

## **Regelungen / Standards im Wohnungsbau**

### **A. Auflagen im Wohnungsbau überprüfen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 01566 von Herrn StR  
Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl,  
Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian  
Müller, Frau StRin Beatrix Zurek vom  
26.11.2015**

### **B. Abstandsflächenregelung überprüfen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02709 von Herrn StR  
Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke,  
Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans  
Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer,  
Herrn StR Christian Müller vom 07.12.2016**

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08589**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 01566
2. Antrag Nr. 14-20 / A 02709

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Das ehemalige Stadtratsmitglied Christian Amlong und die Stadtratsmitglieder Alexander Reissl, Heide Rieke, Christian Müller und Beatrix Zurek haben am 26.11.2015 den Antrag Nr. 14-20 / A 01566 (s. Anlage 1) „Auflagen im Wohnungsbau überprüfen“ gestellt. Die Stadtratsmitglieder Alexander Reissl, Heide Rieke, Ulrike Boesser, Hans Dieter Kaplan, Renate Kürzdörfer und Christian Müller haben am 07.12.2016 den Antrag Nr. 14-20 / A 02709 gestellt, der vertiefend ein Einzelthema des Antrages Nr. 14-20 / A 01566, nämlich die Überprüfung der Abstandsflächenregelung (siehe nachstehende Gliederungsziffer 2.4.4), umfasst.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 01566 lautet wie folgt:

„Die Auflagen im Münchener Wohnungsbau werden kritisch überprüft und gegebenenfalls reduziert. Vom Stadtrat beschlossene Auflagen werden dem Stadtrat zur Überprüfung

vorgelegt, über verwaltungsinterne und gesetzliche Auflagen ist dem Stadtrat zu berichten.

Begründung:

In Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen, Kaufverträgen, Grundbucheinträgen etc. werden umfangreiche Regelungen für den Wohnungsbau in München getroffen. Manche davon gehen auf Bundes- oder Landesgesetze zurück. Andere sind stadteigene, zum Teil vom Stadtrat beschlossene. Viele dieser Regelungen führen zu langen Verfahren, hohem Arbeitsaufwand, aber auch zu höheren Baukosten.

Hier kann reduziert werden, um mehr Wohnungsbau in kürzerer Zeit zu ermöglichen.“

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich mit dem beantragten Bericht an den Stadtrat um keine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 01566 und zum Antrag Nr. 14-20 / A 02709 wie folgt Stellung:

Der Begriff der „Auflage“ wird in den folgenden Ausführungen im Sinne von „Standards“ für den Wohnungsbau verstanden und nicht wie im rechtlichen Sprachgebrauch als Nebenbestimmung eines Verwaltungsakts.

## **1. Standards für den Wohnungsbau in der Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplanung liegen sowohl materiell als auch auf Seite der Anforderungen an die Verfahren eine Fülle gesetzlicher Regelungen aus dem Europäischen Recht, dem Bundes- und Landesrecht, sowie städtische Satzungen und Regelungen zu Grunde. Europäisches Recht hat vor Allem im Umweltbericht verstärkt Eingang in die Bebauungsplanung gefunden und stellt heute einen wesentlichen Teil des Planungsaufwands dar.

Die Landeshauptstadt München kann Standards nur im eigenen Zuständigkeitsbereich reduzieren, zum Beispiel örtliche Satzungen oder interne Verwaltungsrichtlinien ändern. Auf die Änderungen bundes- und landesrechtlicher Regelungen, wie unter anderem im Immissionsschutz kann die Landeshauptstadt München als Kommune lediglich mittelbar, beispielsweise über die Gremien des Bayerischen und des Deutschen Städtetags hinwirken.

Im Bereich des Vollzugs von Rechts- und Verwaltungsvorschriften wird wie in vielen anderen Bereichen des Lebens auch mit sogenannten Standards, also Regelannahmen, gearbeitet. Alle Standards sollten für sich in Anspruch nehmen können, allgemeine inhaltliche Anforderungen zur Lösung bestimmter Problemlagen zu formulieren, die sich als in der Praxis richtig und notwendig erwiesen haben und insoweit generell beachtet werden sollten. Standards füllen in der Regel unbestimmte (Rechts-) Begriffe inhaltlich aus, sie basieren dabei auf sachverständigen Konkretisierungen dieser Begriffe. Als

solche werden sie insbesondere auch von den Gerichten anerkannt beziehungsweise als zu berücksichtigende Regelwerke eingefordert und leisten insoweit einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit der Bebauungspläne oder Entscheidungen in Verwaltungsverfahren. Sie sollen der Verfahrensökonomisierung und -beschleunigung dienen und nicht zu Verzögerungen oder unzumutbaren Erschwernissen führen. Auch in der Stadtplanung und den baurechtlichen Genehmigungsverfahren haben sich an vielen Stellen Standards entwickelt, die in aller Regel auf den entsprechenden bundes- bzw. landesrechtlichen Regelungen wie unter anderem dem BauGB, der BauNVO und der BayBO fußen. Standards dienen der einheitlichen Behandlung vergleichbarer Sachverhalte durch die Verwaltung. Im begründeten Einzelfall kann es erforderlich sein, von Standards im Rahmen des gesetzlich Möglichen abzuweichen.

Die Landeshauptstadt München stellt sachlich gerechtfertigte Anforderungen auch auf der Grundlage der oben angegebenen Rechtsvorschriften. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist fortwährend bemüht, die Anforderungen dabei allein an der sachlichen Notwendigkeit/Zweckmäßigkeit zu bestimmen. München wirkt für andere Kommunen und kommunale Spitzenverbände in Deutschland häufig „standardbildend“; dies ist nicht zuletzt der bundesweit anerkannten Qualität der Tätigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geschuldet.

Gleichwohl ist das Anliegen, städtische Standards dort, wo es sich nicht um den reinen Gesetzesvollzug ohne weiteren Ermessensspielraum handelt, einer kritischen Prüfung zu unterziehen und insbesondere angesichts der besonderen Schwierigkeiten, mit denen München bei der Wohnraumschaffung zu kämpfen hat, zu hinterfragen, notwendig.

Folgende Darstellung der wesentlichen Standards für den Wohnungsbau sollen die entsprechende bisherige Rechts-/ Beschlusslage und Handlungsfelder für Reduzierungen aufzeigen beziehungsweise, wenn nötig, eine Beibehaltung der Standards im eigenen Verantwortungsbereich begründen:

### **1.1 Beschluss zur „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“**

Das Schaffen von neuen Wohnungen - und damit der Umgang mit der Flächenknappheit sowie Infrastruktur und Mobilität bilden die zentralen Herausforderungen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung in den nächsten Jahren. Dabei werden unter anderem die rechtlichen Anforderungen an die Verfahren immer höher, da die Konzentration auf Flächen zunimmt, die gekennzeichnet sind durch eine Vielzahl von städtebaulichen Herausforderungen (Lärm, Feinstaub, Altlasten, etc.) und damit in der Abwägung zu bewältigenden „Vorbelastungen“. Ergänzend zu den wachsenden Anforderungen an den Wohnraum sowie den Planungsprozess wollen die Bürgerinnen und Bürger immer früher und stärker in die Planungen einbezogen werden.

Auf Grund dieser Herausforderungen hat der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung zur „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“ (Vorlagen Nr. 14-20 / V 04459) vom 16.03.2016 organisatorischen Anpassungen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Vorgehensweise zur

Optimierung der Verfahren in der Bebauungsplanung zugestimmt. Neben den organisatorisch-personellen Maßnahmen zur Verfahrensoptimierung und besserer Bürgerbeteiligung (Implementierung des Projektmanagements, Schnittstellen-optimierung, IT-Unterstützung und „Handbuch der Bürgerpartizipation“) werden sowohl verwaltungsinterne als auch vom Stadtrat beschlossene inhaltliche „Auflagen“ (= Standards) für die Bebauungsplanung durch den Beschluss abgebaut.

Durch Vereinheitlichungen, wie die noch stringendere Verwendung von einheitlichen Satzungsbestimmungen auf Basis der vorliegenden Mustersatzungsbestimmungen und Begründungen sowie auf einen reduzierten textlichen Umfang, die konsequente Anwendung von Formulierungsvorschlägen für städtebauliche Verträge, einheitliche Gliederungen bei Bebauungsplänen und Umweltbericht soll die Effizienz der Verfahren gesteigert werden und Zeit eingespart werden.

## **2. Materielle Standards in der Bauleitplanung**

### **2.1 Bauplanungsrecht, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung**

#### **2.1.1 Verringerung der Regelungen im Bebauungsplan**

Das Bauplanungsrecht bildet die verbindliche Grundlage der rechtssicheren Bauleitplanung. Durch eine noch stärkere Konzentration auf das Wesentliche in Plan und Text sollen die Bebauungspläne gestrafft werden. Bisher enthielten und enthalten Bebauungspläne eine Reihe von Satzungsbestimmungen beziehungsweise Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung, die rechtlich deshalb nicht gefordert sind, weil hierfür bereits verbindliche Regelungen an anderer Stelle vorliegen. Gleichwohl hat dies die Umsetzung des Bebauungsplanes für Bauherren und Behörden im nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren erleichtert, den Bebauungsplan selbst aber „aufgebläht“.

Eine Reihe dieser nicht zwingend abwägungsrelevanten Satzungsbestimmungen bieten Potenzial für eine Verringerung der Regelungen im Bebauungsplan. Deshalb wird systematisch untersucht, inwieweit ein Verzicht auf Regelungen und eine Vereinfachung durch standardisierte Festsetzungen möglich ist. Typische Festsetzungskataloge werden auf unnötige doppelte Festsetzungen hin geprüft.

Als Doppelfestsetzungen im Planteil und in der Satzung des Bebauungsplans oder auch im dazu gehörenden städtebaulichen oder Durchführungsvertrag wurden Festsetzungen, wie zum Beispiel zur Höhenentwicklung, zur Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, zur geschlossenen Bauweise und zur Entwässerung identifiziert.

- Künftig soll in Bebauungsplänen, soweit nicht eine besondere städtebauliche Situation beides erfordert, nur noch eine Regelung entweder zur Anzahl der Vollgeschosse oder zur Wandhöhe getroffen werden, da zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes nur eine der beiden Festsetzungen erforderlich ist (vgl. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Wandhöhe ist nur erforderlich bei städtischen Lagen, bei denen die Einhaltung der Abstandsflächen von entscheidender Bedeutung und die Anzahl der Vollgeschosse eher unbeachtlich ist. Bei der Ausarbeitung von Festsetzungen einer bestimmten Wandhöhe muss allerdings die mögliche Anzahl

der Vollgeschosse dennoch mitgedacht werden, um die Geschossflächen und die Anteile des geförderten und sozialorientierten Wohnungsbaus entsprechend den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung für die städtebaulichen Verträge ermitteln zu können.

