



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

Verwaltung Bezirk Ost
PLAN-HAIV-30V

I. An die Vorsitzende
des Bezirksausschusses 18
Untergiesing-Harlaching
Frau Dr. Anais Schuster-Brandis
Geschäftsstelle
Friedenstr. 40
81660 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089
Telefax: 089
Dienstgebäude: Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:
plan.ha4-30@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

31.01.2024

Baugenehmigungsverfahren im Bereich Gartenstadt-Harlaching

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00431 des Bezirksausschusses 18 - Untergiesing-Harlaching
vom 21.07.2020

Sehr geehrte Frau Schuster-Brandis, 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.

Der Antrag wurde intern zunächst an die für statistische Auswertungen zuständige Fachstelle
weitergeleitet und ist danach - auch coronabedingt - leider nicht mehr weiterbearbeitet worden.
Wir bitten dies zu Entschuldigen.

Mit dem Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, eine
Aufstellung für den 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching für den Zeitraum von 2010 - 2020
zu erstellen, die folgende Punkte beinhalten soll:

- Wie viel Baugenehmigungsverfahren im Bereich Gartenstadt-Harlaching zugestimmt oder
abgelehnt wurden
- eine Liste der geforderten und geleisteten Ersatzpflanzungen
- wie viel Grünflächen durch die Nachverdichtung versiegelt wurden und
- wie viele neue Wohneinheiten in diesem Zeitraum dadurch entstanden sind.

Wie sich aus der Antragsbegründung ergibt, geht es dem Bezirksausschuss im Wesentlichen
darum, festzustellen, wie weit vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung - aufgrund von
zahlreichen Beschwerden und Anträgen von Bürgerinnen und Bürgern über eine maßvolle
Bebauung bzw. Nachverdichtung im Bereich Gartenstadt-Harlaching - alle rechtlichen

Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, um eine Bebauung im Sinne des Schutzes der Nachbarschaft und zum Erhalt der Grünflächen (Baumbestandes) zu erhalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Dass das Thema Nachverdichtung und Erhalt von Grünflächen die Münchner Bürgerinnen und Bürgern beschäftigt und auch kritisch hinterfragt wird, ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, insbesondere allen am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten bewusst und bekannt. Oft am Kritischsten bzw. Schwierigsten wird die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen, so auch im Bereich der Gartenstadt-Harlaching, gesehen. Die Menschen, die dort schon wohnen, betrachten es sehr skeptisch, wenn plötzlich nebenan aufgestockt werden soll oder wenn auf Grundstücken mit einem (älteren) Einfamilienhaus, die mit ihrer Größe ursprünglich auch noch eine Selbstversorgung mit Obst und Gemüse ermöglichen sollten, heute Mehrfamilienhäuser oder Doppel- und Reihenhausergruppen entstehen. Schnell entsteht dabei der Eindruck einer maßlosen Nachverdichtung. Dies liegt zum großen Teil an einem Generationenwechsel in den Vorortgebieten, die in der Nachkriegszeit neu gebaut oder zum ersten Mal saniert wurden. Häufig ist der Verkauf notwendig, um Miterben auszahlen zu können. Auch ist die Bedeutung von Baumschutz und Grünflächenerhalt zum Zwecke des Klimaschutzes unbestritten. Hier hat auch bei der Stadt München in den letzten Jahren eine deutliche Sensibilisierung stattgefunden, was sich aus den zahlreichen Stadtratsbeschlüssen und Entscheidungen ablesen lässt.

Allerdings kann sich eine Baubehörde, wie die Lokalbaukommission, auch nicht einfach über die geltenden rechtlichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen und obergerichtlichen Entscheidungen hinwegsetzen und ein zulässiges Bauvorhaben ablehnen. Insbesondere gibt es keine Möglichkeit bzw. rechtliche Handhabe, bestehendes Baurecht „einzukassieren“ bzw. vorzuenthalten. Denn gemäß Art. 68 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn alle zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Das heißt, wenn ein Bauvorhaben objektiv gesehen zulässig ist, muss die Genehmigung erteilt werden. Hierauf besteht Kraft Gesetzes ein Anspruch, den die Lokalbaukommission nicht aushebeln kann, ohne sich der Geltendmachung von Schadensersatz- oder Amtshaftungsansprüchen auszusetzen.

Gerade bei Bauvorhaben, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind, wie dies gerade im Bereich der Gartenstadt-Harlaching oft der Fall ist, ist zudem auch noch zu berücksichtigen, dass diese Vorschrift nicht vorrangig dem Nachbarschutz und dem Schutz bestehender Gebiete dient.

Die Lokalbaukommission (LBK) als Untere Bauaufsichtsbehörde prüft jeden Baufall individuell auf die Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, bezieht dabei die tangierten Fachstellen in die Entscheidung ein und berät im Sinne des Naturschutzes und der Verringerung der Flächenversiegelung. Dazu gehört insbesondere auch die Frage, ob das geplante Bauvorhaben mit den Vorgaben der Baumschutzverordnung vereinbar ist bzw. 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. Dabei sind jedoch, wie oben ausgeführt, stets die gesetzlichen Vorgaben und die maßgebliche obergerichtliche Rechtsprechung, an die die Verwaltung gebunden ist, zu beachten bzw. zu würdigen. Letztendlich steht der Baumschutz aber politisch gesehen immer auch im Interessenskonflikt mit dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf in München, der nicht ausschließlich "anderswo in der Stadt" zu lösen sein wird.

