



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

**Stadtplanung
PLAN-HAII-11**

An den Vorsitzenden des Bezirksausschuss
15 Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
BA-Geschäftsstelle Ost
Friedenstraße 40
81660 München
Per Mail: baq-ost.dir@muenchen.de

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

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

25.09.2023

Betreff

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02223 des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem
vom 22.04.2021

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.

Wir bedanken uns für die erteilte Fristverlängerung bis zum 25.09.2023.

Mit dem Antrag bitten Sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich um ein einheitliches Vorgehen bei der Anwendung der für die Ortsplanung im Baugesetzbuch (BauGB) vorhandenen Instrumente. Insbesondere seien Grundstücke größer als 2500 qm, die einer Bebauung zugeführt werden sollen – unabhängig davon ob zusammengefasste Flurstücke oder Einzelflurstücke – einer (vorhabensbezogenen) Bauleitplanung zuzuführen.

Im Einzelnen handele es sich um zwei Bauvorhaben in der Waldschulstraße 53 bzw. in der Waldtruderingerstraße 48-52. Beide Grundstücke umfassten je ca. 3000 qm und seien im ersten Fall mit sechs Baukörpern und 23 Wohneinheiten und im zweiten Fall mit sieben Baukörpern und 46 Wohneinheiten geplant.

Aufgrund der geplanten Bebauung beider Grundstücke innerhalb bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB trotz der großen Areale sehen Sie den „Baulückenparagraf“ § 34 BauGB als nicht korrekt angewandt. Vielmehr wäre in beiden Fällen ein (vorhabensbezogener) Bebauungsplan das richtige städtebauliche Instrument.

Umgekehrt wäre es städtebaulich sinnvoller für ein geplantes Bauvorhaben an der Jagdhornstraße/Otto-Lederer-Weg 1-3 mit einer vergleichbar großen Grundstücksfläche von 3000 qm,

vier Gebäuden und 20 Wohneinheiten entgegen der Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung keinen Bebauungsplan aufzustellen, sondern § 34 BauGB anzuwenden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu Ihrem Antrag wie folgt Stellung:

Das Baugesetzbuch (BauGB), als gesetzliche Grundlage für die Umsetzung des Baurechts in einer Kommune, gibt den Kommunen eigenverantwortlich verschiedene Instrumente an die Hand, die bauliche und sonstige Nutzung des vorhandenen Grund und Bodens des Gemeindegebietes zu vorzubereiten und zu leiten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB soll die Kommune im Rahmen ihrer Pflichtaufgaben einen Bebauungsplan aufstellen, sobald und soweit es aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Ein Anspruch Dritter auf die Aufstellung besteht allerdings nicht, denn die Kommune kann im Rahmen ihrer Satzungsautonomie in Selbstverwaltungsangelegenheiten gemäß Art. 28 Grundgesetz (GG) i.V.m. Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV) entscheiden, welches Instrument sie letztendlich wählt.

So ist ein Bebauungsplan z.B. dann aufzustellen, wenn Baumaßnahmen in einem Umfang zu erwarten sind oder von der Gemeinde geplant sind, die die städtebauliche Entwicklung beeinflussen werden, oder auch wenn ein sehr großes Grundstück zur Bebauung ansteht und nicht mehr als Baulücke betrachtet werden kann.

Für alle die Flächen, für die kein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt wird, gilt automatisch § 34 BauGB als „Innenbereich“, also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. § 35 BauGB als „Außenbereich“, also außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die beiden im Antrag erwähnten Grundstücke Waldschulstraße 53 bzw. in der Waldtruderingerstraße 48-52 wurden aus folgenden Gründen nach § 34 BauGB genehmigt:

Bei der Waldschulstraße 53 handelt es sich um ein Bauvorhaben aus vier verschiedenen Flurstücken, das sich in einem Gebiet mit einer geringen Bebauungsdichte befindet. Die Grundstücke befinden sich in der Gartenstadtkategorie B, dies ist eine von der Landeshauptstadt München und vom Münchener Stadtrat beschlossene Kategorie, die einen Erhalt des dort vorhandenen Gartenstadtcharakters forciert. Somit handelt es sich um eine klassische Baulücke, die nur in dem Maße bebaut werden soll, wie es die Umgebung vorgibt, um diesen vorhandenen Gartenstadtcharakter möglichst lange erhalten zu können. In der Regel handelt es sich bei den Gartenstädten um einfache Bebauungspläne, sog. Bauliniengefüge, die keine Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen enthalten, daher wurde hier rechtlich korrekt § 30 Abs.3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB angewandt.

Bei der Waldtruderingerstraße 48 – 52 handelt es sich um ein Bauvorhaben zwischen zwei in Größe und Umfang vergleichbaren Gebäudekomplexen. Diese Grundstücke befinden sich in der Gartenstadtkategorie C, dies sind von der Landeshauptstadt München festgelegte Kategorien, die eine Entwicklung z.B. eine Nachverdichtung nur in einem sehr geringem Maße zulassen wollen, hier wird eine Entscheidung über das Baurecht erst nach einer blockweisen Betrachtung getroffen. Somit handelt es sich um eine klassische Baulücke, die nur in dem Maße bebaut werden soll, wie es die Umgebung vorgibt, um diesen vorhandenen Gartenstadtcharakter möglichst lange erhalten zu können. In der Regel handelt es sich bei den Gartenstädten um einfache Bebauungspläne, sog. Bauliniengefüge, die keine Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen enthalten, daher wurde hier rechtlich korrekt § 30 Abs.3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

angewandt.

Bei beiden angesprochenen Bauvorhaben liegt der Fokus nicht auf einer städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum, sondern auf den Erhalt des Gartenstadtcharakters, ein Bebauungsplanverfahren nicht notwendig bzw. zielführend.

Das dritte Bauvorhaben an der Jagdhornstraße/Otto-Lederer-Weg 1-3, auf das der Antrag Bezug nimmt, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Dieses Grundstück ist daher nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen, weil keine Baulücke in einem Zusammenhang bebauter Ortsteile vorliegt. Im Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, sind nicht privilegierte Bauvorhaben grundsätzlich unzulässig. Im vorliegenden Fall würde das Bauvorhaben bereits dem Flächennutzungsplan widersprechen, der hier Ökologische Vorrangfläche darstellt. Ferner befindet sich das Grundstück auf der Fläche eines Landschaftsbestandteils (Verordnung der Landeshauptstadt München über den Schutz des Landschaftsbestandteils "Feldgehölze an der Jagdhornstraße" in München-Waldtrudering (Biotop Nr. M-223)), das die Bebauung ebenfalls grundsätzlich ausschließt.

Eine Vergleichbarkeit des Grundstückes Jagdhornstraße / Otto -Lederer-Weg 1-3 mit dem Grundstück Waldschulstraße 53 bzw. dem Grundstück Waldtruderingerstraße 48-52 ist nicht möglich, weil sie planungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen sind. Die Frage, welche Rechtsgrundlage heranzuziehen ist, steht nicht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde. Es handelt sich um sogenannte gebundene Entscheidungen, die gerichtlich voll nachprüfbar sind.

Abschließend ist die Entscheidung der Gemeinde, welche Rechtsvorschriften für zu überplanende bzw. zu bebauende Gebiete und Grundstücke nach den Vorgaben des Baugesetzbuches anzuwenden sind, sehr am jeweiligen Einzelfall zu treffen. Das geforderte einheitliche Verfahren für alle drei erwähnten Bauvorhaben kann aus den oben genannten Gründen nicht durchgeführt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