- Auf eine Festsetzung der geschlossenen Bauweise kann künftig im Planteil generell verzichtet werden. Soweit eine entsprechende Festsetzung erforderlich ist, beispielsweise für eine Lärmschutzbebauung, ist dies unter Rückgriff auf die Mustersatzungsbestimmungen zu formulieren.
- In Zukunft soll auf die bisherigen detaillierten Regelungen zu baukonstruktivem Schallschutz an/in Tiefgaragenrampen unter Anwendung einer verkürzten Formulierung aus den Mustersatzungsbestimmungen verzichtet werden.
- Zusätzlich wird nachgeprüft, inwieweit bei einschlägigen, stadtweit geltenden Anforderungen in Satzungen und Verordnungen noch eine ergänzende Regelung in Bebauungsplänen benötigt wird. Dies betrifft unter anderem die Baumschutzverordnung, die Freiflächengestaltungssatzung, die Einfriedungssatzung, die Fahrradabstellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung.

Ziel dieser Überprüfung ist es, von den genannten Satzungen abweichende Regelungen in Bebauungsplänen nur in begründeten Ausnahmefällen anzuwenden, insbesondere weil Abweichendes im konkreten Fall aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden soll.

## **2.1.2 Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten der Bundes- und Landesgesetze**

### **2.1.2.1 Flächennutzungsplanung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zukünftig bestehende Spielräume beim Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nutzen, um Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung möglichst gering zu halten.

Ein Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart "artverwandt" sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigen, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.

Zwar muss ein Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans insoweit nicht in allen Einzelheiten entsprechen; er darf jedoch den Grundzügen der Planungen des Flächennutzungsplans nicht zuwiderlaufen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen zukünftig genereller sein und bei der Auslegung des Entwicklungsgebotes die Spielräume von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung voll ausschöpfen.

Des Weiteren soll zukünftig bei Flächennutzungsplan-Änderungen in erster Linie der Darstellung der "allgemeinen Art der baulichen Nutzung" gemäß § 1 BauNVO (also der Darstellung von Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M), gewerblichen

Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S)) der Vorrang vor Darstellungen der "besonderen Art der baulichen Nutzung" (z. B. Reine Wohngebiet (WR), Allgemeine Wohngebiet (WA), Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) etc.) gegeben werden. Ziel ist es, für die Zukunft einen größeren Spielraum bei der Entwicklung von Festsetzungen in nachfolgenden Bebauungsplänen zu eröffnen.

### **2.1.2.2 Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung**

Durch die Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung in Wohngebieten werden bei Neuplanungen die notwendigen Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im direkten Wohnumfeld geschaffen. Mit Stadtratsbeschluss vom 24.10.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 09602) wurden bisher Freiflächen-orientierungswerte für Neuplanungen gemäß dem Stadtratsbeschluss „Langfristige Freiraumentwicklung“ mit 17 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche pro Einwohner/-in und 20 m<sup>2</sup> privater Grünfläche pro Einwohner/-in festgelegt.

Bedingt durch die große Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen und angesichts der zunehmenden Flächenknappheit müssen in der Stadt München hohe bauliche Dichten generiert werden.

Aus diesem Anlass und als ein weiterer Schritt in der Optimierung der Standards in der Bebauungsplanung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119) beschlossen, den Bebauungsplanungen neue Orientierungswerte zu Grunde zu legen. Im Regelfall sollte eine Mindestausstattung an öffentlichem und privatem Grün von insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Einwohner/-in erreicht werden, innerhalb des mittleren Rings 15 m<sup>2</sup> pro Einwohner/-in. Jeweils zu prüfen sind mögliche Maßnahmen zur Aufwertung oder Ergänzung vorhandener Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Durch diese neuen Orientierungswerte wird eine Erhöhung der herstellbaren Geschossfläche bei Wohnbebauungen mit weiterhin ausreichenden Grün- und Freiflächen ermöglicht.

## **2.2 Lärmschutzrecht, DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm**

Durch eine Bauleitplanung hervorgerufene Lärmschutzkonflikte müssen im Grundsatz durch die Bebauungsplanung gelöst werden, hier gilt zunächst das „Gebot der planerischen Konfliktbewältigung“.

Daneben gilt das Gebot der planerischen Zurückhaltung, nach dem Lärmkonflikte, die sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können, nicht schon auf der planerischen Ebene abschließend gelöst sein müssen.

Gesucht werden Lösungen, die für die jeweilige Ebene (Bauleitplanung/ Vollzug) den Lärmschutz praktikabel und rechtlich sicherstellen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat deshalb eine Untersuchung zur Lärmschutzthematik beauftragt, um zu ermitteln, inwieweit Abwägungsspielräume vorhanden sind, die zu einfacheren, schnelleren Verfahren führen können.

Insbesondere soll geprüft werden, ob in der Satzung eines Bebauungsplanes nur noch die Notwendigkeit der Einhaltung der einschlägigen Normen festgesetzt werden kann und nicht mehr auch deren konkrete Art und Weise. Ein erster Bearbeitungsstand des beauftragten Gutachterbüros ergibt, dass ein Teil der bisherigen Festsetzungen zum

Lärmschutz in Zukunft entfallen kann. Inwieweit eine solche Reduzierung der Standards im Lärmschutz auf der Ebene der Bauleitplanung dann aber zu einem Mehraufwand auf der Ebene der Baugenehmigung führt, ist momentan noch nicht absehbar und soll noch ermittelt werden.

Bei einer Reduzierung der Standards im Lärmschutz (sprich der einzuhaltenden Grenzwerte) sind bundesrechtliche Regelungen zu beachten. Auch wenn hier aus planerischer Sicht Handlungsbedarf und auch -spielräume bestehen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den betroffenen Gebieten zu berücksichtigen und die Bestandskraft der Bebauungspläne sicherzustellen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung engagiert sich im Deutschen Städtetag in diesem Zusammenhang auch intensiv für die Zulässigkeit von mehr passiven Schallschutzmaßnahmen bei Gewerbelärm. Aktuell zwingen die einschlägigen Regelungen und die Rechtsprechung dazu, aktiven Schallschutz vorzusehen, was die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung einschränkt. Ziel der Initiative ist es, die Bundesgesetzgebung auch dahingehend zu überarbeiten, dass neben den bisher allein zulässigen Maßnahmen, die auf den Immissionsort 50 cm vor dem Fenster abstellen, (das heißt im wesentlichen: keine Aufenthaltsräume in Richtung Lärm, Schallschutzvorbauten, Einbau dauerhaft verschlossener Fenster), und so einen kostengünstigen Wohnungsbau erschweren, auch innovative Schallschutzlösungen zulässig werden, die Baukosten sparen helfen (zum Beispiel Hamburger-Hafencity-Fenster) und die Bauleitplanverfahren vereinfachen könnten.

Bei der vom Bundesgesetzgeber vorgesehenen Novellierung des Baugesetzbuches sowie der erforderlichen Änderung der TA-Lärm im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ empfahl das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, neben dem bislang allein maßgeblichen Abstellen auf den Außenpegel, (Immissionsort außen) grundsätzlich auch ein Abstellen auf den Innenpegel, oder dieses zumindest über eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan zu ermöglichen. Nachdem die Baurechtsnovelle 2017 am 13.05.17 in Kraft getreten ist, ohne dass in Verbindung damit Änderungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der TA-Lärm einhergehen, haben die Anstrengungen der Verwaltung bei diesem Gesetzgebungs-verfahren nicht zum Erfolg geführt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird sich jedoch auch weiterhin dafür einsetzen, dass innerhalb der TA-Lärm mehr passiver Schallschutz bei Gewerbelärm ermöglicht wird.

Die vielfältigen Schnittstellen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu weiteren Referaten wurden bereits mit Vorbereitung des Beschlusses zur Optimierung der Bebauungsplanverfahren als besonders zeitaufwändig identifiziert und Schnittstellen-gespräche eingeleitet. Diese referatsübergreifenden Abstimmungsgespräche haben das Ziel, Potenziale für Vereinfachungen und Standardisierungen in den Abläufen zu ermitteln, um den hohen Zeitaufwand für die Schnittstellenbetreuung im Bebauungsplanverfahren zu verringern. Die Arbeit in den Schnittstellengesprächen wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Rahmen der Beschlussvollzugskontrolle zu gegebener Zeit darüber berichten.

## **2.3 Naturschutzrecht**

### **2.3.1 Baumschutzverordnung**

Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 11.02.2013 hat sich bewährt. Mit der Verordnung wird kein Baurecht verhindert, da im Zweifelsfall die Vorgabe „Baurecht vor Baumschutz“ gilt.

Im Einzelfall kann sich ein Baugenehmigungsverfahren durch Verhandlungen über mögliche Gebäudeverschiebungen zum Baumerhalt und durch die Einbindung des Bezirksausschusses verzögern. Die verwaltungsinterne Zusammenarbeit zwischen Naturschutzbehörde und Bauaufsichtsbehörde wurde optimiert, so dass die internen Abläufe beschleunigt werden konnten. Eine Reduzierung der Anforderungen durch die mögliche Herausnahme von Fichten aus der Verordnung wurde diskutiert. Diese Überlegungen wurden nach dem Auftreten des Asiatischen Laubholzbockkäfers und der inzwischen dadurch zwingend erforderlichen umfangreichen Fällungen von Laubholzbeständen vorübergehend ausgesetzt.

### **2.3.2 Naturschutzgebiete-Verordnungen, Landschaftsschutzverordnung**

Die Verordnungen über die Naturschutzgebiete der Landeshauptstadt München „Allacher Lohe“, „Panzerwiese und Hartelholz“, „Schwarzhözl“ sowie „Fröttmaninger Heide“, die Verordnungen über die 18 verschiedenen Landschaftsschutzgebiete, zum Beispiel die Isarauen, der Nymphenburger Park und die Angerlohe sowie die Verordnungen zu den 47 geschützten Landschaftsbestandteilen - jeweils auf Grundlage des Bundes-naturschutzgesetzes erlassen - regeln in ihren jeweiligen Geltungsbereichen den Erhalt der und den rücksichtsvollen Umgang mit der Natur. Somit leisten sie einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Gleichgewicht sowie zum Arten- und Biotopschutz und dienen der Sicherung wichtiger Belange wie der Naherholung, dem Stadtklima und dem Landschaftsbild in der stark wachsenden Stadt.

Für die bisher in einer Sammelverordnung vom 09.10.1964 geschützten 18 Landschafts-schutzgebiete ist ein Prozess eingeleitet worden, diese nach und nach in separate Schutzgebietsverordnungen zu überführen. Damit kann die Einzelverordnung auf die speziellen Anforderungen des jeweiligen Landschaftsschutzgebietes zugeschnitten werden. So wurde zuletzt die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Obere Isar und Hirschau“ vom 02.08.2013 erlassen, die bisher in der Sammelverordnung enthalten war.

All diese Schutzgebiete müssen erhalten bleiben, um sowohl die Ziele des Naturschutzes mit den positiven Wirkungen auf das Wohnumfeld der Bürgerinnen und Bürger zu verwirklichen als auch um einen Beitrag zum Erhalt des typischen Erscheinungsbildes der Stadt München in einem sich verdichtenden Ballungsraum leisten zu können.

## **2.4 Bauordnungsrecht, Bayerische Bauordnung - „Örtliche Bauvorschriften“**



Die für den Wohnungsbau relevanten städtischen Satzungen gemäß Art. 81 Bayerische Bauordnung unterliegen einer kontinuierlichen Überprüfung durch die Verwaltung. Potenziale für eine Auflagenreduzierung sollen genutzt werden, um einen zügigen und preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen.

#### **2.4.1 Stellplatzsatzung**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 mit dem Beschluss „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) wesentliche Erleichterungen für den bezahlbaren Wohnungsbau beschlossen, indem er den Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau weiter reduziert hat. So werden künftig – in Abhängigkeit von den jeweiligen Förderprogrammen im Mietwohnungsbau – Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen bis hin zu 0,3 Stellplätzen je Wohnung angewendet. Dies kann geringere Herstellungskosten im Wohnungsbau ermöglichen. Eine Anpassung der Stellplatzsatzung mit weiteren Erleichterungen wie beispielsweise einem reduzierten Stellplatzschlüssel für Kleinwohnungen befindet sich in Vorbereitung.

Darüber hinaus kann der Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau künftig in allen Fällen reduziert werden, in denen im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren ein Mobilitätskonzept, das den Verzicht privater Kraftfahrzeuge fördert, vorgelegt wird. Je nach konkreter Gestaltung eines Mobilitätskonzeptes ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen bis hin zu 0,3 Stellplätzen je Wohnung möglich. In Anbetracht des Zieles, mehr Anreize für den Wohnungsbau auch durch Nachverdichtung im Bestand zu schaffen, hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 zudem beschlossen, die ermäßigten Ablösebeträge für den Dachgeschoss-ausbau nunmehr auch in Fällen der Neuerrichtung des Daches sowie bei Aufstockungen anzuwenden.

#### **2.4.2 Fahrradabstellplatzsatzung**

Die Sicherstellung ausreichender Fahrradabstellmöglichkeiten durch die Fahrradabstellsatzung vom 30.08.2012 ist ein wichtiger Baustein zur Förderung des Radverkehrs, der durch seinen geringen Flächenbedarf eine hohe Bebauungsdichte ermöglicht. Die in der Fahrradabstellsatzung enthaltenen verbindlichen Mindeststandards ermöglichen der Verwaltung einen Gesetzesvollzug auf gesicherter Basis.

Derzeit findet eine Evaluation der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) statt. Die Träger öffentlicher Belange und betroffenen Interessenverbände, alle Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München sowie die thematisch befassten städtische Referate wurden aufgefordert, Mitteilung über ihre Erfahrungen mit der FabS zu machen. Nach Auswertung der Rückmeldungen wird der Stadtrat über das Ergebnis unterrichtet und ein Vorschlag gemacht, ob und inwieweit eine Anpassung der FabS notwendig wird.

#### **2.4.3 Freiflächengestaltungssatzung**

Die Freiflächengestaltungssatzung vom 08.05.1996 ist im Zuge der Umsetzung höherer Dichten in Gebieten ohne Bebauungsplan, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch, „Innenbereich“ zu beurteilen ist, ein bewährtes Instrument zur Sicherung der Qualität der Freiräume.

Mit dieser Satzung soll sichergestellt werden, dass ein Mindestmaß an Begrünung sowie ausreichend große Kinderspielplätze geschaffen werden.

#### **2.4.4 0,4H-Abstandsflächensatzung**

Auch im Bereich des Vollzuges des Abstandsflächenrechts setzt sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für eine deutliche Flexibilisierung der Vorschriften ein, die zu Gunsten des Wohnungsbaus die Nachverdichtung im Bestand erleichtern soll. Nachverdichtung im Bestand ist häufig nur bei Erteilung von Abweichungen von den Abstandsflächen möglich. Die Erteilung solcher Abweichungen wird aber von der Rechtsprechung in letzter Zeit immer strenger gehandhabt, so dass meist nur eine Modernisierung, aber keine echte Nachverdichtung möglich ist.

Derzeit wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung anlässlich des Antrags Nr. 14-20 / A 02709, gestellt von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kurzdörfer und Herrn StR Christian Müller geprüft, inwieweit mit dem Erlass einer Abstandsflächensatzung mehr Baurecht geschaffen werden kann, ohne gleichzeitig deutliche qualitative Verschlechterungen hinnehmen zu müssen.

Es gilt gemäß Art. 6 Abs. 4, 5 und 6 BayBO als Tiefe der Abstandsflächen 1H, sofern es sich nicht um Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete handelt; H resultiert aus der Wandhöhe vom Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachoberfläche, bei flachen Dächern bis zum oberen Wandabschluss. Sind Dächer über 70 Grad geneigt, wird ihre Höhe voll zur Wandhöhe addiert, sind Dächer dagegen über 45 Grad geneigt, wird die Höhe nur zu einem Drittel zur Wandhöhe hinzugerechnet. Auch Giebelflächen werden der Höhe H in Abhängigkeit vom Neigungswinkel des Hausdaches hinzugezählt. Bei Dachneigung über 70 Grad zählt die Giebelhöhe voll, bei allen anderen Neigungswinkeln nur zu einem Drittel. H resultiert also aus den Höhen der Wand und des Daches.

An maximal zwei Seiten bis zu einer Länge von insgesamt 16 Metern gilt im Einzelfall 0,5H, mindestens 3 Meter, an den übrigen Seiten 1H.

Gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO kann die Gemeinde durch Satzung für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass die Tiefe der Abstandsfläche allseitig 0,4 H, mindestens 3 Meter beträgt.

Grundsätzlich wäre der Erlass einer Satzung für weniger tiefe Abstandsflächen mit 0,4H also rechtlich möglich.

Die Prüfung des genannten Antrages hinsichtlich der gewünschten und unerwünschten Auswirkungen der damit einhergehenden Verdichtung der Bebauung und auch der Frage, nach welchen Kriterien bestimmte Bereiche des Stadtgebietes gegebenenfalls ausge-nommen werden sollen, weil dort Verdichtungstendenzen nicht zusätzlich unterstützt werden sollen, befindet sich derzeit in Bearbeitung. Insbesondere soll auch auf die Erfahrungen der Stadt Nürnberg, die am 01.08.2016 eine solche Satzung stadtwweit erlassen hat, eingegangen werden. Der Stadtrat wird in einer gesonderten

Beschluss-vorlage über die Ergebnisse unterrichtet werden.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 02709 kann im Rahmen dieser Vorlage daher nicht abschließend behandelt werden; er ist damit aber aufgegriffen.

#### **2.4.5 Einfriedungssatzung**

Die Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München vom 30.04.1990 regelt stadtweit die Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke. Sie hat sich langfristig bewährt und soll erhalten bleiben. Die Einfriedungssatzung ist mit einem Umfang von insgesamt fünf Paragraphen knapp gefasst. Sie eignet sich dafür, zukünftig durch Regelungen ergänzt zu werden, um damit eine Verschlankung von Bebauungsplänen zu ermöglichen; dies wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit untersucht.

#### **2.4.6 Entwässerungssatzung**

Die Entwässerungssatzung enthält die grundsätzliche Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers. Bisher wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens regelmäßig inhaltliche Elemente der Entwässerungssatzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Dies wird künftig nicht mehr erfolgen.

Im Einzelfall kann es aber beispielsweise aufgrund der Grundwassersituation erforderlich sein, zusätzliche Regelungen in die Bebauungsplansatzung aufzunehmen.

Gleiches gilt, wenn über die Entwässerungssatzung hinaus Regelungen erforderlich sind, wie zum Beispiel die Ausnutzung der Filterwirkung des Bodens oder um bestimmte Entwässerungsanlagen in eine Freiflächengestaltung zu integrieren.

### **2.5 Bauordnungsrecht, Bayerische Bauordnung und weitere Anforderungen im Zusammenhang des Vollzuges der Bauordnung**

Die Standards der Barrierefreiheit nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) werden diskutiert. Die jetzige Regelung in Art. 48 Abs. 1 BayBO, wonach in Gebäuden ab 13 m Höhe ein Drittel der Wohneinheiten barrierefrei gestaltet werden muss, ist im bauordnungsrechtlichen Vollzug unbefriedigend und für den Rechtsanwender kompliziert. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Gesetzgebungsverfahren zur Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf die Barrierefreiheit materielle Vereinfachungen in Form eines Basisstandards anregen.

Außerhalb der städtischen Vorschriften werden zusätzlich verschiedene Rechtsbereiche im Zusammenhang mit der Standardreduzierung diskutiert.

Hier sind die Energieeinsparverordnung EnEV und das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich, kurz EEWärmeG zu nennen. Die steigenden Anforderungen im Bereich der Energieeinsparung und der Verwendung erneuerbarer Energien haben zu einer deutlichen Verteuerung im Wohnungsbau geführt, sind aber gesellschaftlich erwünscht. Die Vereinheitlichung beider Rechtsmaterien in einem Gebäude-Energiegesetz hätte nochmals in Teilen verschärfte Anforderungen mit sich gebracht und ist zunächst im Gesetzgebungsverfahren gescheitert.

Beim passiven Schallschutz der Wohnungen sollten keine Abstriche gemacht werden. Die

heutigen Standards sichern den Wohnfrieden. Gerade wenn Wohnungen künftig kompakter gebaut werden, kommt dem passiven Schallschutz gegenüber benachbarten Wohneinheiten umso größere Bedeutung zu.

## **2.6 Anforderungen aus der Wohnungsbauförderung, Bayerisches Wohnungsbaufördergesetz, Wohnraumförderungsbestimmungen**

Bei kommunal geförderten Wohnungen kann der Standard abweichend von den staatlichen Förderrichtlinien auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Bayerischer Bauordnung reduziert werden. Auch die Wohnflächenobergrenzen für diese Wohnungen können verringert beziehungsweise zulässige Bandbreiten nicht voll ausgeschöpft werden, wie zum Beispiel im München Modell Eigentum. Durch diese Maßnahmen kann der Wohnflächenverbrauch reduziert und Wohnraum für mehr berechnete Haushalte geschaffen werden.

## **2.7 Anforderungen aus dem Aufgabenbereich der Fachreferate**

### **2.7.1 Flächen für die Feuerwehr**

Aufgrund der hohen erforderlichen Dichte der Bebauungen in einer sehr stark wachsenden Stadt sind Brandschutzaspekte in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Sicherheitsrecht ist einzuhalten, die Schaffung von nennenswerten Geschossflächen für Wohnen soll möglichst wenig eingeschränkt werden.

Eine grundsätzliche Anforderung an Gebäude gemäß der Bayerischen Bauordnung ist, dass unter anderem für Wohnungen zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sind.

In der Praxis führt oft der zweite Rettungsweg nicht über zum Beispiel ein zweites Treppenhaus im Gebäude, sondern über anleiterbare Stellen an den Gebäuden. Dies erfordert in der Fläche ausreichend dimensionierte Zufahrts- und Aufstellflächen für das Anleitern durch die Feuerwehr mit technischem Gerät. Diese Flächen müssen stets frei gehalten sein.

Häufig bereitet es Schwierigkeiten, solche Flächen auf Privatgrund bereitzustellen, weshalb öffentliche Grundflächen in Anspruch genommen werden sollen. Wegen der Möglichkeiten von Telekommunikationsunternehmen, dort eigenständig Aufgrabungen vorzunehmen, kann diese „Freihaltungsgarantie“ auf öffentlichen Flächen in aller Regel vom Baureferat nicht übernommen werden. Außerdem muss die Straßenraumgestaltung gegebenenfalls die Notwendigkeit der Zufahrts- und Aufstellflächen berücksichtigen. In der Vergangenheit wurden aber stets Lösungen im Einzelfall gefunden, die jedoch mit einigem Aufwand sowohl auf städtischer wie privater Seite verbunden waren.

Zu den erforderlichen Flächen für die Feuerwehr wurde bereits mittels einer Bekanntgabe der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.10.2006 „Auswirkungen von Brandschutzbestimmungen und Auflagen der Feuerwehr auf den Städtebau, die Grün- und Objektplanung“, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V08257, eine Handhabung auch auf der Ebene der Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Baureferat sowie dem Kreisverwaltungsreferat beschlossen, die die Ansprüche der privaten wie der öffentlichen Seite berücksichtigt.

Im Jahr 2015 haben sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das

Kommunalreferat, das Baureferat und das Kreisverwaltungsreferat im Rahmen einer innerdienstlichen Regelung gemeinsam darauf verständigt, in Fällen von unter anderem zu knappen privaten Freiflächen Feuerwehrzufahrts- und Aufstellflächen auch auf öffentlichen Freiflächen zuzulassen und in diesen Fällen entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung beziehungsweise Vermeidung des öffentlichen Haftungsrisikos vorzusehen. Dies bringt allerdings für das Baureferat zum Teil deutliche Einschränkungen in der Gestaltungsfreiheit für diese Flächen mit sich. Es wird daher von Seiten des Baureferats explizit darauf hingewiesen, dass ein Rückgriff auf öffentliche Verkehrsflächen nur als subsidiäre Möglichkeit betrachtet wird.

### **2.7.2 Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen**

In einer dichter werdenden Stadt gewinnt die Qualität der städtischen Freiflächen immer mehr an Bedeutung.

Es gilt hier eine Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen zu erreichen, dies betrifft auch von Emissionen ungestörte und unbelastete Aufenthaltsqualitäten auf privaten Freiflächen sowie bei Öffnungen (Fenster, Balkone) von Wohnungen.

Freistehende Be- und vor allem Entlüftungsöffnungen von Tiefgaragen in Form von Rohren etc. schränken die Nutzbarkeit und Qualität der privaten, häufig ohnehin schon knappen, Freiflächen ein. Daher fordert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in vielen Fällen Entlüftungen über Dach zu führen beziehungsweise einen Mindestabstand solcher Öffnungen von 4,5 m zu Fenstern und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen sowie Räumen und Freiflächen von Kindertagesstätten/ Kinderkrippen und für Terrassen sowie Ruhezone. Dies ist eine äußerst wirkungsvolle Maßnahme, Freiflächen qualitativ effizienter nutzbar zu machen, ohne Bauherren über Gebühr einzuschränken.

Die Forderung, die Abluft über Dach zu führen, ist Stand der Technik und schränkt die Bebauungsdichte nicht ein, sondern erleichtert die Realisierung höherer Dichten.

Größerer Spielraum ist im Bereich der Zuluftöffnungen gegeben, die aber den Umfang der nutzbaren Freiflächen möglichst nicht einschränken sollten.

### **2.7.3 Straßenquerschnitte**

Straßenverkehrsflächen sollen die knappen Flächen für Wohnbebauung möglichst wenig einschränken, die Erschließung der Plangebiete muss sichergestellt sein.

Ein wesentlicher materieller Standard in der Bauleitplanung ist unter anderem die RAST06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, zur Anwendung in Bayern empfohlen mit Schreiben der OBB vom 11.02.2009. Auch wenn es sich dabei nur um eine „Empfehlung“ handelt, ist diese üblicherweise die „Arbeitsgrundlage“ der Behörden, die mit innerörtlichen Straßenplanungen befasst sind.

Die Straßenquerschnitte in Planungsgebieten werden mit dem Baureferat/Tiefbau abgestimmt. In den Bebauungsplänen selbst werden lediglich die erforderlichen Straßenraumbreiten festgesetzt. Grundlage hierfür sind die jeweiligen Funktionen, die eine Straße aufnehmen soll. Straßenraumbreiten im Bebauungsplan werden auf Grundlage der Angaben der Stadtentwicklungsplanung, Abteilung Verkehrsplanung, des Baureferates/Tiefbau sowie des Kreisverwaltungsreferates auf Basis der einschlägigen Vorschriften für den jeweils erforderlichen Querschnitt nach erwartetem

Verkehrsaufkommen (unter anderem PKW, Nutzfahrzeuge, öffentliche Verkehrsmittel, Rad- und Fußwege, ruhender Verkehr) dimensioniert. Weiterhin finden gegebenenfalls auch Flächenbedarfe des straßenbegleitenden Grüns Berücksichtigung. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist hier kein Handlungsbedarf erkennbar und andererseits auch kaum Spielraum, die geltenden Standards zu reduzieren.

### **3. Stadtratsbeschlüsse**

#### **3.1 Solarenergetische Optimierung, Besonnungsstudien**

Das Verfahren der SOLENOP, der solartechnischen Optimierung von größeren Neubaugebieten wurde mit dem unter Punkt 1.1 genannten Beschluss vom 16.03.2016 eingestellt. Dies wird dadurch ermöglicht, dass die Vorgaben des Stadtrates aus dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung zur SOLENOP vom 29.04.2009 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 01992) thematisch in den Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert werden und nicht mehr in zusätzlichen komplexen Gutachten erarbeitet werden müssen.

Mit der frühzeitigen Integration von Nachhaltigkeitsaspekten (einschließlich Energie, Besonnung etc.) in städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben und einem Hinzuziehen von entsprechenden Sachverständigen in besonderen Fällen wird einer zentralen Forderung des oben genannten SOLENOP-Beschlusses weiterhin Folge geleistet.

Städtebaulich maßgebliche solarenergetische Parameter, wie die Kompaktheit von Gebäuden, die günstige Orientierung von Hauptfassaden zur Sonne, die Berücksichtigung von Verschattungen oder auch eine hierfür günstige Verteilung von Nutzungsarten in den Gebäuden sind allgemein bekannt und können über die genannten Instrumente weiterhin und rechtzeitig im Verfahren Beachtung finden.

Auf gesonderte Besonnungsstudien wird mit dem unter Punkt 1.1 genannten Beschluss vom 16.03.2016 weitgehend verzichtet, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden und keine darüber hinausgehenden abwägungsrelevanten Aspekte zu berücksichtigen sind.

#### **3.2 Beschluss zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch**

Das sogenannte beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gibt die Möglichkeit unter anderem auf eine Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht zu verzichten und kann angewendet werden bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Von 20.000 bis zu weniger als 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kann durch eine überschlägige Prüfung im Einzelfall abgeschätzt werden, ob auch hier wegen Fehlens erheblicher Umweltauswirkungen wie im Fall unter 20.000 m<sup>2</sup> verfahren werden darf.

Nach den Beschlüssen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.06.2008 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 11037) und 01.06.2011 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 06796) galt, vom beschleunigten Verfahren abzusehen, wenn eine vorhandene und / oder zulässige Teilversiegelung vorliegt und diese um mehr als 5000 m<sup>2</sup> zulässige

GR erhöht wird. Mit dieser ergänzenden Regelung blieb die Stadt deutlich hinter den Möglichkeiten des Baugesetzbuches zurück. Hintergrund war die Sorge, dass die mögliche Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Einzelfall zu kritischen Ergebnissen führen könnte. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass die Innenentwicklung häufig auf erheblich versiegelten Flächen erfolgt und dadurch eine detaillierte Berechnung des Ausmaßes des Eingriffs in der Regel nicht erforderlich ist.

Die Einschränkung der Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wurde durch die Änderung der oben genannten Beschlussfassungen vom 25.06.2008 bzw. 01.06.2011 mit dem unter Punkt 1.1 genannten Beschluss vom 16.03.2016 aufgehoben. Dadurch entfällt die frühere stadtteigene freiwillige Verschärfung der Anforderungen des Baugesetzbuches. Die Möglichkeit, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wie geschildert auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichten zu können, führt zur Verfahrensbeschleunigung durch eine Ersparnis erheblichen internen wie externen Arbeitsaufwandes.

### **3.3 Ökologischer Kriterienkatalog**

Der seit 1995 in Verbindung mit der Vergabe städtischer Grundstücke verpflichtend einzuhaltende Ökologische Kriterienkatalog umfasst grundsätzliche Themen des umweltschonenden und ressourcensparenden Bauens. Der Ökologische Kriterienkatalog wurde als innovatives Instrument zur Förderung des nachhaltigen Bauens in München eingeführt. Er hat sein Ziel erreicht und in den vergangenen 20 Jahren erheblich zu einer Bewusstseinssteigerung für ökologisches Planen und Bauen beigetragen. Er wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.02.2017 fortgeschrieben und hat daher weiterhin Bestand.

### **3.4 Bindungen beim Verkauf städtischer Wohnbauflächen**

In den vom Kommunalreferat zu beurkundenden Grundstücksverträgen werden sämtliche Auswahlkriterien, die im Rahmen der Konzeptausschreibungen gefordert werden, festgelegt. Die Grundvoraussetzungen und die Auswahlkriterien werden in einem Ausschreibungsbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung unterbreitet. Anzuführen sind zum Beispiel energetische Standards, Erstellung von Gemeinschaftsräumen, gemeinsame Freiflächen oder Nahmobilitätskonzepte. Diese Verpflichtungen werden jeweils durch Vertragsstrafen und teils per Dienstbarkeit und Reallast dinglich gesichert, soweit dies nötig ist. Die Auswahlkriterien werden daher individuell auf die jeweiligen Flächen und auf die jeweilige Zielgruppe (wie zum Beispiel Baugenossenschaften) abgestellt. Dies gilt auch für den Vollzug des Kaufverträge. Dies ist gerechtfertigt, da durch die sozialen Bindungen eine Minderung des Verkehrswertes einhergeht.

## **4. Fazit**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft die vorhandenen Standards/Auflagen auf allen Ebenen der für das Planen und Bauen einschlägigen Handlungsfelder

fortlaufend und reduziert oder beseitigt diese Standards/Auflagen dort, wo kein Regelungsbedarf gesehen wird.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 01566 wird nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen.

Die Stadtkämmerei, das Sozialreferat, das Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Kreisverwaltungsreferat und das Kommunalreferat haben Abdrucke erhalten.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Ein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse gemäß § 9 Abs. 2 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit dieser Vorlage nicht gegeben.


Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin über die laufenden Anstrengungen der Verwaltung, „Auflagen im Wohnungsbau“ zu reduzieren, wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01566 „Auflagen im Wohnungsbau überprüfen“ von Herrn ehemaligen StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller und Frau StRin Beatrix Zurek vom 26.11.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02709 „Abstandsflächenregelung überprüfen“ von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer und Herrn StR Christian Müller vom 07.12.2016 ist damit aufgegriffen.
4.  Boesser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



**III. Beschluss**

nach Antrag



Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende


Die Referentin

Ober-/Bürgermeister







Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V.  **Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt. 
2.  An die Bezirksausschüsse 1 - 25 
3.  An das Sozialreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8.  An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9.  An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/13  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3