



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Florian von Brunn SPD**
vom 15.08.2025

Zufahrten, Rettungswege und Brandschutz bei genehmigter Innenhof-Nachverdichtung in München-Sendling (Lindenschmitstraße 25)

Für das Grundstück Lindenschmitstraße 25 in München-Sendling wurde eine Nachverdichtung mit eigenständigem Gebäude im Innenhof genehmigt; der Fall wurde öffentlich diskutiert und im Bezirksausschuss 6 Sendling behandelt. Zudem berichten lokale Medien über fortbestehende Kontroversen, u. a. zum Baumbestand und zum weiteren Verfahren. Für die bauordnungsrechtliche Beurteilung sind Erreichbarkeit und Rettungswege nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) maßgeblich. Nach eigener Inaugenscheinnahme habe ich festgestellt, dass die Zufahrten in benachbarte Höfe jeweils maximal ca. 2,30 m lichte Breite aufweisen und am betroffenen Grundstück selbst keine direkte Feuerwehruzufahrt besteht. Vor diesem Hintergrund bitte ich um Auskunft über die Erkenntnisse und Informationen der Staatsregierung zu Genehmigungsgrundlagen, brandschutztechnischen Nachweisen und zum Vollzug.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|------|--|---|
| 1. | Genehmigungslage | 4 |
| 1.a) | Welche Art der Baugenehmigung wurde für das Grundstück Lindenschmitstraße 25 erteilt? | 4 |
| 1.b) | Wann wurde die Genehmigung einschließlich etwaiger Änderungen erteilt? | 4 |
| 1.c) | Welche Nebenbestimmungen wurden dem Bescheid hinzugefügt? | 4 |
| 2. | Rettungswege nach Art. 31 BayBO | 5 |
| 2.a) | Wie wird der zweite Rettungsweg für die Nutzungseinheiten baulich oder über Rettungsgeräte sichergestellt? | 5 |
| 2.b) | Welche anzuleitenden Stellen wurden nachgewiesen? | 6 |
| 2.c) | Welche Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Hubrettungsfahrzeugen wurden als erfüllt bewertet? | 6 |

3.	Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr (Art. 5 BayBO/ BayTB)?	6
3.a)	Wie ist der geradlinige Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den rückwärtigen Gebäudeteilen hergestellt?	6
3.b)	Welche lichten Breiten und Höhen der Zu- oder Durchfahrten sind nachgewiesen?	6
3.c)	Welche Aufstell- und Bewegungsflächen mit Abständen zur Fassade sind geplant?	6
4.	Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge	6
4.a)	Wie bewertet die Branddirektion die Erreichbarkeit des Baukörpers angesichts gemessener lichter Breiten von jeweils maximal ca. 2,30 m in den Einfahrten benachbarter Höfe?	6
4.b)	Welche Geometrien, Neigungen und Wenderadien der Zu- oder Durchgänge wurden zugrunde gelegt?	6
4.c)	Wie wurde ausgeschlossen, dass Einsatzkräfte auf eine Wegeführung durch Kellerräume angewiesen wären?	6
5.	Benachbarte Grundstücke und Alternativen	6
5.a)	Welche Erkenntnisse liegen zur Eignung der Zufahrten der benachbarten Höfe für Feuerwehrfahrzeuge vor?	6
5.b)	Wie wurde die Nutzung benachbarter Grundstücke für Aufstell- und Bewegungsflächen bewertet?	6
5.c)	Welche rechtlichen Sicherungen wurden für etwaige Mitbenutzungen vereinbart?	6
6.	Brandschutzkonzept und Kompensationsmaßnahmen	6
6.a)	Welche Aussagen enthält das Brandschutzkonzept zur Brandbekämpfung bei fehlender direkter Zufahrt in den Innenhof?	6
6.b)	Welche technischen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Steigleitungen, Rauchableitung, Sprinkler, Sicherheitstreppenräume) sind vorgesehen?	7
6.c)	Wie wurde die Wirksamkeit dieser Maßnahmen im Einsatzfall bewertet?	7
8.	Vollzug und Betrieb	7
8.a)	Wie wird die Kennzeichnung und Freihaltung etwaiger Zu- oder Durchfahrten sowie von Aufstell- und Bewegungsflächen im Betrieb sichergestellt?	7
8.b)	Welche Abstimmungen bestehen mit den zuständigen Stellen zur Durchsetzung der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) in gekennzeichneten Feuerwehrezufahrten?	7

8.c)	Welche Vorkehrungen werden für Erreichbarkeit und Rettungszeiten während Bau- und Betriebsphase getroffen?	7
7.	Prüfung, Angaben und Aufsicht	7
7.a)	Welche Hinweise liegen zu unzutreffenden oder unvollständigen Angaben im Genehmigungs- oder Prüfverfahren vor?	7
7.b)	Wie wurde die Vollständigkeit und Plausibilität der eingereichten brandschutztechnischen Nachweise geprüft?	7
7.c)	Welche Maßnahmen sind vorgesehen, falls Verstöße gegen bauordnungs- oder genehmigungsrechtliche Vorgaben festgestellt werden?	8
	Hinweise des Landtagsamts	9

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 26.08.2025

1. Genehmigungslage

1.a) Welche Art der Baugenehmigung wurde für das Grundstück Lindenschmitstraße 25 erteilt?

1.b) Wann wurde die Genehmigung einschließlich etwaiger Änderungen erteilt?

Die Fragen 1 a und 1 b werden aufgrund des sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für das Vorhaben wurde von der zuständigen Landeshauptstadt München unter dem Betreff „Lindenschmitstraße 25, Fl.Nr. 10657, Gemarkung Sektion VI Neubau von drei Stadthäuser-Reihenbebauung (3 WE) im Rückteil eines Innenhofes“ am 07.03.2025 eine bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.

1.c) Welche Nebenbestimmungen wurden dem Bescheid hinzugefügt?

Die Baugenehmigung enthält folgende Auflagen:

1. Kfz-Stellplätze:

Für dieses Bauvorhaben ist folgende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erforderlich: 3
Davon werden gemäß Vertrag vom 08.01.2025 abgelöst: 2

Somit sind real herzustellen: 1 Kfz-Stellplatz wird mit Dienstbarkeit vom 11.12.2024 gemäß Urkunde UVZ-7013/2024 auf dem rechtlich vereinigten Grundstück (Oberländerstr. 33 u. a.) Fl.Nrn. 10557, 10558, 10592 nachgewiesen.

Die Stellplätze sind plangemäß herzustellen. Sie müssen bei Aufnahme der Nutzung funktionsfähig und dauerhaft zur Verfügung stehen. Rechtsgrundlage für die Stellplatzforderung ist Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. V. m. der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS).

2. Fahrradabstellplätze:

Für dieses Bauvorhaben ist folgende Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder erforderlich: 12
Sie sind plangemäß herzustellen. Die Abstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Sie müssen bei Aufnahme der Nutzung funktionsfähig und dauerhaft zur Verfügung stehen. Rechtsgrundlage für die Stellplatzforderung sind die §§ 2 und 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS).

3. Grundbuchnachweis:

Ein Nachweis über den grundbuchamtlichen Vollzug der Urkunde UVZNr 7013/2024 ist bis spätestens drei Monate nach Baubeginn vorzulegen.

4. Baumschutzrechtliche Auflagen:

a) Nach § 7 Abs. 2 Baumschutzverordnung bemisst sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen nach der Vitalität und der ökologischen Bedeutung der zur Fällung beantragten Gehölze. Als Ersatz für die Baumfällungen sind 5 standortgerechte Laubbäume (der Wkl. I und der Wkl. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25 cm) bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauf folgenden Pflanzzeit, neu zu pflanzen. Ausgenommen sind Obstbäume und Formgehölze (z. B. Kugel- und Dachformen). Für den Fall, dass die Ersatzpflanzung nicht oder nicht vollständig erbracht werden kann, bleibt die Forderung einer entsprechenden Ausgleichszahlung vorbehalten. Die Ersatzpflanzungen sind mit Handeintrag (Ersatzpflanzungsliste) vom 15.11.2024 vollständig im Baumbestandsplan mit Freiflächengestaltungsplan Nr. 10.09.24-2024-12775 nachgewiesen.

b) Sämtliche Sparten (Gas, Wasser, Strom, Abwasser u. a.) sind außerhalb der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,50 m des zu erhaltenden Baumbestandes sowie in ausreichendem Abstand zu geplanten Baumstandorten zu verlegen.

c) Die Ersatzpflanzungen sind spätestens bis zum Ende der nächsten Pflanzzeit nach Nutzungsaufnahme herzustellen. Liegen zwischen der Nutzungsaufnahme und dem Ende der folgenden Pflanzzeit weniger als zwei Monate, sind sie bis zum Ende der nächsten Pflanzzeit herzustellen. Unter Pflanzzeitende ist hier jeweils der 30.11. und der 31.05. eines Jahres zu verstehen. Die fachgerechte Ausführung ist durch geeignete Unterlagen wie z. B. eine Fotodokumentation oder Rechnungskopien nachzuweisen. Die plangemäße und fachgerechte Ausführung der extensiven Dachbegrünung ist im Rahmen des Abnahmeantrags anhand einer Bestätigung eines Fachunternehmens nachzuweisen. Die Realisierung der Ersatzpflanzungen und der Dachbegrünung ist dem zuständigen Baubezirk des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/23 T, schriftlich anzuzeigen.

5. Denkmalschutzrechtliche Auflagen:

1. Instandsetzungskonzept

Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Instandsetzungskonzept der Räume des Vordergebäudes, die als Zugang genutzt werden, vorzulegen und von der Unteren Denkmalschutzbehörde abnehmen zu lassen. Das abgenommene Instandsetzungskonzept ist Grundlage für die Bauausführung (Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

2. Gestaltung

Die Gestaltung des Neubaus ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von dieser abnehmen zu lassen (Art. 6 BayDSchG).

3. Mauer im Hof

Die fassadenparallele Mauer im Hof ist antragsgemäß zu erhalten (Art. 6 BayDSchG).

4. Schutz der Ausstattungsdetails

Historische Ausstattungsdetails wie Türen, Türstöcke, Treppen, Treppengeländer etc. sind zu erhalten und während der Arbeiten durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigungen und Zerstörungen zu schützen (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG).

2. Rettungswege nach Art. 31 BayBO

2.a) Wie wird der zweite Rettungsweg für die Nutzungseinheiten baulich oder über Rettungsgeräte sichergestellt?

-
- 2.b) Welche anzuleitenden Stellen wurden nachgewiesen?
- 2.c) Welche Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Hubrettungsfahrzeugen wurden als erfüllt bewertet?
3. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr (Art. 5 BayBO/BayTB)?
- 3.a) Wie ist der geradlinige Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den rückwärtigen Gebäudeteilen hergestellt?
- 3.b) Welche lichten Breiten und Höhen der Zu- oder Durchfahrten sind nachgewiesen?
- 3.c) Welche Aufstell- und Bewegungsflächen mit Abständen zur Fassade sind geplant?
4. Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge
- 4.a) Wie bewertet die Branddirektion die Erreichbarkeit des Baukörpers angesichts gemessener lichter Breiten von jeweils maximal ca. 2,30 m in den Einfahrten benachbarter Höfe?
- 4.b) Welche Geometrien, Neigungen und Wenderadien der Zu- oder Durchgänge wurden zugrunde gelegt?
- 4.c) Wie wurde ausgeschlossen, dass Einsatzkräfte auf eine Wegeföhrung durch Kellerräume angewiesen wären?
5. Benachbarte Grundstücke und Alternativen
- 5.a) Welche Erkenntnisse liegen zur Eignung der Zufahrten der benachbarten Höfe für Feuerwehrfahrzeuge vor?
- 5.b) Wie wurde die Nutzung benachbarter Grundstücke für Aufstell- und Bewegungsflächen bewertet?
- 5.c) Welche rechtlichen Sicherungen wurden für etwaige Mitbenutzungen vereinbart?
6. Brandschutzkonzept und Kompensationsmaßnahmen
- 6.a) Welche Aussagen enthält das Brandschutzkonzept zur Brandbekämpfung bei fehlender direkter Zufahrt in den Innenhof?

6.b) Welche technischen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Steigleitungen, Rauchableitung, Sprinkler, Sicherheitstreppenträume) sind vorgesehen?

6.c) Wie wurde die Wirksamkeit dieser Maßnahmen im Einsatzfall bewertet?

8. Vollzug und Betrieb

8.a) Wie wird die Kennzeichnung und Freihaltung etwaiger Zu- oder Durchfahrten sowie von Aufstell- und Bewegungsflächen im Betrieb sichergestellt?

8.b) Welche Abstimmungen bestehen mit den zuständigen Stellen zur Durchsetzung der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) in gekennzeichneten Feuerwehrezufahrten?

8.c) Welche Vorkehrungen werden für Erreichbarkeit und Rettungszeiten während Bau- und Betriebsphase getroffen?

Die Fragen 2a bis 6c und 8a bis 8c werden aufgrund des sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Fragen betreffen die Einhaltung der Vorgaben des Brandschutzes. Die Einhaltung der hier abgefragten Anforderungen an den Brandschutz erfolgt durch einen sog. bautechnischen Nachweis (hier: Brandschutznachweis nach Art. 62, 62b BayBO). Im konkreten Fall verläuft ein Rettungsweg über das Vordergebäude, das in die Gebäudeklasse 5 (Art. 2 Abs. 3 Nr. 5 BayBO) fällt. Deshalb ist man für das Bauvorhaben, das selbst in die Gebäudeklasse 4 (Art. 2 Abs. 3 Nr. 4 BayBO) fällt, davon ausgegangen, dass ein Fall von Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayBO vorliegt. Der Brandschutznachweis wurde von einem Prüfsachverständigen bescheinigt. Die Vorgaben des Brandschutzes sind deshalb nicht im Prüfungsumfang von Art. 59 BayBO enthalten und waren von der Landeshauptstadt nicht zu prüfen.

7. Prüfung, Angaben und Aufsicht

7.a) Welche Hinweise liegen zu unzutreffenden oder unvollständigen Angaben im Genehmigungs- oder Prüfverfahren vor?

Keine.

7.b) Wie wurde die Vollständigkeit und Plausibilität der eingereichten brandschutztechnischen Nachweise geprüft?

Eine Vollständigkeitsprüfung des Brandschutznachweises durch die Bauaufsichtsbehörde sieht das Gesetz bei der Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen ebenso wenig vor wie eine Plausibilitätsprüfung des Brandschutznachweises. In dieser Konstellation ist es Aufgabe des Prüfsachverständigen für Brandschutz, die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises zu prüfen (§ 19 Abs. 1 Satz 1

Prüfsachverständigenverordnung). Das Vier-Augen-Prinzip, Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayBO, wurde beachtet.

7.c) Welche Maßnahmen sind vorgesehen, falls Verstöße gegen bauordnungs- oder genehmigungsrechtliche Vorgaben festgestellt werden?

Werden der Bauaufsichtsbehörde Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Vorgaben bekannt, hat sie im pflichtgemäßen Ermessen zu prüfen, ob und ggf. wie sie bauaufsichtlich auf Grundlage der Art. 54 und 74 ff BayBO einschreitet.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.