Dies vorausgeschickt, können wir zu den gewünschten statistischen Erhebungen Folgendes mitteilen:

Die gestellten Fragen zur statistischen Auswertungen sind leider nur zum Teil beantwortbar. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist es insbesondere nicht möglich, die vom Bezirksausschuss gewünschten Zahlen und Daten speziell für den Bereich der Gartenstadt-Harlaching und mit dem Zusammenhang "im Sinne des Schutzes der Nachbarschaft und Erhalt von Grünflächen (Baumbestandes)" zur Verfügung zu stellen bzw. entsprechende Untersuchungen dahingehend einzuleiten. Zum einen, weil die gewünschten Angaben nicht statistisch erfasst worden sind und zum anderen, weil diese nachträgliche Recherche die Sichtung der Unterlagen eines jeden einzelnen Baufalls bedürfte und dies mit einem sehr hohen bzw. unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.

Vom statistischen Amt wurden für den 18. Stadtbezirk folgende Zahlen zur Verfügung gestellt

Jahr	Baugenehmigungen Gebäude	Wohnungen genehmigt	Baufertigstellungen Gebäude	Wohnungen fertiggestellt
2010	45	130	13	81
2011	39	101	42	77
2012	45	315	29	268
2013	33	110	37	100
2014	39	110	33	97
2015	36	109	27	69
2016	76	174	37	87
2017	71	109	78	130
2018	78	629	23	85
2019	81	536	40	122
2020	73	236	34	142
2021	47	206	44	400
2022	34	201	71	402

Baugenehmigungen Gebäude: Nur neu errichtete Gebäude

Wohnungen genehmigt: Neubauten und Umbauten

Baufertigstellungen Gebäude: Nur neu errichtete Gebäude

Wohnungen fertiggestellt: Neubauten und Umbauten

Was den Punkt "Ablehnungen" betrifft, möchten wir darauf hinweisen, dass nach einer Bauantrags-Ablehnung in der Regel eine Änderung des Antrags erfolgt und darauf eine Genehmigung. Dass eine Ablehnung zur Aufgabe des Bauwunsches führt, kommt eigentlich nicht vor. Insoweit wären statistisch relevante Auswertungen von Ablehnungen wenig aussagekräftig.

Zu den gewünschten naturschutzfachlichen Erhebungen (Ersatzpflanzungen/Versiegelungsflächen) müssen wir ebenfalls feststellen, dass uns hierzu keine verwertbaren bzw. verlässlichen Angaben vorliegen. Wir dürfen in diesem Zusammenhang aber darauf hinweisen, dass es zum Thema Baumschutz/Erhalt des Baumbestandes, Klimaschutz und Begrünung innerhalb der Stadt München in den letzten Jahren eine Vielzahl von Anträgen gab, mit denen sich der Stadtrat in umfangreicher Form auseinandergesetzt hat. Zu nennen sind da der Beschluss der Vollversammlung vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 09243, "Maßnahmen zur Stärkung des Baumschutzes in München - Aktion Kontrolle Grün" (unter

Ziffer 2 auf Seite 3 der Beschlussvorlage werden auch Ausführungen zu "Baumstatistischen Erhebungen" gemacht). Insbesondere aber auch der Stadtratsbeschluss vom 16.06.2021 ("Baumschutz in der Landeshauptstadt München", Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 03093, der sich mit dem Thema Baumschutz in der Landeshauptstadt München intensiv auseinandergesetzt hat und zum Beispiel unter Ziffer 5.11 (Seite 55ff der Beschlussvorlage) auch Zahlen und Daten aus den Jahren 2010 - 2019 zur Verfügung stellt.

Des Weiteren darf darauf hingewiesen werden, dass die Baumschutzverordnung derzeit überarbeitet wird und besseren Schutz bieten soll. Auf den Beschluss vom 05.07.2023 zur "Novellierung der Baumschutzverordnung; Perspektiven zur weiteren Stärkung des Baumschutzes", Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09944 wird diesbezüglich Bezug genommen.

Weitere statistische Auswertungen enthalten die über die Homepage der Stadt München abrufbaren Seiten:

<https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsmarktbeobachtung-muenchen.html> und
<https://stadt.muenchen.de/infos/statistik-bau--und-wohnungswesen.html>

In diesem Zusammenhang möchten wir auch noch auf die Statistik-Seite des Landesamtes für Statistik aufmerksam machen:

(https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link_2).
Dort können unter "Statistische Berichte" alle erhobenen Zahlen zu Baugenehmigungen aus den Tabellen von 2010 - 2022 für München eingesehen werden.

Zu nennen ist auch noch das Statistische Jahrbuch der Landeshauptstadt München. Darin wird ein statistisches Bild vieler Münchner Lebensbereiche für das jeweilige Berichtsjahr - oft mit Bezug zu den Vorjahren oder im Vergleich der Stadtbezirke - gezeichnet. Eine Vielzahl an Tabellen, Grafiken und thematischen Karten zeigt den aktuellen Zustand der soziodemografischen und gesellschaftlichen Verhältnisse in der Landeshauptstadt und ermöglicht so einen Blick auf die Entwicklungen in diesen Bereichen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00431 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen