



I. An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 15 -
Trudering-Riem
Geschäftsstelle
Herrn Stefan Ziegler
Friedenstr. 40
81660 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089
Telefax: 089
Dienstgebäude: Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:

plan.ha4-33@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

15.06.2023

Verstoßen die umfangreichen aber von der LBK genehmigten Baumfällungen in der Sperberstraße 42 gegen das Rücksichtnahmegebot gegenüber der Natur?

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05249 des Bezirksausschusses 15 - Trudering-Riem
vom 23.03.2023

Sehr geehrter Herr Ziegler, sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag bittet der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes um Stellungnahme zu den vom BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit Schreiben vom 11. März 2023 aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit den genehmigten Baumfällungen zur Realisierung des Neubauvorhabens auf dem oben genannten Anwesen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission (LBK) nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Bauantrag vom 24.08.2022, in der Fassung des Änderungsantrags vom 13.12.2022 nach Plan Nr. 2022-023112 (6 Pläne) sowie Freiflächengestaltungsplan Nr. 2022-023112 und Baumbestandsplan Nr. 2022-023112 mit Handeintragungen vom 27.01.2023 für das Bauvorhaben an der Sperberstraße 42 (Gemarkung Trudering Fl.Nr. 486/32 und 486/ 54) wurde am 30.01.2023 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 und Art. 68 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigt. Es handelt sich um den Neubau einer Wohnanlage, bestehend auf vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Die Baugenehmigung basiert auf einem Vorbescheid vom 18.12.2013, mit dem die Zulässigkeit einer Neubebauung des Grundstücks Sperberstr. 42 mit 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage abgefragt wurde. Die Gültigkeit des Vorbescheides wurde seither auf Antrag mehrmals verlängert und entfaltete somit noch zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung für die Stadt München Bindungswirkung.

Die beantragten vier Mehrfamilienhäuser sind bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig. Nach Lage der geplanten Häuser, der Tiefgarage und den erforderlichen Erschließungswegen war ein Erhalt von 47 geschützten Bäumen aus baumschutzfachlicher Sicht nicht möglich. Die Bäume wurden nach § 5 Abs. 1 Baumschutzverordnung zur Fällung freigegeben, da im konkreten Fall ein Anspruch auf Genehmigung des Vorhabens bestand. Als Realkompensation wurden 18 Ersatzbäume auf dem Grundstück festgesetzt, die überzähligen Bäume wurden mit Ausgleichszahlungen abgelöst. In unmittelbarer Nähe zu Ihrem Wohngebäude müssen insgesamt 4 Bäume erhalten werden und zwar zwei Bäume auf dem Baugrundstück und zwei weitere Bäume auf der bisher unbebauten Fl.Nr. 487/20. Zwei weitere Bäume sind an der Süd-West-Ecke des Baugrundstücks zu erhalten.

Zu Frage 1: Warum wurde der Umwelt- und Klimaausschuss des BA 15 nicht ordnungsgemäß angehört, wie bei anderen Bauvorhaben üblich?

Die Funktion, Aufgaben und Befugnisse des Bezirksausschusses ergeben sich aus der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung). In § 9 der Satzung heißt es dazu, dass den Bezirksausschüssen Antrags-, Anhörungs- und Unterrichtsrechte zustehen. Sie sind zur Wahrnehmung ihrer Rechte von der Stadtverwaltung möglichst frühzeitig in die Entscheidungsvorbereitung einzubeziehen.

Die Fälle, in denen dem Bezirksausschuss ein Unterrichtsrecht zusteht, enthält der gleichnamige Katalog, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Unter Ziffer 7.1 ist festgelegt, dass Bezirksausschüsse über Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen, ein Unterrichtsrecht zusteht. Und unter Ziffer 7.2 heißt es: Den Bezirksausschüssen steht ein Anhörungsrecht im Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen, inklusive vorhandener oder angeforderter Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörde, falls vom Bezirksausschuss verlangt, im Einzelfall zu.

