



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden des Bezirksausschuss  
15 Riem- Trudering  
Herrn Stefan Ziegler  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Friedenstraße 40  
81660 München  
**per E-Mail: [bag-ost.dir@muenchen.de](mailto:bag-ost.dir@muenchen.de)**

**Stadtplanung  
PLAN-HAII-63P**

Blumenstraße 28b  
80331 München  
Telefon: 089 [REDACTED]  
Telefax: 089 [REDACTED]  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer: [REDACTED]  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
[plan.ha2-63p@muenchen.de](mailto:plan.ha2-63p@muenchen.de)

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
12.09.2023

**Begrenzung der Kostenexplosion im Immobiliensektor**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05120 des Bezirksausschusses 15 - Trudering-Riem  
vom 22.06.2023

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Ziegler,

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

Zur Frage 1:

Der Handlungsspielraum der Lokalbaukommission (LBK) im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ist begrenzt. Die sogenannten „Blockweisen Betrachtungen“ und der Beschluss in den Gartenstädten bei der Handhabung des § 34 BauGB eine eher restriktive Linie zu verfolgen, haben in der Innenwirkung und in der Bauberatung zu einer deutlich gesteigerten Sensibilität bei der Beurteilung einzelner Bauvorhaben geführt. Insbesondere werden Bauvorhaben in der Kategorie A (Blöcke mit noch freien Blockinnenbereichen) und Kategorie C (Blöcke mit weitgehend intakten rückwärtigen Gartenbereichen) deutlich kritischer untersucht, um hier nicht ohne Not Fehlentwicklungen zu verstärken oder einzuleiten.

Rahmenpläne dienen als informelles Planungsinstrument, mit welchem städtebauliche und freiräumliche Qualitäten und Entwicklungsziele ohne aufwendiges förmliches Verfahren dargestellt werden können. Rahmenpläne dienen damit im Wesentlichen als ein Kommunikationsinstrument (bspw. in der Bauberatung der Lokalbaukommission, Website der Landeshauptstadt München), welches Grundstückseigentümer\*innen vorab Zielbilder zur

Erhaltung des Gartenstadtcharakters vermitteln kann. Ziel der Landeshauptstadt München ist es, die im gesetzlichen Rahmen zulässige bauliche Entwicklung so zu lenken, dass der Gartenstadtcharakter und die Identität der Gebiete als „grüne Stadtbereiche“ erhalten bleiben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein bestehendes Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht durch die entwickelten Zielbilder der Rahmenplanung Gartenstadt eingeschränkt werden kann.

Mit dem Thema Baurecht und Baumschutz hat sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung intensiv im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 16.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03093) auseinandergesetzt. Ergänzend dazu dürfen wir im Detail mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen bzw. zu weiteren Gesetzesinitiativen auf das Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaubaukommission vom 09.03.2023/30.03.2023 zum BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04897 und das Antwortschreiben vom 15.06.2023 zum BA-Antrag Nr. 20-26 / B 05249, insbesondere zum Punkt "Zumutbarkeit" verweisen.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung hat die "Blockweise Betrachtung" und der Beschluss, in den Gartenstädten bei der Erteilung von Befreiungen vom Bauliniengefüge und der Anwendung des § 34 BauGB eine restriktive Linie zu verfolgen, in der Innenwirkung und in der Bauberatung durchaus zu einer deutlich gesteigerten Sensibilität bei der Beurteilung einzelner Bauvorhaben geführt. Auch wenn der Handlungsspielraum der Lokalbaukommission begrenzt ist, konnte in der Vergangenheit schon so mancher Bauherr zum Umplanen bewegt werden. Und es wurden und werden auch in Zukunft Bauanträge negativ beurteilt, wenn durch eine zumutbare Umplanung wertvoller Baumbestand erhalten bleiben kann.

Zur Frage 2:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat bislang keinen Auftrag seitens des Stadtrats oder des Bezirksausschusses zur Prüfung konkret benannter Gebiete/Karrees für einen sektoralen Bebauungsplan im Stadtbezirk Trudering-Riem erhalten. Wie im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.03.2023 dargestellt („Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München“), kann eine aktive Gebietsauswahl durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nur bedingt im Rahmen der vorhandenen Personalkapazitäten erfolgen. Allerdings werden bei allen künftig anhängigen Bauvorbescheids- und Bauantragsverfahren sowie Bauberatungen zu Wohnbauvorhaben die im Grundsatzbeschluss dargestellten Überlegungen und Kriterien angewendet, um abzuschätzen, ob diese Gebiete sich für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplans eignen könnten. Dies war im Stadtbezirk Trudering-Riem bislang aber nicht der Fall.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 05120 gilt mit diesem Antwortschreiben als geschäftsordnungsmäßig behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

