsgebiete (GVO) wird eine entsprechende Sitzungsvorlage verwiesen, die voraussichtlich in einer der ersten Sitzungen im neuen Jahr eingebracht wird. Es soll noch abgewartet werden, inwieweit nun tatsächlich in der Novelle des BauGB zum Thema des für die GVO-Gebiete einschlägigen Abstandsflächenrechts reagiert wurde (vgl. Ziffer 2 des Vortrags). Bei Redaktionsschluss dieser Vorlage lag noch kein endgültiger Gesetzesbeschluss vor.

## **3. Planungsrechtliche Situation der Münchner Vorgärten**

### **3.1 Vorgärten mit Festsetzungen aus übergeleiteten Alignements oder aus Bebauungsplänen**

Eine überschlägige Überprüfung des Münchner Stadtgebietes hat ergeben, dass ca. 90 % der Münchner Vorgärten durch festgesetzte Straßenbegrenzungs-/Baulinien bzw. Baugrenzen planungsrechtlich reglementiert sind.

#### **Übergeleitete Alignements**

Die Festsetzungen gehen größtenteils auf die sogenannten Alignements zurück, die auf Grundlage der Bauordnungen für Bayern und für die königliche Residenzstadt München vor 1960 erlassen wurden. Von Ende des 19. Jahrhunderts bis 1960 wurden Vorgärten mittels sogenannter Vorgartenlinien (= grüne Straßenbegrenzungslinie mit dahinterliegender roter Baulinie oder blauer Baugrenze) verfügt. Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) 1960 wurden die Alignements als einfache Bebauungspläne übergeleitet. Ihre Regelungsinhalte haben damit auch heute noch Gültigkeit (vgl. im Einzelnen den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2003, Ziffer 3.2.1.).



Zu den Regelungsinhalten der übergeleiteten Alignements gibt es noch keine Rechtsprechung, die die Thematik in ihrer gesamten Komplexität umfassend geklärt hat. Allenfalls Einzelfragen waren Gegenstand gerichtlicher Streitigkeiten. Die bisherige Geltung von § 3 Vorgartensatzung gab zur umfassenden Behandlung der Thematik bislang keinen Anlass.

Angesichts des sich beständig fortentwickelnden rechtlichen Kontextes der Alignements, der sich einmal aus der Geltung zweier Bauordnungen (Bauordnung für die königliche Residenzstadt München und Bayerische Bauordnung), zum anderen auch aus der steten Rechtsentwicklung jeder dieser Bauordnungen durch Novellierungen ergeben hat, bedurfte es zur abschließenden Klärung der planungsrechtlichen Situation umfangreicher historischer Recherchen und rechtlicher Prüfungen. Das Planungsreferat kann als Ergebnis seiner Untersuchungen festhalten, dass die übergeleiteten Alignements bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen, Stellplätze (seien sie offen oder überdacht), größere Standplätze für Mülltonnen etc. im Vorgartenbereich grundsätzlich ausschließen. Situativ können jedoch Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden. Dies gilt für Alignements auf Grundlage der Münchner Bauordnung und der Bayerischen Bauordnung gleichermaßen. Diese Auffassung wird von den bisherigen verwaltungsgerichtlichen Einzelfallentscheidungen überwiegend gestützt, die abschließende Klärung der Gesamthematik muss jedoch den Gerichten überlassen bleiben.

Bei der Beurteilung der Befreiungs-/Ausnahmemöglichkeiten steht immer die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Funktion des Vorgartens im Mittelpunkt. Die Erteilung von Befreiungen oder Ausnahmen wird daher auf Einzelfälle beschränkt bleiben. Für die Aufrechterhaltung der Vorgartenfunktion, nämlich für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Schaffung großzügiger, durchgrünter Straßenzüge, muss insbesondere eine Bezugsfallwirkung vermieden werden, die letztendlich zur Aufhebung der Vorgartenfunktion führen kann. Eben beschriebene Funktionen des Vorgartens machen ihn zu einem Grundzug der damaligen, aber selbstverständlich auch der heutigen Planung.

An dieser Stelle sei auf die anderslautende Rechtsauffassung der Regierung von Oberbayern hingewiesen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur Lockerung der Vorgartensatzung negierte die Regierung von Oberbayern die eigenständige, städtebauliche Funktion des Vorgartens. Nach Auffassung der Regierung stünden die Festsetzungen von Gebäudefluchtlinien (= rote und blaue Bauline) im Vordergrund eines Baulinienplans. Diese regelten lediglich den Standort der Hauptgebäude. Nach Auffassung der Regierung von Oberbayern würde die Zulassung von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuschen im Befreiungswege regelmäßig möglich sein.

Dieser Rechtsauffassung kann jedoch nicht gefolgt werden, da sie die Bedeutung des Vorgartens im neuzeitlichen Städtebau der Jahrhundertwende verkennt. Der Vorgarten wurde erstmalig 1876 aus Gründen der Stadthygiene, seit ca. 1890 auch aus ästhetischen Gründen wesentliches Element des Städtebaus. Zur Umsetzung der neuen Städtebaukunst, der Idee der durchgrünten Stadt - mit nach wie vor aktuell geltendem Anspruch -, wurde der Kanon der Gebäudefluchtlinien um die sogenannte Vorgartenlinie ergänzt. Insofern ist bei der Beurteilung der Grundzüge der Planung im Rahmen des § 31 BauGB – entgegen der Auffassung der Regierung von Oberbayern - nicht auf die Gebäudefluchtlinie, sondern auf die Kombination von Gebäudefluchtlinie und Straßenbegrenzungslinie (= Vorgartenlinie) abzustellen.

Diese Auffassung der Landeshauptstadt München wurde in zahlreichen Verfahren vom Verwaltungsgericht München und vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt.

### **Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Seit In-Kraft-Treten des BBauG/BauGB wurden und werden Vorgärten auf Grundlage der jeweils geltenden BauNVO in Bebauungsplänen festgelegt. Dies erfolgt mit Hilfe der Festsetzung eines von der Straße abgerückten Bauraums. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Vorgartenbereich ergibt sich aus § 23 BauNVO. Danach sind - vorbehaltlich abweichender Regelungen im Bebauungsplan - bauliche Anlagen, insbesondere auch Stellplätze außerhalb des Bauraums nur mit Erteilung einer Ausnahme zulässig. Neben den Interessen der Grundstücksnutzerinnen und Grundstücksnutzer sind im Rahmen der Prüfung einer Ausnahmemöglichkeit die Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn gestalterische, klimatische, verkehrliche Aspekte, Aspekte der Verkehrssicherheit und Bezugswirkungen zu berücksichtigen. Eine Zulassung von baulichen Anlagen im Vorgartenbereich ist daher nur bei besonders schutzwürdigen Interessen der Grundstücksnutzerinnen und Grundstücksnutzern gerechtfertigt.

**Fazit:** Ca. 90 % der Münchner Vorgärten sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Aufgrund dieser Festsetzungen sind Vorgärten grundsätzlich von baulichen Anlagen wie Gartenhäuschen, überdachte oder offene Stellplätze, etc. freizuhalten. Im Einzelfall können situativ Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden.

### **3.2 Vorgärten ohne planungsrechtliche Festsetzungen aus Bebauungsplänen – faktische Vorgärten**

Die ca. 10 % der verbleibenden Vorgartenflächen ohne planungsrechtliche Festsetzungen unterliegen der Regelung des § 34 Abs. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift müssen sich bauliche Anlagen auch im Hinblick auf die überbaute Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Hier kommt der bisherigen Geltung der Vorgartensatzung und ihrer Vorgängerregelungen in der Staffelbauordnung besondere Bedeutung zu. Aufgrund dieser Regelungen wurde auch außerhalb von übergeleiteten Alignements oder Bebauungsplänen der Bereich zwischen der Gebäudeflucht und dem öffentlichem Verkehrsraum (= Vorgarten) über Jahrzehnte von baulichen Anlagen freigehalten. Durch diese Reglementierung sind sog. faktische Vorgärten entstanden, die die Eigenart der Bauquartiere heute maßgebend prägen.

Zeichnet sich also die Eigenart der näheren Umgebung durch intakte, faktische Gebäudefluchten mit vorgelagerten Vorgärten aus, so sind bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen, Carports und befestigte Stellplätze in den Vorgärten nach § 34 BauGB unzulässig. Dies gilt insbesondere auch für Bereiche, in denen Lücken in den vorhandenen Bauliniengefügen anzutreffen sind.

Lediglich in wenigen Bereichen wie z. B. in einzelnen Dorfkernen oder Streusiedlungen sind inhomogene Strukturen anzutreffen, die keinen Vorgarten mehr erkennen lassen und eine Freihaltung des Vorgartens auch nach § 34 BauGB unmöglich machen. In der Mehrzahl dieser Fälle sind aber die Ordnungsprinzipien der Vorgartensatzung vor dem Hintergrund der geschichtlichen Entwicklung oder des städtebaulichen Charakters dieser Bereiche ohnehin nicht (mehr) anwendbar. Insoweit ist der Wegfall von § 3 Vorgartensatzung ohne Relevanz. In den übrigen Fällen wird derzeit kein Planungserfordernis gesehen.

**Fazit:** Vorgärten ohne planungsrechtliche Festsetzung sind in der Regel durch § 34 BauGB gesichert. Derzeit wird kein generelles Planungserfordernis zur Sicherung der Vorgärten gesehen.

## **4. Weiteres Vorgehen**

### **4.1 Festhalten an der Tradition der Münchner Vorgärten**

Durchgängige und intakte Vorgärten sind für München ein bedeutendes städtebauliches Element, um qualitativ hochwertige Aufenthaltsorte zu schaffen. Sie verleihen dem Stadtbild einen optisch harmonischen Freiraum und damit Großzügigkeit. Sie grünen den Straßenraum ein und sorgen für ein ausgeglichenes örtliches Klima, indem sie eine gewisse Durchlüftung der Straßenzüge sicherstellen und vor Überhitzung schützen. Die Stadt München verfügt im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten, wie z. B. Berlin, über relativ schmale Straßenräume. Die Vorgärten übernehmen daher in München unter räumlichen, gestalterischen und klimatischen Aspekten auch die Funktion des sonst üblichen Straßenbegleitgrüns/ Straßenbaumbestands. Diese Tatsache hat umso mehr an Bedeutung gewonnen, als sich die Münchner Straßenräume durch das gesteigerte Parkaufkommen deutlich verengt haben.

Auch und gerade wegen des in München hohen Nutzungsdrucks und des hohen Versiegelungsgrades ist weiterhin an der Tradition der Münchner Vorgärten festzuhalten. Das Wohlbefinden des Menschen im urbanen Umfeld verlangt heute mehr denn je nach stadtplanerischen Elementen, die trotz der steten Verdichtung immer noch eine gewisse stadträumliche Großzügigkeit und Durchgrünung der Stadtquartiere vermitteln. Aufgrund der Historie der Münchner Stadterweiterung ist dies für den Bestand in München nach wie vor der Vorgarten. Das Festhalten an dieser Konzeption bedeutet nicht nur die Erhaltung und Verbesserung der Stadtgestalt durch die Weiterentwicklung des Stadtbildes in seiner historisch überkommenen Form und Maßstäblichkeit (vgl. Leitlinien der Perspektive München), sondern auch die Schaffung eines zukunftssträchtigen, qualitativen Lebensumfeldes.

Diese lange Tradition ist – entgegen anderslautender Einschätzungen - auch heute noch in sich stimmig. Aus Sicht des Vollzuges ist festzuhalten, dass sich Verstöße gegen die Konzeption nur auf einzelne Stadtbereiche beschränken. In einzelnen Gebieten ist zwar eine besondere Konzentration von Verstößen festzustellen, die sich mitunter auch aus der „Vorbild“-Wirkung der anderen Verstöße erklären lässt. Bauaufsichtliche Verfahren gewährleisten jedoch, dass sich hieraus keine verfestigten Zustände ergeben können, die die Vorgartenkonzeption in diesen Bereichen in Frage stellen könnten.

Die Einschätzung der Regierung von Oberbayern, dass die Regelungen zum Erhalt der Vorgärten (teilweise) funktionslos (obsolet) geworden seien, wird vom Planungsreferat nicht geteilt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen für die Annahme der Funktionslosigkeit sehr hohe Anforderungen erfüllt sein, so dass von den Gerichten nur in seltenen Fällen die Funktionslosigkeit einer planerischen Festsetzung festgestellt wird. Dementsprechend hat die Rechtsprechung die Obsoletheit von Bauliniengefügen für Münchner Vorgärten - trotz entsprechenden Vortrags durch die gegnerische Prozesspartei - bislang ausdrücklich verneint. Verstöße gegen die Vorgartensatzung, die keiner Duldung unterliegen, schaffen keine tatsächlichen Verhältnisse, die die Freihaltung der Vorgärten auf unabsehbare Zeit verhindern würden. Insoweit ist das Vertrauen auf die Fortgeltung der Vorgartenkonzeption weiterhin schutzwürdig.

Auch der von der Regierung von Oberbayern gebrachte Einwand, für die Vorgartenkonzeption fehle der gesellschaftliche Grundkonsens, ist aus Sicht des Vollzugs unzutreffend. Die Einschätzung der Regierung mag sich daraus ergeben, als sie nur mit einem bestimmten Ausschnitt aus dem Vollzug konfrontiert wird. Ihre Erkenntnisse ergeben sich in erster Linie aus den Widerspruchsverfahren zu Beseitigungsverfahren. In dieser Fallkonstellation ist der Widerstand der betroffenen Bürgerinnen und Bürger naturgemäß sehr ausgeprägt, da bereits Zeit und Geld investiert wurden und die Bürgerinnen und Bürger bei Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustandes in jedem Fall einen gewissen Verlust erleiden. Bei diesen Widerspruchsverfahren handelt es sich sowohl von der Anzahl der Fälle als auch von den möglichen Fallkonstellationen betrachtet lediglich um Teilbereiche der gesamten Vollzugsthematik. Der überwiegend „positive“ Vollzug vermag hierbei weniger in Erscheinung zu treten. Als Folge unterscheidet sich die Beurteilung der Gesamtsituation und der einzelnen Fälle durch die Regierung von Oberbayern teilweise erheblich von der Beurteilung durch die Lokalbaukommission. Auch die Ergebnisse des durchgeführten Beteiligungsverfahrens zur Lockerung der Vorgartensatzung lassen keinesfalls auf einen fehlenden gesellschaftlichen Grundkonsens schließen.

#### **4.2 Instrumente zur Sicherstellung der stadtplanerischen Vorgartenkonzeption**

Zum Erhalt und zur Fortentwicklung der Tradition der Münchner Vorgärten bedarf es eines möglichst konsequenten Vollzugs des Planungsrechts. Im besonderen Einzelfall müsste auch das Instrument der Bauleitplanung zum Einsatz kommen.

### **Bereiche mit vorhandenem planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Erhalt des stadtplanerischen Vorgartenkonzeptes verlangt nach einem möglichst konsequenten Vollzug der vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen. Angesichts der bereits vorhandenen Versiegelung im Vorgarten durch Zuwegungen und Garageneinfahrten muss der Vorgarten weitestgehend von sonstigen baulichen Anlagen freigehalten werden. Nur so können die Grundlagen für eine durchgängige straßenbildwirksame und klimatisch relevante Durchgrünung erhalten bzw. geschaffen werden. Bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen muss insbesondere auf die Vermeidung von Bezugsfällen geachtet werden.

Beim Vollzug der planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Kommunikation (Information) und Beratung besondere Bedeutung zukommen. So können generelle Informationen im Infocenter sowie beim Servicetelefon der Lokalbaukommission eingeholt werden. Auch die Internetseiten des Planungsreferates bieten Auskünfte zum Thema Vorgarten. Einzelheiten zur jeweils konkreten Grundstückssituation können die Bürgerinnen und Bürger in der Bauberatung erfragen. Das Informations- und Beratungsangebot über Möglichkeiten und Grenzen für Unterstellmöglichkeiten im Vorgarten wird weiter verbessert.

### **Bereiche ohne planungsrechtliche Festsetzungen**

In Gebieten, in denen trotz fehlender Baulinie eine Vorgartenstruktur klar ablesbar ist, wird das Planungsreferat den Schutz dieser Vorgartenzone über § 34 Abs. 1 BauGB erreichen können. Sollte im besonderen Einzelfall (z. B. bei entsprechenden Bauvorhaben auf größeren Baulücken) der Erhalt und die Schaffung durchgängiger Vorgärten nur über eine städtebauliche Planung sichergestellt werden können, so werden entsprechende Instrumente der Bauleitplanung ergriffen. Der hierfür erforderliche Informationsaustausch zwischen dem Vollzug und der Planung ist sichergestellt.

### **Neue Baugebiete**

Soweit in Gebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, Vorgärten Bestandteil des planerischen Konzeptes sind, werden dem § 3 Vorgartensatzung entsprechende Regelungen auf Grundlage des § 23 BauNVO festgesetzt.

### **4.3 Lösung von Problemlagen im Rahmen des Vollzugs**

Die Notwendigkeit eines möglichst konsequenten Vollzugs muss bei der Lösung von Problemlagen immer berücksichtigt werden. Dabei gilt es, die Schaffung von Bezugsfällen weitestgehend zu begrenzen, um nicht die Durchgängigkeit des städtebaulichen Konzeptes zu gefährden.

#### **4.3.1 Vollzugsproblematik mit baulichen Einbauten wie Gartenhäuschen, etc.**

##### **Sachstand der Diskussion zur Vorgartensatzung**

Von Seiten der Bezirksausschüsse und aus der Mitte des Stadtrates wurde 2001 eine Diskussion zur Lockerung der Vorgartensatzung für schwierige Grundstückssituationen angestoßen. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.04.2003 legte das Planungsreferat einen Vorschlag zur Lösung des Konflikts zwischen dem Erhalt der Vorgärten und der Nutzbarkeit von Grundstücken vor.

Vorgesehen war ein neuer Ausnahmetatbestand, der für bestimmte Grundstückssituationen Abstellereinrichtungen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zuließ. Der neue Ausnahmetatbestand sollte vor allem für

- ⇒ Reihenhausmittelgrundstücke ohne rückwärtige Erschließung,
- ⇒ für kleine, ungünstig geschnittene Eckgrundstücke und
- ⇒ für Grundstücke mit sehr kleinem Südgarten als Vor- bzw. Hausgarten

Erleichterungen bringen.

Das Planungsreferat wurde von der Vollversammlung des Stadtrates am 28.05.2003 zu einem umfassenden stadtweiten Beteiligungsverfahren beauftragt. Dabei sollte auch die Praxistauglichkeit einer Höhenbegrenzung auf 1,50 m dargestellt werden.

Daraufhin führte das Planungsreferat nochmals eine vertiefte Untersuchung zur Praxistauglichkeit einerseits und städtebaulichen Verträglichkeit verschiedener baulicher Höhen andererseits durch. Als Ergebnis dieser Untersuchung war vom Planungsreferat festzuhalten, dass bereits eine Höhe von 1,30 m für eine angemessene Praxistauglichkeit der Abstellereinrichtung ausreichend ist. Andererseits wurde deutlich, dass schon eine Abstellereinrichtung mit einer Höhe von 1,30 m erheblichen Einfluss auf das Stadtbild nehmen kann. Aus diesem Grunde wurde der Ausnahmetatbestand mit einer Höhenbegrenzung von 1,30 m anstelle von 1,50 m in das Beteiligungsverfahren eingebracht.

Im Beteiligungsverfahren wurden die betroffenen städtischen Dienststellen, die fachlich tangierten Träger öffentlicher Belange, die zugelassenen Interessenverbände, die Stadtgestaltungskommission sowie alle Bezirksausschüsse beteiligt.

### **Ergebnisse des Anhörungs- und Beteiligungsverfahrens**

Die Beteiligten und Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens können im Einzelnen der Kurzübersicht (Anlage 3) entnommen werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Nahezu ohne Bemerkungen blieb, dass die Zulassung von zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten im Vorgarten nur auf besondere Grundstückssituationen beschränkt wird. Lediglich ein Bezirksausschuss forderte zusätzliche Erleichterungen für Bewohnerinnen und Bewohner in besonderen Lebenssituationen (z. B. Menschen mit Behinderung). Daraus kann gefolgert werden, dass der Schutz und Erhalt von Vorgärten in München grundsätzlichen Konsens findet.

Ein uneinheitliches Meinungsbild hat sich jedoch im Hinblick auf die Praktikabilität und Ausgestaltung der vorgeschlagenen Abstellereinrichtung (Höhe 1,30 m) ergeben. Praktikable Höhenbegrenzungen für die Box wurden von 1,30 m bis 1,80 m diskutiert bzw. vorgebracht. Angesichts dieser Differenzen erscheint es fragwürdig, ob die vorgeschlagene Abstellereinrichtung als einheitlicher Lösungsansatz für o. g. Grundstückssituationen geeignet bzw. durchsetzbar sein wird. Diese Diskussion kann sich insbesondere auch im Rahmen von Beseitigungsanordnungen als problematisch gestalten. Zu Recht hat die Regierung von Oberbayern in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich die Frage der Verhältnismäßigkeit von Beseitigungsanordnungen neu und verschärft stellen wird, wenn bestehende Einbauten nur 30 bis 40 cm höher sind als die neue Ausnahmemöglichkeit.

Das Planungsreferat nimmt aus diesen Gründen Abstand von seinem grundsätzlichen Lösungsansatz, wie er in der Sitzung des Ausschusses vom 26.03.2003 vorgestellt wurde.

Für den Vollzug des Planungsrechts sollte zukünftig zur Konfliktlösung bei o. g. Grundstückssituationen ein situativer Ansatz gewählt werden. Damit wird gewährleistet, dass sämtlichen Rahmenbedingungen – angefangen bei den spezifischen Besonderheiten der jeweils einschlägigen planungsrechtlichen Festsetzung bis hin zu den örtlichen Gegebenheiten und individuellen Lebenssituationen – Rechnung getragen wird.

Soweit auf dem Grundstück, in seinen Gebäuden oder dem Grundstück unmittelbar zugeordneten Flächen bzw. Gebäuden wegen des Zuschnitts und der Bebauung des Grundstücks oder wegen der schlechten Erreichbarkeit der verbleibenden Freiflächen des



Grundstücks keine leicht erreichbaren und gut zugänglichen Abstellereinrichtungen untergebracht werden können, sind daher durchaus Ausnahme-/Befreiungsmöglichkeiten denkbar. Dabei werden verschiedene Aspekte bei der Beurteilung relevant sein, wie z. B.:

- o Konkrete Lage im Vorgartenbereich; insbesondere sollte nicht direkt in den straßen- und ortsbildwirksamen Bereich hineingebaut werden, sondern zur Straße hin ein begrünter Streifen frei bleiben
- o Inanspruchnahme eines nur untergeordneten Teils des Vorgartens
- o Ansprechende Gestaltung
- o Orientierung an der durch die Satzung über Einfriedung und Vorgärten maximalen Zaunhöhe von 1,50 m.

Der mit einem situativen Lösungsansatz verbundene Aufwand für die Bauberatung kann angesichts der aktuellen Rechtslage gerechtfertigt werden. Durch den Wegfall von § 3 Vorgartensatzung steht keine stadtweit gültige und verständliche Regelung mehr zur Verfügung. Angesichts der komplizierteren Rechtslage wird zukünftig ohnehin die Einholung einer Auskunft und Beratung zur planungsrechtlichen Situation des Vorgartens erforderlich. Im Rahmen dieser Beratung können dann situative Lösungsmöglichkeiten diskutiert werden. Zudem versucht die Lokalbaukommission durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit den Beratungsaufwand zu minimieren.

#### **4.3.2 Vollzugsproblematik mit Stellplätzen**

##### **Sachstand zur Diskussion**

Im Zuge der Diskussion zur Lockerung der Vorgartensatzung wurde aus der Mitte des Stadtrates auch die Anpassung der Satzung an die Bedürfnisse von Gewerbetreibenden und Handwerkern gefordert. Demnach sollte die Vorgartensatzung nicht mehr auf Kfz-Stellplätze vor Geschäftsräumen und Handwerksbetrieben anzuwenden sein.

Das Planungsreferat hatte hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2003 vorgetragen, dass eine **reguläre** Schaffung zusätzlicher Parkierungsmöglichkeiten aus verkehrlichen, ortsgestalterischen und gesundheitlichen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit nur in folgenden Sachverhalten zur Stabilisierung von Ladenstandorten weiter verfolgt werden kann:

- Der Ladenstandort liegt in einem Bereich mit Quartierszentrenfunktion. Die anzutreffenden Betriebe dienen der Versorgung des eigenen Gebiets oder sind als eingesessene Betriebe von der Bevölkerung akzeptiert und angenommen.
- Die genehmigten Stellplätze des Ladenstandortes lassen keinen geordneten Betriebsablauf zu.
- Der öffentliche Straßenraum verfügt über keinerlei Kapazitäten für den ruhenden Verkehr, insbesondere für den Kunden/-innen- und Lieferverkehr der vorhandenen Betriebe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass erforderliche Kapazitäten u. U. durch bauliche Veränderungen im Straßenraum, durch eine geänderte Verkehrsführung, durch die Genehmigung von Anlieferzonen, durch Parklizensierung (Parkscheibe) oder Parkraummanagement geschaffen werden können.

Unter o. g. Voraussetzungen sind Lösungen vorrangig im Wege eines Bebauungsplanverfahrens zu suchen. Darüber hinausgehend werden zur Konfliktlösung **im Einzelfall** die Möglichkeiten von Ausnahmen bzw. Befreiungen sorgfältig geprüft. Im Rahmen der Vollstreckung sind dabei auch befristete Lösungen in Betracht zu ziehen.

Ergänzend und für weitere Einzelheiten sei auf die Ausführungen zu Ziffer 7 des Vortrages in der Vollversammlung vom 28.05.2003 verwiesen.

Die vorstehend beschriebene Vorgehensweise hat durch die aktuelle Entwicklung in der Rechtsprechung grundsätzlich keine Änderungen erfahren. Stellplätze sind planungsrechtlich relevante Anlagen, die den Regelungen des Planungsrechts unterliegen, damit also den festgesetzten Bauliniengefügen oder § 34 BauGB.

### **Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**

Neben der grundsätzlichen Forderung nach zusätzlichem Parkraum für Gewerbebetriebe im Stadtgebiet wurde das Bebauungsplanverfahren unter wirtschaftlichen und zeitlichen Aspekten als nicht befriedigend bzw. überzeugend dargestellt.

### **Stellungnahme des Planungsreferates**

Zur grundsätzlichen Forderung nach zusätzlichem Parkraum in anderen Zentrenbereichen als den Quartierszentren (wie z. B. Nahverkehrszentren) oder im gesamten Stadtgebiet sei auf Ziffer 7.2 der Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2003 verwiesen. Aus verkehrlichen, ortsgestalterischen und gesundheitlichen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit muss einer stadtweiten Unterbringung von gewerblichen Stellplätzen im Vorgarten widersprochen werden.

Zur Kritik, das Bebauungsplanverfahren sei unter wirtschaftlichen und zeitlichen Aspekten nicht überzeugend, ist Folgendes festzustellen:

Die Stabilisierung von Standorten in Quartierszentren (vgl. im Einzelnen oben) wird sich - unabhängig von dem tatsächlichen Erfordernis einer Bebauungsplanung - angesichts der Komplexität der zu berücksichtigenden Belange und Betroffenheiten der einzelnen Grundstücksnutzerinnen und Grundstücksnutzern in der Regel zeitintensiv gestalten.

Soweit für einen größeren Bereich (z. B. entlang eines Straßenzuges) durchgängig zusätzlicher Parkraum im Vorgartenbereich geschaffen werden soll, werden bei Geltung festgesetzter Bauliniengänge in der Regel die Grundzüge der Planung berührt sein. Deshalb wird häufig auf die Bebauungsplanung zurückzugreifen sein. Das Bebauungsplanverfahren dient zur Findung eines neuen städtebaulichen Konzepts, das folgende Aspekte zu berücksichtigen hat:

- die gerechte Verteilung des Parkraums unter den betroffenen Grundstücken
- die Sicherstellung der erforderlichen Verkehrssicherheit
- eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums und
- eine angemessene, kleinklimatisch wirksame Begrünung.

Auch bei der Prüfung von Ausnahmen und Befreiungen müssten v. g. Aspekte in Einklang gebracht werden. Dies kann das bauaufsichtliche Verfahren zur Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen in der Regel nicht leisten. Vielmehr bedarf es einer Rahmenplanung, die sich unter den o. g. Aspekten mit dem gesamten betroffenen Bereich auseinandersetzt und die dann im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren umgesetzt wird.

Außerhalb und unabhängig der vorstehenden Fallkonstellationen können jedoch **in begründeten Einzelfällen** Erleichterungen für die Gewerbetreibenden zeitnah im Wege von Befreiungen/ Ausnahmen geschaffen werden. Dabei sind jedoch auch andere flankierende Maßnahmen verkehrlicher Art zu berücksichtigen. Die Zulassung des Parkens in der Vorgartenzone allein dürfte das Problem nicht immer lösen können.

Insoweit hält das Planungsreferat an seinem Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2003, der vorstehend verkürzt zusammengefasst wurde, weiter fest.

Das Direktorium – HA I/Rechtsabteilung hat im Hinblick auf die von ihr zu vertretenden Belange gegen die Änderungssatzung keine Einwände erhoben.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses/der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschüsse wurden im Zusammenhang mit der Modifizierung von § 3 Vorgartensatzung bereits beteiligt. Eine (erneute) Anhörung der Bezirksausschüsse ist nicht erforderlich, da in vorliegender Angelegenheit der Vollzug einer bestehenden Rechtslage inmitten steht und der Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für den konkreten Fall kein Anhörungsrecht vorsieht. Zudem wurden die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens in vorstehendem Vortrag berücksichtigt. Die Aufhebung des § 3 der Vorgartensatzung erfolgt aus formellen Gründen.

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 wurden durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die nachstehende Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten wird beschlossen.

**Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München  
über Einfriedungen und Vorgärten (Einfriedungssatzung)  
vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, Bay RS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. S. 405), und Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120), folgende Satzung:

**§ 1**

Die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990 (MüABl. S. 165 f.) geändert durch Satzung vom 04.03.1992 (MüABl. S. 75) wird wie folgt geändert:

1. Der Satzungstitel erhält folgende Fassung:

„Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“.

2. Der bisherige § 3 der Satzung wird aufgehoben.
3. Der bisherige § 4 der Satzung wird § 3. Die Worte „und § 3“ werden gestrichen
4. Der bisherige § 5 der Satzung wird § 4 und erhält folgende Fassung:

„ § 4 Abweichungen

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen bleiben unberührt“.

5. Der bisherige § 6 der Satzung wird § 5.

**§ 2**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Der Vortrag zur aktuellen Rechtslage der Münchner Vorgärten (Ziffer 3) wird zur Kenntnis genommen.
3. Das Planungsreferat wird beauftragt, den Erhalt und Schutz der Münchner Vorgärten mit den im Vortrag unter Ziffer 4.2 aufgezeigten Instrumenten im Vollzug möglichst konsequent sicherzustellen.
4. Dem weiteren Vorgehen zur Lösung von Problemlagen (Ziffer 4.3 des Vortrages) wird zugestimmt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgott  
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium HA I/R (3 x)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3  
zur weiteren Veranlassung.

zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift  
wird bestätigt.

2. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Planungsreferat HA I
8. An das Planungsreferat HA II
9. An das Planungsreferat HA III
10. An das Planungsreferat HA IV
11. An das Planungsreferat SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
12. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA II/11

Am  
Planungsreferat SG 3  
I. A.

Telefon: 233 - 2 41 69  
Telefax: 233 - 2 42 38

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung

PLAN HA II/11

**Satzung der Landeshauptstadt München  
über Einfriedungen und Vorgärten  
(Vorgartensatzung)**

Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 20.06.2005  
Nichtanwendung von § 3 der Vorgartensatzung

Anlage:

Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 20.06.2005

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 29.06.2005**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 20.06.2005**

Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 20.06.2005, das dem Planungsreferat am 27.06.2005 zugegangen ist, mitgeteilt, dass § 3 der Vorgartensatzung ab sofort nicht mehr anzuwenden und das „insoweit Erforderliche“ zu veranlassen sei (vgl. die Anlage).

§ 3 der Vorgartensatzung sieht stadtweit die Freihaltung des Vorgartens von baulichen Anlagen sowie sonstigen Nutzungen zugunsten seiner Begrünung vor. Er lautet wie folgt:

„§ 3 Vorgärten bebauter Grundstücke

- (1) Vorgärten bebauter Grundstücke sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Sie dürfen insbesondere nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.  
Standplätze für bewegliche Müllbehälter, in die Einfriedung integrierte Mülltonnenhäuschen sowie nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder können auf untergeordneter Fläche im Vorgarten zugelassen werden, soweit dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- (2) Vorgärten bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Hauszugänge und Garagenzufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.



(3) Die Errichtung von nicht überdachten Pergolen über Garagenzufahren kann zugelassen werden, soweit dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Pergolen im Sinne dieser Vorschrift sind allseits offene Rankgerüste für Pflanzen. Soweit Pergolen zugelassen werden, sind diese angemessen zu begrünen.“

Die Regierung von Oberbayern verweist auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgeschichtshofs (BayVGH) vom 20.12.2004 (Az. 25 B 98.1862), das durch den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 31.05.2005 (4 B 14.05) bestätigt wurde. Nach Auffassung der Regierung von Oberbayern sei unter Zugrundelegung dieser Entscheidungen von der Nichtigkeit des § 3 Vorgartensatzung auszugehen.

Aufgrund der weitreichenden und grundsätzlichen Bedeutung erachtet die Regierung von Oberbayern auch eine Information der Öffentlichkeit für erforderlich.

#### **Urteil des BayVGH vom 20.12.2004 sowie Beschluss des BVerwG vom 31.05.2005**

Der BayVGH hatte in der o. g. - bislang unveröffentlichten - Entscheidung über die Zulässigkeit eines Stellplatzes im Vorgartenbereich zu entscheiden. Das verfahrensgegenständliche Baugrundstück befand sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Lage und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ der Stadt Aschaffenburg, die auf Grundlage des Bauordnungsrechts (Art. 98 Bayerische Bauordnung (BayBO) – heute Art. 91) erlassen wurde.

Danach sind gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung Stellplätze im Vorgartenbereich von nicht gewerblich genutzten Grundstücken unzulässig.

Im Rahmen der gerichtlichen Entscheidung erachtete der BayVGH diese Vorschrift als bodenrechtliche Regelung „im Gewande einer Baugestaltungsvorschrift“ und damit als nichtig. Der erkennende Senat zweifelt zwar nicht an den in erster Linie gestalterischen Motiven der Vorschrift. Zur Verwirklichung dieser Ziele regele sie aber nicht die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen. Vielmehr schließe sie Stellplätze im Vorgartenbereich **flächenbezogen** aus. Damit mache die Vorschrift Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung und bestimme, in welcher Weise der Eigentümer sein Grundstück nutzen dürfe. Dieser Regelungsgegenstand werde durch das städtebauliche Instrumentarium des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungskatalog (§ 9 BauGB) erfasst und unterliege damit dem Kompetenzbereich des Boden- bzw. Bauplanungsrechts. Angesichts der erschöpfenden Regelungen des Bauplanungsrechts seien entsprechende Regelungen in örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung aus kompetenzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Im anschließenden Rechtsmittelverfahren hat das BVerwG der Rechtssache keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung beigemessen und damit die Entscheidung des BayVGH bestätigt. Das BVerwG führt hierzu aus:

„Für die Erreichung des angestrebten Ziels, eine bestimmte näher umschriebene Fläche von Bebauung - auch durch Stellplätze – frei zu halten, stellt das Bauplanungsrecht das Instrumentarium im Rahmen der dem Bundesgesetzgeber zustehenden Kompetenz zur Verfügung. Dass eine Gemeinde mit derartigen Festsetzungen zugleich in einem weiten Sinn gestalterische Ziele verfolgen will, ändert daran nichts. Der Hinweis der Beklagten, sie treffe nur „mittelbar“ bodenrechtliche Regelungen, verkennt die zu wahrende Rangfolge. Wenn sie bodenrechtliche Regelungen treffen will, hat sie sich des hierfür zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentariums zu bedienen. Sie kann nicht wegen einer damit verfolgten gestalterischen Zielsetzung eine Kompetenz zum Erlass örtlicher Bauvorschriften in Anspruch nehmen.“

### **Erste Würdigung**

Die Rechtsprechung des BayVGH und des BVerwG können als Fortentwicklung der geänderten Rechtsprechung insbesondere des BayVGH gesehen werden, die auch zur Teilnichtigkeit der Gartenstadtsatzung und Verordnung für Besondere Siedlungsgebiete geführt hat. Sie schränken den Anwendungsbereich des Art. 91 BayBO für den Erlass örtlicher Bauvorschriften weiter ein. Die Ausführungen des BVerwG verschärfen sogar die geänderte Rechtsauffassung des BayVGH. Das BVerwG hat mit o. g. Beschluss nun explizit geäußert, dass selbst örtliche Bauvorschriften, die vorrangig und in erster Linie rein gestalterische Ziele im Sinne des Bauordnungsrechts verfolgen, ausgeschlossen sind, sobald sie zumindest **mittelbar auch** bodenrechtliche Bezüge enthalten. Die kompetenzrechtliche Abgrenzung des Bodenrechts vom Bauordnungsrecht hat damit für Regelungen des Ortsbildes eine neue Akzentuierung erhalten. Darin ist faktisch eine erhebliche Einschränkung der gemeindlichen Gestaltungsmöglichkeiten zu sehen, über örtliche Bauvorschriften Ortsbildgestaltung zu betreiben.

Die bisherige Rechtsprechung des BVerwG und des BayVGH zur Abgrenzung der bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten haben bislang keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit des § 3 Vorgartensatzung gerechtfertigt. Auch die Regierung von Oberbayern hat diesbezüglich im Zuge der Abstimmung des Beteiligungsverfahrens zur Lockerung der Vorgartensatzung (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2003) keine Zweifel geäußert.

Unter Zugrundelegung der oben näher erläuterten Entscheidungen ist jedoch die jüngste Auffassung der Regierung von Oberbayern zu teilen und von der Nichtigkeit des § 3 der Vorgartensatzung auszugehen.

### **Konsequenzen**

Entsprechend der jüngsten Rechtsprechung wird das Planungsreferat die Regelung des § 3 Vorgartensatzung ab sofort nicht mehr anwenden. Eine Nachbesserung des § 3 Vorgartensatzung erscheint bereits nach einer ersten Einschätzung ausgeschlossen. Aus Gründen der Rechtsklarheit bedarf es daher zur Beseitigung des falschen Rechtsscheins einer formellen Aufhebung des § 3 Vorgartensatzung.

Mit der Nichtanwendung des § 3 der Vorgartensatzung darf jedoch nicht von der grundsätzlichen Zulässigkeit von Stellplätzen, Gartenhäuschen und sonstigen Nutzungen im Vorgartenbereich ausgegangen werden. Der Vorgarten wird im Münchner Stadtgebiet **häufig mittels bauplanungsrechtlicher Festsetzungen** (Baulinien/Baugrenzen sowie Straßenbegrenzungslinien) als „**nicht überbaubare Grundstücksfläche**“ definiert. Diese bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit jeder baulichen Anlage und sonstigen Nutzungen im Vorgarten zu berücksichtigen. Diese bauplanungsrechtlichen Vorgaben reichen zurück auf die sogenannten Baulinienpläne (Alignements) zu Beginn des letzten Jahrhunderts (vgl. hierzu im einzelnen Ziffer 3.2.1 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.05.2003). Je nach Zeitpunkt der Festlegung der Baulinien/Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien könnten sich hieraus in Einzelfällen unterschiedliche Konsequenzen für die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garten- oder Mülltonnenhäuschen und Ähnlichem ergeben. Hierfür müssen praxistaugliche und für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbare Vollzugshinweise erarbeitet werden.

Die weiteren Konsequenzen o. g. Rechtsprechung auf die verbleibenden Regelungen der Vorgartensatzung sowie auf die übrigen ortsrechtlichen städtischen Vorschriften wie der Verordnung über besondere Siedlungsgebiete und Freiflächengestaltungssatzung müssen im Detail geprüft werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Das Planungsreferat wird dem Stadtrat nach der Sommerpause einen Entscheidungsvorschlag unterbreiten, in dem die oben aufgeworfenen Fragen umfassend behandelt werden.

Angesichts der weitreichenden und grundsätzlichen Bedeutung dieser Angelegenheit wird das Planungsreferat die Öffentlichkeit informieren. So wird insbesondere in der heutigen Rathausumschau eine Pressemitteilung abgegeben. Die Lokalbaukommission wird die Informationen für Bauherrinnen und Bauherren kurzfristig entsprechend aktualisieren.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses/der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschüsse 1-25 werden durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.7.2 der AGAM ist zwingend geboten. Die unverzügliche Bekanntgabe der Angelegenheit in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses ist angesichts der weitreichenden Bedeutung der Angelegenheit erforderlich und dient damit auch der Information der Öffentlichkeit. Wegen der kurzfristigen Kenntnisnahme der bislang unveröffentlichten Entscheidungen war eine rechtzeitige Beschlussvorlage nicht mehr möglich.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

gez. Ude

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

gez. Prof. Thalgott

Prof. Thalgott  
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium HA II/V 1  
an das Direktorium HA II/V 3  
an das Direktorium HA II/R  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Planungsreferat SG 3  
zur weiteren Veranlassung.

zu IV. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift  
wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 1-25
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Planungsreferat HA I
8. An das Planungsreferat HA II
9. An das Planungsreferat HA III
10. An das Planungsreferat HA IV
11. An das Planungsreferat SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
12. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA II/11  
zur weiteren Veranlassung.

Am .04.07.05  
Planungsreferat SG 3  
I. A.



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Z. Hd. Herrn Roggel  
Blumenstr. 28b

80331 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 221-4160-M-2(04)			
Tel. (089) 21 76 - 2308	Fax (089) 21 76 - 402308	Zimmer 4310	München, 20.06.2005
Ihr/e Ansprechpartner/in: Herr Dr. Weiß josef.weiss@reg-ob.bayern.de			

**Vorgartensatzung der Landeshauptstadt München;  
Unzulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich**

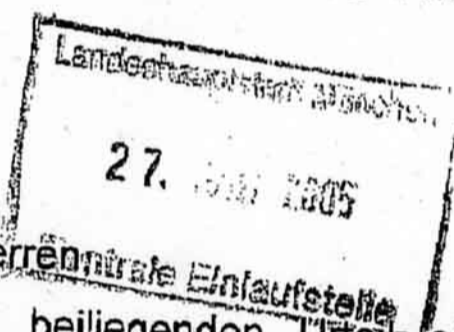
Anlage:

- 1 Urteil des BayVGh vom 20.12.2004 – 25 B 98.1862 –
- 1 Beschluss des BVerwG vom 31.05.2005 – 4 B 14.05

27.06.05

S	R	EA	WVA	zwV	SG
10.01	Planungsreferat				SG 1
01	02	27. JUNI 2005			SG 2
13514615/05					SG 3
Reg.-Nr.					SG 4
I	II	III	IV		

F



Sehr geehrte Damen und Herren, die BayVGh hat in dem beiliegenden Urteil eine örtliche Bauvorschrift der Stadt Aschaffenburg, wonach Stellplätze im Vorgartenbereich nicht gewerblich genutzter Grundstücke grundsätzlich unzulässig sind, wegen eines Kompetenzverstoßes für nichtig angesehen. Denn bei dem flächenbezogenen Ausschluss von Stellplätzen im Vorgartenbereich handle es sich nicht um eine an die äußere Gestalt baulicher Anlagen anknüpfende Regelung, sondern um eine, die Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung mache und bestimme, in welcher Weise der Eigentümer sein Grundstück nutzen darf. Mit dieser Entscheidung wird die durch die Gartenstadtsatzung der Landeshauptstadt München ausgelöste Rechtsprechung zur Abgrenzung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht im Bereich örtlicher Bauvorschriften konsequent fortgesetzt. Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision hat das BVerwG mit dem beiliegenden Beschluss vom 31.05.2004 zurückgewiesen.

Unter Zugrundelegung dieser Entscheidungen ist auch § 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten als nichtig anzusehen.

Wir bitten Sie deshalb, die Vorschrift ab sofort nicht mehr anzuwenden, das insoweit Erforderliche zu veranlassen und hierüber bis zum 30.06.2005 zu berichten.

**Briefanschrift**

Regierung von Oberbayern  
80534 München

**Besuchszelten**

Mo - Do: 08.30 - 12.00 Uhr  
13.00 - 15.00 Uhr  
Freitag: 08.00 - 12.00 Uhr

**Dienstgebäude**

Hauptgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - 0  
Telefax (0 89) 21 76 - 29 14

Eisenheimerstraße 41 - 43  
(= E, s. oben Zimmer-Nr.)  
80687 München  
U4/U5 Haltestelle Westendstraße  
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - C  
Telefax (0 89) 21 76 - 31 23

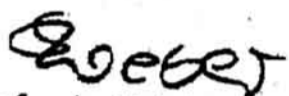
Hörselbergstraße 3  
(= H, s. oben Zimmer-Nr.)  
81677 München  
U4 Haltestelle Böhmerwaldplatz  
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - 0  
Telefax (0 89) 21 76 - 36 57

E-Mail: [poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)

Internet: <http://www.regierung.oberbayern.bayern.de>

Aufgrund der weitreichenden und grundsätzlichen Bedeutung dieser Angelegenheit ist auch eine Information der Öffentlichkeit erforderlich. Insoweit bitten wir um Abstimmung, ob diese durch die Stadt erfolgt oder die Regierung entsprechend tätig werden soll.

Mit freundlichen Grüßen



Stefanie Weber  
Abteilungsleiterin



## Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten

vom 18. April 1990

Stadtratsbeschluss:	04.07.1990
Bekanntmachung:	30.04.1990 (MüABl. S. 165)
Änderungen:	04.03.1992 (MüABl. S. 75)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I, GVBl. S. 585) und Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet. Sie gilt nicht für lebende Hecken.

### § 2 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Eine Höhe von 1,50 m soll nicht überschritten werden.
- (3) Ausnahmen von Abs. 1 und Abs. 2 können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen.

### § 3 Vorgärten bebauter Grundstücke

- (1) Vorgärten bebauter Grundstücke sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Sie dürfen insbesondere nicht zu Lagerzwecken oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Standplätze für bewegliche Müllbehälter, in die Einfriedung integrierte Mülltonnenhäuschen sowie nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder können auf untergeordneter Fläche im Vorgarten zugelassen werden, soweit dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- (2) Vorgärten bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Hauszugänge und Garagenzufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- (3) Die Errichtung von nicht überdachten Pergolen über Garagenzufahrten kann zugelassen werden, soweit dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Pergolen im Sinne dieser Vorschrift sind allseits offene Rankgerüste für Pflanzen. Soweit Pergolen zugelassen werden, sind diese angemessen zu begrünen.

#### Hinweis:

§ 3 wird aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung seit 29.06.2005 nicht mehr angewandt.

Mehr dazu unter:

[http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/aktuell/136668/vorgartenS\\_presse.html](http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/aktuell/136668/vorgartenS_presse.html).



## **§ 4 Bebauungsplan**

Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die von § 2 und § 3 abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

## **§ 5 Befreiungen und Ausnahmen**

Für die Erteilung von Befreiungen und die Gestattung von Ausnahmen gilt Art. 72 Bayerische Bauordnung.

## **§ 6 In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntgabe in Kraft.

## Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zur Lockerung von § 3 Vorgartensatzung (Kurzübersicht)

Beteiligte/r	Äußerungen, soweit diese für den Vollzug des Planungsrechts zur Freihaltung des Vorgartens von Relevanz	Anmerkungen des Planungsreferates unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage (Wegfall § 3 VorgartenS)
<b>städtische Fachdienststellen</b>		
Direktorium – HA II/Rechtsabteilung	---	---
Frauengleichstellungsstelle	---	---
Referat für Arbeit und Wirtschaft	<p>RAW begrüßt bei Kundenparkplätzen Zulassung einer Einzelfallbetrachtung zur Stabilisierung von Ladenstandorten. Diese Einzelfallbetrachtung soll für alle Zentrenbereiche (Stadteil-, Quartiers- und Nahversorgungszentren) gelten.</p> <p>Die Zulassung von Kundenparkplätzen sollte grundsätzlich im Wege der Ausnahme oder Befreiung möglich sein. Der vorrangige Verweis auf ein</p>	<p>Die vom Planungsreferat beschriebene Vorgehensweise zur Stabilisierung von Ladenstandorten muss auf Bereiche mit Quartierszentrenfunktion begrenzt bleiben. Dies begründet sich mit verkehrsplanerischen, gesundheitlichen und ortsgestalterischen Aspekten sowie Aspekten der Verkehrssicherheit (vgl. im einzelnen Beschlussvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2003, Ziff. 7.2 und 7.3). Insbesondere bei Einrichtungen der Nahversorgung soll die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad besonders gefördert werden. Dies kann durch die Bereitstellung zusätzlicher KfZ- Stellplätze in Vorgärten und die dadurch bedingte Belästigung und Gefährdung von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmerinnen und –teilnehmern durch das Überfahren der Gehsteige konterkariert werden.</p> <p>Bei planungsrechtlichen Festsetzungen ist grundsätzlich die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung gem. § 31 BauGB möglich. Dieses</p>

	Bebauungsplanverfahren ist unter wirtschaftlichen und zeitlichen Aspekten nicht befriedigend (vgl. Bereich Ostpreußenstr.)	Vorgehen bleibt jedoch auf besondere Einzelfälle beschränkt. Eine systematische Zulassung von zusätzlichem Parkraum im Vorgartenbereich (beispielsweise entlang eines Straßenzuges) bedarf immer der Entwicklung eines Konzeptes, das – unabhängig von dem Erfordernis eines Bebauungsplanverfahrens - aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigenden Belange und Betroffenheiten der einzelnen Grundstücksnutzer/-innen schon an sich sehr zeitintensiv ist.
Baureferat	Es wäre wünschenswert, die VorgS um einen Passus zu ergänzen, um auch Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten.	Die Freihaltung von Flächen für die Versickerung kann aufgrund der aktuellen Rechtslage nur über eine städtebauliche Planung (Bebauungsplanung) erreicht werden. Die Verträglichkeit dieser Versickerungsflächen mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung der Vorgärten hängt maßgebend von der Ausgestaltung der Versickerungsflächen ab. Die Möglichkeiten zur Unterbringung von Versickerungsflächen im Vorgarten kann daher nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden.
Kommunalreferat	Zustimmung	---
Kreisverwaltungsreferat	Zustimmung	---
Kreisverwaltungsreferat – Branddirektion	keine Einwände	---
Referat für Gesundheit und Umwelt	Grundsätzlich sollten Vorgärten zugunsten ihrer Begrünung freigehalten werden. Der neue Ausnahmetatbestand wird, unter folgenden Maßgaben begrüßt  - Höhe der Box soll funktionale Benutzbarkeit	Bei einer situativen Beurteilung von Ausnahmen und Befreiungen werden Aspekte der Funktionalität, Gestaltung und Einbindung berücksichtigt.

	gewährleisten - Gestaltung und Einbindung der Box sehr wichtig	
<b>Stadtgestaltungskommission</b>	Einstimmiges Ergebnis der Sitzung: Vorschlag der Verwaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Vorgarten soll entsprechend begrünt und für Werbeplakatafeln tabu sein.	Das Planungsrecht kann in der Regel auch der Aufstellung von Werbeplakatafeln entgegengehalten werden. Eine angemessene Begrünung wird durch die Freiflächengestaltungssatzung sichergestellt.
<b>Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände</b>		
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)	IHK befürwortet Zulassung von Unterbringungsmöglichkeiten bis zu einer Höhe von 1,50 m.	
Handwerkskammer für München und Oberbayern (HK)	Die HK lehnt die strikte Regelung für München ab, da handwerkliche wie mittelständische Betriebe in Ballungsräumen wie München zusätzlichen Parkraum für Kundenverkehr benötigen. Ausnahmen werden gefordert für all diejenigen Gebiete, wo Einschränkungen aufgrund der baulichen und verkehrlichen Situation existieren und die Parkplatzprobleme nur in den Vorgärten gelöst werden können.	Die angesprochene Problematik kann nicht nur mit Blick auf den Parkraum gelöst werden, in Ballungsräumen muss gleichzeitig - trotz des sich stets steigernden Verkehrsaufkommens - ein leistungsfähiges Straßennetz gewährleistet werden, das den notwendigen Wirtschafts-(Liefer-)verkehr der vorhandenen Betriebe ohne große Beeinträchtigungen abwickeln kann. Soweit Betriebe in einem mit dem ÖPNV gut erschlossenen Gebiet situiert sind, muss daher der Kundenverkehr auf den ÖPNV verlagert werden. Dieses verkehrsplanerische Ziel würde durch die Schaffung zusätzlichen Parkraums für den Kundenverkehr wieder unterlaufen. In den übrigen Bereichen sind gemäß Art. 52 BayBO bei der Errichtung und Erweiterung von handwerklichen und mittelständischen Betrieben ohnehin ausreichend Stellplätze für den Kundenverkehr vorzusehen. Die Lösung von Parkraumproblemen im Vorgarten kann nur unter den in der Sitzung vom Ausschuss vom 26.03.2006 dargestellten Voraussetzungen zur Stabilisierung von Ladenstandorten in Quartierszentren oder im

	<p>Die strikte Regelung wird auch für holzverarbeitende Betriebe, die sich auf den Bau von Überdachungen und Gartenhäusern spezialisiert haben als existenzbedrohend angesehen.</p> <p>Gestalterischer Gedanke der VorgS erscheint nicht immer zielführend (Straßenraum ohnehin oft beidseitig zugeparkt);</p> <p>Abstellboxen erscheinen unpraktikabel, da zu niedrig und zu klein.</p>	<p>besonderen Einzelfall weiterverfolgt werden (vgl. im einzelnen Ziffern 7.2 und 7.3 der damaligen Beschlussvorlage). Zudem sei angemerkt, dass oftmals durch die Unterbringung von Stellplätzen im Vorgarten in der Summe keine Stellplatzmehrung zu erzielen ist. Durch die Schaffung von Stellplätzen im Vorgarten müssen in der Regel Stellplätze im Straßenraum entfallen.</p> <p>Dieser Einwand kann nicht nachvollzogen werden, da die Freihaltung der Vorgärten von Gartenhäuschen und Überdachungen auf eine über hundertjährige Tradition zurückgeht.</p> <p>Die Freihaltung der Vorgärten ist in zugeparkten Straßenräumen wichtiger denn je. Vorgärten übernehmen die Funktion des fehlenden Straßenbegleitgrüns, sie entspannen die durch die KfZ beengte Raumsituation, halten die KfZ in Distanz zu den Gebäuden und erzielen eine gestalterische Verbesserung.</p> <p>Mit einer situativen Vorgehensweise kann der Praktikabilität und den Bedürfnissen der Grundstücksnutzer/-innen am besten Rechnung getragen werden.</p>
<p>Bayer. Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen</p>	<p>Auffassung der LHM, wonach Vorgärten als stadträumlich wichtiges Element wirksam gesichert werden soll, wird unterstützt; eine Höhenbegrenzung der Abstellboxen auf 1,50 m erscheint vertretbar.</p> <p>Die per Foto vorgestellten Boxen wirken fragil und überzeugen nicht.</p>	<p>Bei der im Beteiligungsverfahren dargestellten Abstellereinrichtung handelte es sich lediglich um einen Prototypen aus minderwertigem Material (verstärkte Pappe), anhand dessen nur Aussagen zum Fassungsvermögen, zur Bedienbarkeit und zu den räumlichen Ausmaßen getroffen werden sollten.</p>

	<p>Die Ansichtsbreite bzw. überbaubare Fläche müssen in Bezug auf die Vorgartenbreite begrenzt werden.</p> <p>Historische, denkmalgeschützte Situationen müssen auch bezüglich des Vorgartens vorrangig nach dem DSchG beurteilt werden. VorgS muss hinter diese Belange zurücktreten.</p>	<p>Dies wird bei Prüfung von Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten berücksichtigt.</p> <p>Das DSchG ist auf Vorgärten anzuwenden, soweit der jeweilige Vorgarten ebenfalls denkmalschutzrechtlich geschützt ist. Insoweit sind die Belange des Denkmalschutzes sichergestellt.</p>
Staatliches Hochbauamt München I	---	---
Universitätsbauamt München	---	---
Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	telefonisch grundsätzlich zugestimmt, keine schriftliche Äußerung	---
Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	---	---
Heimatpfleger Herrn Dipl.Ing. Architekt Goergens	keine Einwendungen erhoben	---
Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe München -	Der Bund Naturschutz lehnt eine Lockerung der VorgS ab. Die Vorgartenfunktionen (in räumlicher, ökologischer und optischer Hinsicht) sind nur erfüllt, wenn sie von möglichst jeder Bebauung freigehalten werden. Die Flexibilität des vorgeschlagenen Ausnahmetatbestands kann insbesondere zu missbräuchlichen Interpretationen führen. Die Abstellereinrichtungen bieten nur einen geringfügigen Stauraum im Verhältnis zu den Beeinträchtigungen.	Mit einem möglichst konsequenten Vollzug des Planungsrechts kann die Freihaltung des Vorgartens auch zukünftig sichergestellt werden. Mit dem situativen Ansatz zur Lösung von Vollzugsproblemen werden missbräuchliche Interpretationen ausgeschlossen, da es keinen allgemeinen Ausnahmetatbestand mehr gibt. Erleichterungen werden einzelfallbezogen im Diskurs mit der Bauberatung gefunden. Eine entsprechende Information und Kommunikation kann bereits im Vorfeld Missverständnisse vermeiden helfen.
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	---	---

Bayer. Architektenkammer	Die Bayerische Architektenkammer stimmt grundsätzlich dem Vorschlag der Verwaltung zu. Sie regt jedoch an, Abstellboxen bei benachbarten Grundstücken an gemeinsamer Grundstücksgrenze zusammenzufassen und/oder in Kombination mit Müllboxen zu entwickeln. Sie spricht sich für die Entwicklung und Gestaltung eines gemeinsamen, unaufdringlichen, möglichst niederen Typs der Abstellbox aus.	---
Bayer. Siedler- und Eigenheimerbund e.V.	Der Bayerische Siedler und Eigenheimerbund befürwortet Satzungsänderung dahingehend, dass ausnahmsweise in Vorgärten Abstellanlagen zugelassen werden können, wenn diese auf dem Grundstück sonst nicht untergebracht werden können;  Bei Abstellanlagen sollte maximale Höhe von 1,50 m (wie bei Einfriedungen) zulässig sein.	---
Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) Landesgeschäftsstelle Bayern	Der ADFC hat fernmündlich grundsätzliche Zustimmung mitgeteilt. Keine schriftliche Äußerung.	---
<b>Bezirksausschüsse</b>		
Bezirksausschuss 1	Der BA nimmt den Entwurf zur Satzungsänderung zur Kenntnis und betont die Notwendigkeit einer solchen Satzung besonders für die innerstädtischen Wohnbereiche.	---
Bezirksausschuss 2	Der BA spricht sich für Höhenbegrenzung der Abstellboxen von 1,50 m aus.	---
Bezirksausschuss 3	Der BA hat auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet, da die Maxvorstadt nicht primär betroffen	---

	ist.	
Bezirksausschuss 4	Zustimmung	---
Bezirksausschuss 5	Der BA hat auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet, da Au-Haidhausen als Innenstadtbezirk mit dichter Blockbebauung nicht von Problematik betroffen.	---
Bezirksausschuss 6	zustimmend zur Kenntnis genommen	---
Bezirksausschuss 7	Zustimmung	---
Bezirksausschuss 8	zustimmend zur Kenntnis genommen	---
Bezirksausschuss 9	Der BA spricht sich bei Abstellbox für folgende Maße aus: Höhe: 1,30 m, Breite: 2,20 m, Tiefe: 1,00 m (maximal)	---
Bezirksausschuss 10	grundsätzliche Zustimmung; Der BA 10 hält eine Höhenbegrenzung der Abstellrichtungen auf 1,50 m für angemessen	---
Bezirksausschuss 11	zustimmend zur Kenntnis genommen	---
Bezirksausschuss 12	Zustimmung	---
Bezirksausschuss 13	Der BA stimmt mit der Maßgabe zu, dass Abstellrichtungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.	---
Bezirksausschuss 14	Zustimmung	---
Bezirksausschuss 15	Der BA stimmt mit der Maßgabe zu, dass Abstellboxen mit einer Maximal-Höhe von 1,80 m zugelassen werden.	Grundsätzlich gestaltet sich die Wirkung einer 1,80 m hohen Abstellrichtung als zu hoch und zu massiv. Um die Vorgartenfunktionen erhalten



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Größe der Box soll Platzbedarf für 4 Fahrräder (quer) und Gartengeräte einräumen.</li>   <li>- Es sollen ausschließlich natürliche Materialien (Metall, Stein, Holz) verwendet werden. Die als Beispiel gezeigte „Musterbox“ wird wegen Hässlichkeit und Nutzungsschwächen abgelehnt.</li> </ul>	<p>zu können, müssen Abstellrichtungen deutlich unter der Augenhöhe eines durchschnittlich großen Menschen liegen. Im besonderen Einzelfall kann jedoch auch eine Höhe von 1,80 m vertretbar sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies würde Außenmaße der Abstellrichtung erfordern, die beispielsweise die typischen Reihenhausvorgärten so erheblich dominieren würden, dass die Vorgartenfunktionen nicht mehr erhalten bleiben. In entsprechend großen Vorgärten könnte eine derartige Box jedoch möglich sein.</li>   <li>- Bei der im Beteiligungsverfahren dargestellten Abstellrichtung handelte es sich lediglich um einen Prototypen aus minderwertigem Material (verstärkte Pappe), anhand dessen nur Aussagen zum Fassungsvermögen, zur Bedienbarkeit und zu den räumlichen Ausmaßen getroffen werden sollten. Bei Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung werden die gestalterische Ausgestaltung, insbesondere Materialienwahl von wesentlicher Bedeutung sein.</li> </ul>
Bezirksausschuss 16	<p>Höhenbegrenzung der Abstellboxen auf 1,30 m beeinträchtigt die Nutzungsmöglichkeiten erheblich; Neben Box mit 1,50 m Höhe ist an manchen Stellen auch ein Gartenhaus mit 2,10 m Höhe vorstellbar;</p> <p>Ab einer bestimmten Höhe erscheinen Abstellboxen aus Holz attraktiver und sollten aus stadtgestalterischen Gründen den vorgeschlagenen Metallboxen vorgezogen werden.</p>	<p>vgl. vorstehende Ausführungen</p> <p>vgl. vorstehende Ausführungen; Aus Sicht des Planungsreferates ist Metall nicht grundsätzlich als Material auszuschließen. Bei entsprechender Verarbeitung lässt sich mit Metall durchaus eine sehr ansprechende, für den Vorgarten „verträgliche“ Gestaltung erzielen.</p>

Bezirksausschuss 17	Zustimmung	---
Bezirksausschuss 18	Zustimmung; BA spricht sich für Höhenbegrenzung von 1,30 m aus	---
Bezirksausschuss 19	Zustimmung; (BA begrüßt das fast unveränderte Aufrechterhalten der Satzung). Der BA regt die Beteiligung des ADFC an.	ADFC wurde eingeschaltet, dieser hat keine Einwände erhoben
Bezirksausschuss 20	Der BA hält eine Höhe von 1,70 m für erforderlich	---
Bezirksausschuss 21	Zustimmung; Bei der Angabe von besonderen Lebenssituationen (z. B. Behinderung) muss eine Abweichung von der Satzung möglich sein.	Der situative Lösungsansatz wird solche Lebenssituationen z. B. im Wege von Befristungen berücksichtigen.
Bezirksausschuss 22	<p>Die vorgeschlagene Regelung bringt begrüßenswerte Verbesserungen, aber weitere Verbesserungen sind angebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An Reihenhäuser angebaute Garagen mit geringer Bauhöhe stellen eine vergleichsweise bessere Lösung dar als die Unterbringung höhenbegrenzter Abstellanlagen.</li> <li>- Bei eingezäunten Vorgärten kann die vorgeschlagene Boxenlösung die Zugänglichkeit der Mülltonnen von der Straße beeinträchtigen.</li> <li>- Die generelle Ablehnung von Stellplätzen im</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies ist grundsätzlich zu bejahen, soweit die angebauten Garagen den jeweils festgesetzten Bauraum einhalten und nicht darüber hinaus reichen.</li> <li>- Im Zuge eines situativen Lösungsansatzes kann dieser Problematik Rechnung getragen werden. Im übrigen sieht die Satzung der LHM über die Hausmüllentsorgung auch die Möglichkeit der Eigenbereitstellung am jeweiligen Leerungstag vor.</li> <li>- Die Abschirmung von Stellplätzen durch</li> </ul>

	<p>Vorgartenbereich ist nicht nachvollziehbar, insbes. wenn diese durch Sichtschutzhecken abgeschirmt sind;</p> <p>- Die Verkehrssicherheit als Ablehnungsgrund von Stellplätzen im Vorgarten ist nicht nachvollziehbar, da Stellplätze im Vorgarten mit Grundstücks- und Garagenausfahrten und Tiefgarageneinfahrten vergleichbar sind. Die Grundstückszufahrten können auch als Zufahrt für die Stellplätze im Vorgarten verwendet werden. Somit entfallen auch auf der Straße keine Stellplätze.</p>	<p>Sichtschutzhecken verschlechtert die Situation im Hinblick auf die Verkehrssicherheit noch zusätzlich. (Sichthindernis beim rückwärtigen Ausparken).</p> <p>- Aus einem Großteil der Grundstücks- und Garagenausfahrten (insb. TG) kann vorwärts, d. h. mit besserer Sicht herausgefahren werden; Stellplätze im Vorgartenbereich, aus denen ausschließlich rückwärts herausgefahren werden kann, würden insbes. bei häufiger Frequentierung (Gewerbebetriebe) die Verkehrssicherheit erheblich verschlechtern.</p> <p>Die Nutzung der Grundstückszufahrten als Zufahrten für Stellplätze ist im Wesentlichen von den Rangiermöglichkeiten im Vorgarten, den Sichtverhältnissen und der konkreten verkehrlichen Straßensituation abhängig. Für die Einrichtung quer situierter Stellplätze bedarf es allein schon einer Grundstückseinfahrt von 5-6 m Breite. In Anbetracht der regulären Vorgartentiefe von 5 m relativiert sich der tatsächliche Gewinn an zusätzlichem Parkraum wieder.</p>
Bezirksausschuss 23	Der BA fordert aus Gründen der Funktionalität die Zulassung von Abstellrichtungen mit einer Höhe von 1,80 m.	Grundsätzlich gestaltet sich die Wirkung einer 1,80 m hohen Abstellrichtung als zu hoch und zu massiv. Um die Vorgartenfunktionen erhalten zu können, müssen Abstellrichtungen deutlich unter der Augenhöhe eines durchschnittlich großen Menschen liegen. Im besonderen Einzelfall kann jedoch auch eine Höhe von 1,80 m vertretbar sein.
Bezirksausschuss 24	Der BA spricht sich für eine Höhenbegrenzung der Abstellboxen auf 1,50 m aus.	---
Bezirksausschuss 25	keine Stellungnahme	---