Zuzuleiten sind Bauvorhaben mit beantragten Fällungen von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung (BaumschutzV) geschützt sind. Der BA kann innerhalb von einer Woche beantragen, dass im Einzelfall das Unterrichtsverfahren in ein einmonatiges Anhörungsverfahren umgewandelt wird.

Nach den der Lokalbaukommission (LBK) vorliegenden Informationen wurde der BA 15 sowohl im Vorbescheids,- wie auch im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der sog. digitalen Ämterbeteiligung ordnungsgemäß beteiligt. Auf die Zuleitungsschreiben vom 03.09.2013 zum Vorbescheid und 09.09.2022 bzw. 22.12.2022 im Baugenehmigungsverfahren und die erfolgten Stellungnahmen des BA 15 hierzu wird Bezug genommen. Eine weitergehende Beteiligungspflicht, speziell die gesonderte Anhörung des Umwelt- und Klimaausschusses des BA 15 durch die LBK sehen wir nicht bzw. ist satzungsmäßig nicht vorgesehen.

Zu Frage 2 und 3 : In welcher Form hat das Planungsreferat/LBK versucht eine baumschonende Planung vom Investor einzufordern unter Berücksichtigung des Baurechts, entsprechend der Stellungnahme der Bayerischen Staatsregierung als Gesetzgeber?

Welche Gründe waren ausschlaggebend, gerade das worst-case-Szenario zu genehmigen, ohne baumschonende Umplanungen zu fordern?

Die Bedeutung von Baumschutz und Grünflächenerhalt zum Zwecke des Klimaschutzes ist unbestritten und allen am Genehmigungsverfahren Beteiligten bewusst. Allerdings kann sich eine Baubehörde, wie die Lokalbaukommission, auch nicht einfach über die geltenden rechtlichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen und obergerichtlichen Entscheidungen (Stichwort Baurecht bricht Baumschutz) hinwegsetzen und ein zulässiges Bauvorhaben ablehnen. Die Lokalbaukommission hat sich im Rahmen des Bauantragsverfahrens sehr intensiv mit der Zulässigkeit dieses Bauvorhabens und die Auswirkungen auf den Baumbestand auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass die vorgesehene Bebauung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat ein Bauherr 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.

Was die alte Buche betrifft wird festgestellt, dass auch für diesen Baum wegen seiner klaren Situierung innerhalb des Bauraums im Rahmen der o. g. Baugenehmigung die Fällungserlaubnis erteilt werden musste. Deren Erhalt konnte rechtlich nicht gefordert werden.

Zu Frage 4: Wie steht die LBK zu den oben genannten zitierten Aussagen der Bayerischen Staatsregierung, insbesondere der fettgedruckte Passus? Sind dies lediglich schöne Worte, die ihr als der zuständigen Behörde in der Praxis wenig helfen oder stärken die Aussagen der Bayerischen Staatsregierung die Position der LBK beim Baumschutz im Rahmen künftiger Bauvorhaben in Waldtrudering und der Gartenstadt Trudering?

Die LBK prüft bei jedem einzelnen Bauvorhaben sehr genau, ob die jeweilige Planung sich an der Aussage des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr orientiert, mit den Vorgaben der Baumschutzverordnung vereinbar ist und ob es dem Bauherrn/der Bauherrin zugemutet werden kann, umzuplanen, um geschützten Baumbestand zu erhalten.

Die LBK hat hierzu in der Vergangenheit schon so manchen Bauherrn/Bauherrin zum umplanen bewegen können und auch schon Bauanträge abgelehnt und wird dies auch in Zukunft konsequent tun, wenn die Tatbestandsvoraussetzung der "Zumutbarkeit" erfüllt ist bzw. aus Sicht der LBK gegeben ist.

Wie das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr übrigens im Detail selbst ausführt, sind dabei aber auch die Interessen des Bauherrn an der Verwirklichung des ausgewiesenen Baurechts zu würdigen. Gemeint ist damit der sich aus der Rechtsprechung entwickelte Satz "Baurecht bricht Baumschutz". Der aus Art. 14 GG hergeleitete Grundsatz "Baurecht bricht Baumschutz" bedeutet, dass bei einem Bauvorhaben die Erlaubnis zur Baumfällung regelmäßig mit der Baugenehmigung erteilt werden muss, wenn im Übrigen ein Anspruch auf eine Baugenehmigung zu bejahen ist. Derzeit geht die Rechtsprechung nur im Ausnahmefall von einem Vorrang des Baumschutzes gegenüber dem Baurecht aus, wenn im Interesse der Erhaltung von sehr erhaltenswerten Bäumen eine Verschiebung oder Modifikation des Baukörpers bzw. der Baukörper für den Bauherrn zumutbar ist. Eine solche Modifikation eines beantragten Baukörpers ist in der Praxis in München leider nur sehr selten möglich, da bei einer Verschiebung des Baukörpers nur selten die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden können (vgl. zum Stand der Rechtsprechung BayVGH, Beschluss vom 23.10.2018, 2 ZB 16.936).

Zu Frage 5. Wie müsste das BauGB geändert werden, um künftige wertvollste Bäume vor den Fällungen zu schützen und insbesondere Komplettrodungen zu verhindern? Denn - von einem Nebeneinander von Mensch und Natur und einer angemessenen Rücksicht gegenüber der Natur kann hier und in vielen anderen Fällen keine Rede mehr sein.

Mit Blick auf den Grundsatz der Gewaltenteilung ist es nicht Aufgabe der LBK als Vollzugsbehörde, auf die Gesetzgebungskompetenz auf Bundesebene einzuwirken. Allerdings kann die LBK als größte Baubehörde natürlich auf den verschiedenen Ebenen Vorschläge unterbreiten, die der Gesetzgeber dann aufgreifen oder weiterverfolgen kann.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich das Referat für Stadtplanung Bauordnung-Lokalbaukommission sehr wohl um mehr Baumschutz auf rechtlicher Ebene bemüht. Bereits im Sommer 2021 haben sich Vertreterinnen und Vertreter des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) und des Bayerischen Staatsministeriums für Umweltschutz und Verbraucherschutz (StMUV) über die Möglichkeiten einer baumfreundlichen Änderung der Rechtslage ausgetauscht.

Die LBK schlug vor, im Bundesrat eine Gesetzesinitiative z. B. zur Erweiterung des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) um das Einfügen "nach der unterbauten Grundstücksfläche" oder für die Festlegung einer maximalen Prozentsatzes der über- bzw. unterbaubaren Grundstücksflächen (z. B. 80 %) anzuregen.

Der Vorschlag der LBK an die Ministerien, die „Zumutbarkeit“ von Baukörperverschiebungen bzw. -änderungen z.B. im Naturschutzgesetz oder in einer rechtlichen Stellungnahme der Ministerien weiter zu fassen, wurde nicht aufgegriffen (Gründe u.a. Verstoß gegen Grundsatz der Gewaltenteilung, keine Stellungnahme gegen gefestigte Rechtsprechung gewünscht).

Ein Gerichtsverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH), in dem zu der Frage der „Zumutbarkeit“ einer Baukörperverschiebung vertieft Stellung genommen werden musste, hat es weiterhin mangels passenden Falls nicht gegeben. Sobald sich ein geeigneter Präzedenzfall ergibt, wird ein Verfahren vor dem VGH angestrebt

Im Detail dazu und zu weiteren Gesetzesinitiativen dürfen wir auf das Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission vom 09.03.2023 zum BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04897 an den BA 15 verweisen.

Zu Frage 6: Wäre für das oben angesprochene große Grundstück auch ein sektoraler Bebauungsplan rechtlich möglich gewesen?

Die Stadtplanung führt hierzu aus: Das Grundstück Sperberstr. 42 entspricht den Auswahlkriterien für einen sektoralen Bebauungsplan nicht. Weder hinsichtlich der Gebietsgröße (potenzielles Plangebiet i. d. R. Fläche von mindestens 1,0 ha), noch hinsichtlich der angestrebten Zielgröße der geförderten Wohnungen > 20 Wohneinheiten, die auf dem Grundstück nicht zu erreichen sind.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 23.03.2023 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen