



Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks  
z. Hd. der Vorsitzenden Frau Gesa Tiedemann  
BA-Geschäftsstelle  
Tal 13  
80331 München

**Lokalbaukommission  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-22V**

Telefon: (089) 233 -  
Telefax: (089) 233 -

Dienstgebäude:  
Blumenstr. 19  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer  
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

07.12.2020

**Herzogstr. 84, Fl.Nr. 443/7, Gemarkung Schwabing  
Nachverdichtung im Hinterhof der Herzogstraße 84/Apianstr.8 verhindern, BA-Antrags-Nr.  
20-26 / B 00179 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom  
24.06.2020  
Aktenzeichen: 602-5.1-2020-14023-22**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Tiedemann,

der o.g. Antrag des Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes wurde dem Referat für  
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Zu den genannten Argumenten wird wie folgt Stellung genommen:

„Thema Abstandsflächen:

Neue Messungen hätten ergeben, dass im Lageplan die südliche Abstandsfläche nicht korrekt  
eingetragen ist. Da die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 BayBO auf dem Grundstück selbst  
liegen müssen, wäre hier eine Abstandsflächenübernahmeerklärung notwendig.

Ohne diese sei dass Bauvorhaben nicht zulässig. Bauarbeiten dürften vorher nicht beginnen“.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Eine Bebauung der Grundstücke mit einem Vorder- und einem teilweise bis in die  
Grundstückstiefe hineinreichenden Rückgebäude ist für das Geviert prägend und findet sich bei  
allen an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstücken. Im Hinblick auf die  
Bebaubarkeit der vorhandenen Baulücke bestand daher bei der Entscheidung kein  
Ermessensspielraum. Auf Grund der im Geviert auch im rückwärtigen Bereich vorhandenen  
geschlossenen Bauweise, also der planungsrechtlichen Vorgabe, ist es regelmäßig zulässig,  
ohne Einhaltung von Abstandsflächen an die jeweils bebaute Nachbargrenze anzubauen  
(Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Bei der Betrachtung des Themas Abstandsflächen nach Süden bitten wir verschiedene Fall-  
Konstellationen zu unterscheiden, die sich zum einen durch die größere Bautiefe, zum anderen

durch den nicht rechtwinkligen Grundstücksverlauf sowie schließlich durch die Fluchttreppe ergeben.

#### Größere Bautiefe:

Vorliegend grenzt das Rückgebäude Herzogstr. 84 an das östliche Nachbargrundstück Apianstr. 8 an und erstreckt sich weiter nach Süden als die vorhandene Bebauung in der Apianstr. 8. Das Rückgebäude Herzogstr. 84 entwickelt somit eine längere Grenzbebauung und wird gegenüber der Apianstr. 8 als zusätzliche Brandwand in Erscheinung treten.

Da diese Gebäudetiefe des Rückgebäudes Herzogstr. 84 aber im Quartier an anderen Grundstücksgrenzen ebenso vorhanden ist, ist sie als planungsrechtlich zulässig anzusehen, und kann nicht beanstandet werden. Planungsrechtlich zulässige Vorhaben lösen an der Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen aus (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Somit kann an dieser Stelle (Brandwand zur Apianstr. 8) keine Abstandsflächenbetrachtung nach Bayer. Bauordnung stattfinden.

#### Nicht rechtwinkliger Grundstücksverlauf zwischen Herzogstr. 84 und Apianstr. 8:

Das Rückgebäude Herzogstr. 84 grenzt an das Grundstück Apianstr. 8 in seiner südöstlichen Ecke (= am südl. Ende der Brandwand) nach den der LBK vorliegenden Plänen (Maßstab 1: 100) rechtwinklig an der Grundstücksgrenze an.

Sollte später im Rahmen der Vermessung der erkennbar abgerundete Grundstücksverlauf der Apianstr. 8 noch weiter nach Westen ragen, und sich somit vor die südliche Fassade des Rückgebäudes Herzogstr. 84 erstrecken, käme die Abstandsfläche der Herzogstr. 84 minimal auf Grundstücksflächen der Apianstr. 8 zu liegen.

Für diesen Fall wäre eine Abweichung von Art. 6 BayBO erforderlich, die nach ständiger Rechtsprechung bei gleichgelagerten Fällen nicht versagt werden kann. Eine formale Abstandsflächenübernahme mit Eintragungen im Grundbuch etc. ist hierfür nicht erforderlich, da die baurechtlichen Möglichkeiten des Grundstückes Apianstr. 8 durch diese Abweichung in keiner Weise eingeschränkt wären.

#### Fluchttreppe:

Eine Abweichung von den Abstandsflächen wurde bei der vorliegenden Baugenehmigung nur für die Fluchttreppe erteilt, die geringfügig auf das Nachbargrundstück Apianstr. 8 fällt. Bei der hier vorhandenen städtischen Dichte und den unregelmäßigen Grundstückszuschnitten mit teilweise denkmalgeschütztem Bestand können bauliche Veränderung häufig nur vorgenommen werden, wenn von der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen abgewichen wird.

Im vorliegenden Geviert werden auf keinem der benachbarten Grundstücke die heute geltenden Abstandsflächen eingehalten. Insofern war auch bei der Beurteilung der in der Baugenehmigung beantragten Abweichungen von den Abstandsflächen der

Ermessensspielraum stark reduziert.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass die Nichteinhaltung der vollen Abstandsflächen auf dem Grundstück Herzogstr. 84 zwischen Vorder- und Rückgebäude nachbarrechtliche Belange nicht tangieren, und somit vom Nachbarn auch nicht gerügt werden können. Die nach Süden anfallende Abstandsfläche des Rückgebäudes überlagert sich zwar mit der Abstandsfläche des Vordergebäudes. Eine Abweichung konnte jedoch aus den vorgenannten Gründen erteilt werden, zumal auch eine Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung der betroffenen Gebäude nicht zu erwarten ist und ein Lichteinfallswinkel von 45° nachgewiesen wird.

„Der Hinterhof sei u. a. ein Refugium mit alten Baumbestand, geschützten Tierarten. Ein ornithologisches Gutachten ist vor Baugenehmigung einzuholen“.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Untere Naturschutzbehörde hatte nach Überprüfung des Bauantrages festgestellt, dass in den nunmehr vorliegenden und per Handeintrag geänderten Plänen ein überwiegender Erhalt des Efeus, auf dessen hohe naturschutzfachliche Wertigkeit in der Vergangenheit bereits mehrfach hingewiesen wurde, gelingt. Durch die Erstellung der Schutzzäune vor Baubeginn, welche als Auflage aus der Baugenehmigung gefordert werden, wird diese naturschutzfachliche Forderung gewährleistet. Somit wurde auf die Vorlage des Gutachtens verzichtet.

„Die Höhe des Bauvorhabens:

Die umliegenden Gebäude sind zweigeschossig und nicht viergeschossig, wie der zur Genehmigung beantragte Neubau. Wenn der Bauantrag so genehmigt wird, haben die Eigentümer der genannten geschossigen Nachbargebäude dann ebenfalls das Recht viergeschossig hoch zubauen“?

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das beantragte Vorhaben beurteilt sich in vorliegendem Fall gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach müssen sich Bauvorhaben nach ihrer Nutzungsart und dem Nutzungsmaß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nach eingehender baurechtlicher sowie denkmal- und naturschutzfachlicher Prüfung kam die Lokalbaukommission zu dem Ergebnis, dass sich der Baukörper sowohl hinsichtlich seiner Nutzungsart „Wohnheim“ als auch hinsichtlich seiner Grundfläche und Wandhöhe in die hier vorhandene Bebauungsstruktur planungsrechtlich einfügt. Als Bezugsfall für das antragsgegenständliche Vorhaben ist hier in erster Linie das Gebäude Herzogstraße 86 zu nennen, das eine Wandhöhe von 14,20 m aufweist, was der Wandhöhe des Vorhabens entspricht. Die beantragte Höhe führt insofern nicht zu einem neuen Beurteilungsmaßstab im Geviert. Sie orientiert sich vielmehr an dem Bestand.

„Laut Freiflächengestaltungsplan sind 17 Bäume zur Fällung vorgesehen, wovon mindestens einer auf dem Nachbargrundstück Apianstr. 8 steht“.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Im Rahmen des Bauantragsverfahren wurde nach sorgfältiger Prüfung von der Unteren Naturschutzbehörde, aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens, die Fällung von insgesamt 15 Bäumen (wovon vier Bäume unter die Baumschutzverordnung fallen) freigegeben. Eine Ausgleichszahlung für einen Baum anstelle einer Ersatzpflanzung wurde zugelassen; für die übrigen Fällungen sind gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan zum Bauvorhaben entsprechende Ersatzpflanzungen als Nachweis einer qualitativ hochwertigen Wiedereingrünung festgelegt worden. Die zu fällenden Bäume befinden sich alle auf dem betroffenen Grundstück und nicht auf dem Grundstück Apianstr. 8.

„Letztlich stellt sich die Frage wie die Stadt das überprüfen will, dass das Gebäude tatsächlich an Studenten vermietet wird, da dies für die geringeren nachzuweisenden Stellplätze ausschlaggebend sei“.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Bei derartigen Bauvorhaben werden Regelkontrollen durchgeführt. Im Rahmen der Endbesichtigung kann festgestellt werden, ob die Wohnungen für Studenten entsprechend als Teil der Baugenehmigung eingerichtet wurden, oder aber für andere Zwecke. Somit besteht eine Überprüfungsöglichkeit und gegebenenfalls bei Abweichungen von der Genehmigung, das Instrument einer Nutzungsuntersagung.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 00179 ist damit behandelt.  
Die späte Beantwortung bitten wir zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen