



An den Vorsitzenden des Bezirksaus-
schusses des 18. Stadtbezirkes
Untergiesing-Harlaching
Herrn Sebastian Weisenburger
Geschäftsstelle
Meindlstr. 14
81373 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

10.12.2020

Tegelbergstr. 27: Neubau eines Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage - Beschwerde

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00686 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 15.09.2020

Sehr geehrter Herr Weisenburger,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit dem Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung darüber informiert, dass der
Bezirksausschuss mit dem auf dem oben genannten Grundstück beabsichtigten Neubauvorhaben
in der beantragten bzw. planerisch dargestellten Form nicht einverstanden ist und deshalb das
geplante Bauvorhaben ablehnt.

Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass das Verhältnis von überbauter Fläche zur
Freifläche absolut unverhältnismäßig erscheint (die geplante Überbauungsfläche schein etwa
80% des gesamten Grundstücks einzunehmen) und in keiner Weise der Charakteristik der
näheren Umgebung entspricht - ebenso wenig das Flachdach des geplanten Gebäudes. Mit
diesem Bauvorhaben werde der Gartenstadtcharakter von Harlaching zerstört, es sei nicht mit
dem bestehenden Ortsbild vereinbar. Weitere Bedenken gelten der Versiegelung, den
Lichtverhältnissen für die angrenzenden Grundstücke und möglichen Störungen durch die
geplante Tiefgaragenzufahrt und besonders zum Schutz von wertvollem, alten Bäumen an der
Grundstücksgrenze.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann hierzu Folgendes ausführen:

Der Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird seit 10.09.2020
(vorliegen vollständiger Unterlagen) vom örtlich zuständigen Team der Lokalbaukommission
geprüft. Dabei wird das Bauvorhaben objektiv und sorgfältig auf Einhaltung aller öffentlich-

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Beratungszentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Metrobuss: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:
www.muenchen.de

rechtlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belange untersucht. Dabei werden auch die entsprechend tangierten Fachstellen (darunter auch die Untere Naturschutzbehörde) und ggf. erforderliche Gremien beteiligt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der ortsspezifischen Qualitäten des Gartenstadtcharakters sowie auf den Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die eine angemessene Belichtung sichern sowie ganz besonders auch in Bezug auf die baumschutzrechtlichen Belange.

Im Rahmen des Bauantrags haben sich bereits verschiedene Nachbarn an die Lokalbaukommission gewandt und ihre Bedenken und Einwendungen vorgetragen. Grundsätzliche Aufgabe der Lokalbaukommission ist es, solche Nachbareinwendungen im Rahmen eines laufenden Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahrens bei der rechtlichen Beurteilung entsprechend zu würdigen.

Eine abschließende Entscheidung zum Bauantrag ist derzeit noch nicht möglich. Wir werden aber die ablehnende Haltung und die rechtlichen Ausführungen des Bezirksausschusses, basierend auf Nachbareinwendungen, direkt als Einwendungen im Verfahren aufnehmen und auf die vorgesehene Weise in der Bearbeitung des Bauantrags würdigen.

Allgemein möchten wir noch auf Art. 68 Absatz 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hinweisen, wonach eine Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn nach dem oben beschriebenen Prüfungsverfahren ein bestimmtes Baurecht nach objektiv-rechtlichen Kriterien festgestellt worden ist, d. h. der Bauherr hat einen Anspruch auf Genehmigung, wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Insoweit hat die Landeshauptstadt München keinen Ermessensspielraum. Sie kann ein baurechtlich zulässiges Bauvorhaben nicht einfach verhindern, da sie sich sonst der Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen aussetzen würde. Eine Rechtsgrundlage der Stadt, dabei einen Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu fordern, besteht dann nicht. Eine günstige Preisgestaltung läge somit in der Entscheidung der Bauherrenschaft.

Abschließend möchten wir in diesem Zusammenhang noch ganz allgemein auf die bestehenden Möglichkeiten des Bezirksausschusses, sich bei laufenden Baugenehmigungsverfahren zu äußern bzw. sich mit Einwendungen und Bedenken einzubringen, hinweisen.

Den Bezirksausschüssen stehen Antrags-, Anhörungs- und Unterrichtsrechte zu. Sie sind zur Wahrnehmung ihrer Rechte von der Stadtverwaltung möglichst frühzeitig in die Entscheidungsvorbereitung einzubeziehen. Die Angelegenheiten, in denen den Bezirksausschüssen Entscheidungszuständigkeiten zugewiesen sind, sind im „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ zur Bezirksausschuss-Satzung aufgelistet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 der BA-Satzung).

Gemäß Ziffer 7.1 des Katalogs sind die Bezirksausschüsse von Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen zu unterrichten. Und gemäß Ziffer 7.2 steht ihnen im Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen, ein Anhörungsrecht im Einzelfall zu, falls vom Bezirksausschuss verlangt. Im Rahmen dieses Anhörungsrechts kann der Bezirksausschuss dann auch die an ihn herangetragenen Einwendungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger in seine Entscheidung einfließen lassen bzw. würdigen und gegenüber der Baugenehmigungsbehörde kommunizieren. Eines eigenen BA-Antrages bedarf es dazu aus unserer Sicht in der Regel eigentlich nicht.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00686 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen