



I. An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses  
des 18. Stadtbezirkes  
Herrn Clemens Baumgärtner  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Friedenstraße 40  
81660 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-22118  
Telefax: 089 233-24238  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer: 814  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
plan.ha2-11@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
12.03.2018

**Grünflächen und Stadtbild erhalten / Regelungen im Bebauungsplan nicht lockern**  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04356 des Bezirksausschusses 18 - Untergiesing-Harlaching  
vom 21.11.2017

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag bitten Sie die Landeshauptstadt München, eine zügellose Nachverdichtung in die Höhe, auch vor dem Hintergrund der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ mit einer GFZ von 3,0, nicht grundsätzlich zu unterstützen. Des Weiteren fänden Sie die Einführung einer Abstandsflächensatzung wünschenswert, sofern diese die Bauhöhe beispielsweise in historischen Stadtgebieten auf dem bisherigen Stand festlegt. Außerdem bitten Sie, die Orientierungswerte für die Freiflächenversorgung in Wohngebieten wie aus dem Beschluss vom 24.10.2012 beizubehalten und nicht zu senken. Abschließend wird noch gebeten, von einer Reduzierung der Anforderungen der Baumschutzverordnung abzusehen.

Im Einzelnen möchten wir Ihnen hierzu Folgendes mitteilen:

Urbane Gebiete – keine grundsätzliche Unterstützung von einer GFZ von 3,0

Die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ bedeutet insbesondere für großstädtische Kommunen eine Erweiterung des planungsrechtlichen Handlungsspielraums im Hinblick auf eine größere Flexibilität bei der Schaffung verdichteter, Nutzungsgemischter Gebiete. Hierin sehen wir die Chance, in städtischen Gebieten planerisch die Typologie einer dichten, funktionsgemischten, nachhaltigen „Stadt der kurzen Wege“ verwirklichen zu können,

d.h. bedarfsgerecht ausgestattete Quartiere zu entwickeln, die durch einen qualifizierten öffentlichen Raum, kurze Wege, hohe räumliche Dichten, funktionale und sozio-kulturelle Mischung und eine enge Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sein sollen. Dabei bietet das neue Baugebiet mehr Flexibilität bei der Mischung der einzelnen Nutzungsarten, da ausdrücklich geregelt ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Für die Planungspraxis ergibt sich daraus die Möglichkeit, entweder die wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen gebietesbezogen in den Vordergrund treten zu lassen, je nachdem, welche städtebauliche Zielsetzung von der planenden Kommune im konkreten Einzelfall verfolgt wird.

Die für die „Urbanen Gebiete“ in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 sind aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich zu begrüßen und bilden die gewünschte urbane Qualität der städtischen Quartiere ab. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Landeshauptstadt München ohnehin seit längerem im Rahmen dessen, was sich als stadtplanerisch verträglich darstellt, höhere Bau-dichten anstrebt, erleichtert diese Regelung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Gleichzeitig erfordert eine höhere Bebauungsdichte in den urbanen Gebieten jedoch eine besondere Sorgfalt hinsichtlich der Qualität des Freiraumangebots, dessen sich unser Referat durchaus bewusst ist. Daher gilt es die Aufenthalts- und Erholungsqualität des Freiraums nicht nur im Sinne der allgemeinen Anforderungen als Mindeststandards sicherzustellen, sondern auch diejenigen Qualitäten, die sich in der modernen Stadtplanung als Ausdruck guter fachlicher Planung darstellen. Es wird daher regelmäßig geprüft, ob dies beispielsweise durch Festsetzungen im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen an die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege bzw. zur Entwicklung von Natur und Landschaft erreicht werden kann.

Unabhängig von der Tatsache, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ begrüßt hat, bedeutet dieser Umstand keineswegs, dass in allen künftigen Planungsgebieten diese Baugebietskategorie festgesetzt wird. Denn derartige Festsetzungen können nur unter Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung nach §§ 1 ff. BauGB getroffen werden, wobei jeder Bebauungsplan einzeln abgewogen und individuell betrachtet werden muss.

### Einführung einer Abstandsflächensatzung – Festlegung der Bauhöhe

Art. 6 BayBO regelt die Abstandsflächen und Abstände. Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen, um so eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung und damit im öffentlichen wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren. Gleichzeitig wird ein sozialverträgliches Wohnen ermöglicht.

Gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1H, mindestens 3m, sofern es sich nicht um Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete handelt.

Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ermächtigt die Gemeinden, durch Festsetzungen in städtebaulichen Satzungen oder örtlichen Bauvorschriften von den oben vorgeschriebenen Abstandsflächen abzuweichen und größere oder geringere Abstandflächentiefen festzulegen.

Davon unabhängig kann gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO die Gemeinde durch Satzung für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2H, mindestens aber 3 Meter beträgt.

Für die Einführung einer Abstandsflächensatzung mit dem Ziel, die Bauhöhe in historischen Stadtgebieten auf den bisherigen Stand festzulegen, fehlt den Gemeinden jedoch eine ent-

sprechende Rechtsgrundlage in Art. 6 Abs. 7 BayBO.

#### Keine Senkung der Orientierungswerte für die Freiflächenversorgung

Die im Beschluss vom 24.10.2012 dargestellten Orientierungswerte für die Freiflächenversorgung, die der Bauleitplanung zu Grunde zu legen waren (17 m<sup>2</sup>/EW öffentliche Grünflächen und 20 m<sup>2</sup>/EW brutto bzw. 15 m<sup>2</sup>/EW netto (d.h. mit oder ohne bauliche Nebenanlagen) private Freiflächen), wurden mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017 "Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung" (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 V / 09119) wie folgt geändert:

- Innerhalb des Mittleren Rings: 15 m<sup>2</sup>/EW
- Außerhalb des Mittleren Rings: 20 m<sup>2</sup>/EW

als Summe der nutzbaren öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.

Ziel der Änderung war ein nicht unerheblicher Beitrag dazu, das immer knapper werdende Angebot an Wohnbauflächen in München noch intensiver zur Schaffung neuer Wohnungen nutzen zu können. Damit kann, auch in Verbindung mit ggf. notwendigen zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen in der Umgebung, dennoch weiterhin ein qualitativvolles unmittelbares Wohnumfeld erzielt werden. Durch die Weiterentwicklung von übergeordneten Grünbeziehungen bzw. Freiraumachsen, innerstädtischen Grünzügen bzw. Parkmeilen, stadtteilbezogenen großen öffentlichen Parkanlagen oder sonstigen großen Freiräumen soll das jeweilige Wohnumfeld ergänzt werden.

Eine (neuerliche) Änderung dieses Stadtratsbeschlusses ist derzeit nicht vorgesehen.

#### Reduzierung der Anforderungen der Baumschutzverordnung sowie Überführung der Landschaftsschutzgebiete in separate Schutzgebietsverordnungen

Auch eine Reduzierung der Anforderungen der Baumschutzverordnung ist derzeit nicht vorgesehen, weder durch die Änderung von Regelungsinhalten der Baumschutzverordnung noch im Vollzug.

Die Überführung der derzeit noch 17, in einer Sammelverordnung von 1964 zusammengefassten Landschaftsschutzgebiete in separate Schutzgebietsverordnungen ist aus Gründen der Rechtssicherheit dringend erforderlich und hat keinesfalls wie befürchtet eine "Reduzierung der Schutzaufgaben" zum Ziel. Der Erlass von speziell auf den jeweiligen Landschaftsraum abgestimmten Einzelverordnungen mit spezifischen Schutzzwecken und daran angepassten Verbots- und Erlaubnistatbeständen wird vielmehr künftig einen wirksameren und zielgerichteteren Schutz der einzelnen Gebiete gewährleisten.

Für die Bereiche des Nymphenburger Parks und für die Isarauen nördlich des Isarrings wurden bereits Novellierungen durchgeführt. Die neue Landschaftsschutzverordnung „Nymphenburg“ wurde 19.08.2005 erlassen und für den Bereich "Hirschau und Obere Isarau" ist die novellierte Landschaftsschutzverordnung am 21.08.2013 in Kraft getreten. Beide Verordnungen dienen als Beleg dafür, dass die Herauslösung aus der Sammelverordnung zu keiner Schwächung des Schutzgebietes geführt hat.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 04356 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

**II. Abdruck von I.**  
an das Direktorium HA II BA-Geschäftsstelle Ost  
zum Auftrag vom 13.12.2017.

**III. Abdruck von I. und II.**

an die HA II/5  
an die HA IV/50V

z.K.

an SG 3  
zum Auftrag vom 21.12.2017 (AZ. Nachverdichtung)  
die Zuleitung der Email an plan.sg3@muenchen.de erfolgte bereits.

**IV. Zum Vorgang bei HA II/11**

  
Ltd. Verwaltungsdirektor