

**Beschlussvorlage FB 3/058/2020
TOP Nr. 9 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
22.09.2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die
Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener
Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung
a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilbaugebiet (Gustl-
Waldau-Straße)
b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilbaugebiet (Münchener
Straße)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Nettelkofen liegen zwischen der Staatsstraße St 2089 (Münchener Straße) und der Wohnbebauung „Gustl-Waldau-Straße“. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet „Äußere Münchener Straße“ an. Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan im südlichen Teil als Wohnbauflächen und im nördlichen Teil als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die bestehende Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße konnte aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Gewerbeflächen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nur mit entsprechenden baulichen Vorkehrungen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; insbesondere keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume an der durch Verkehrs- und Gewerbelärm belasteten Nord- und Ostseiten). Für das benachbarte Gewerbegebiet wurde durch eine sog. Lärmkontingentierung (DIN 45691) durch Gliederungsfestsetzung (§ 1 Abs. 9 BauGB) sichergestellt (sog. Eingeschränktes Gewerbegebiet), dass unzumutbare Lärmbelastungen gegenüber der schon ausgewiesenen aber auch gegenüber einer künftigen Wohnbebauung auf den noch unbebauten Flächen (Südteil). Die festgesetzten Lärmkontingente berücksichtigen auch bereits das Lärmpotential für die noch unbebauten Gewerbeflächen (Nordteil), um auch dort eine bauliche Nutzung noch entwickeln zu können

Die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Für die ca. 11.000 m² große unbebaute Fläche (hier ist der ca. 3000 m² große Parkplatz einbezogen, dem keine bereichsprägende Wirkung zukommt) kann die Bebaubarkeit nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Bereits am **19.09.2017** hat der Stadtrat auf Initiative Grundstückseigentümers die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine weitere Wohnbebauung (2 Wohngebäude) auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 306 beschlossen. Das Verfahren wurde einerseits aufgrund der nicht mehr zu bewältigenden Bau- und Planungsverfahren bisher nicht fortgeführt. Zum anderen war auch die Entwicklung der benachbarten Flächen zu klären, die aufgrund des untrennbaren städtebaulichen Zusammenhangs in der Bauleitplanung ebenfalls Berücksichtigung finden müssen, bestenfalls durch eine einheitliche Baulandausweisung.

In der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 28.01.2020 wurde dann dem Bau, Werk- und Umweltausschuss das Abstimmungsergebnis für eine gemeinsame Baulandausweisung für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Nettelkofen vorgestellt. Hinsichtlich der nördlichen Teilfläche mit den dort zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen bestand sogar bereits ein konkretes Ansiedlungsinteresse für eine Tankstelle. Aufgrund der Notwendigkeit, dort ein hinsichtlich des Emissionsverhaltens eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln, bestand durch einen projektbezogenes Bebauungsplanverfahren mit einem damit exakt zu prognostizierenden Emissionsverhalten die günstige Gelegenheit, eine individuelle und situationsgerechte Immissionsschutzlösung zu finden, was an der Nahtstelle der Wohnbebauung zur gewerblichen Bebauung und den verkehrlichen Emissionsbelastungen aus der östliche verlaufenden Staatstraße die schwierige Planungsaufgabe vereinfacht hätte.

Ohne die Möglichkeit zu nutzen, das konkrete Immissionssituation zu ermitteln und eine Interessenabwägung überhaupt vorzunehmen, hat sich der Stadtrat aufgrund der Einwendungen der Anwohner dann unvermittelt gegen die Ansiedlung einer Tankstelle entschieden.

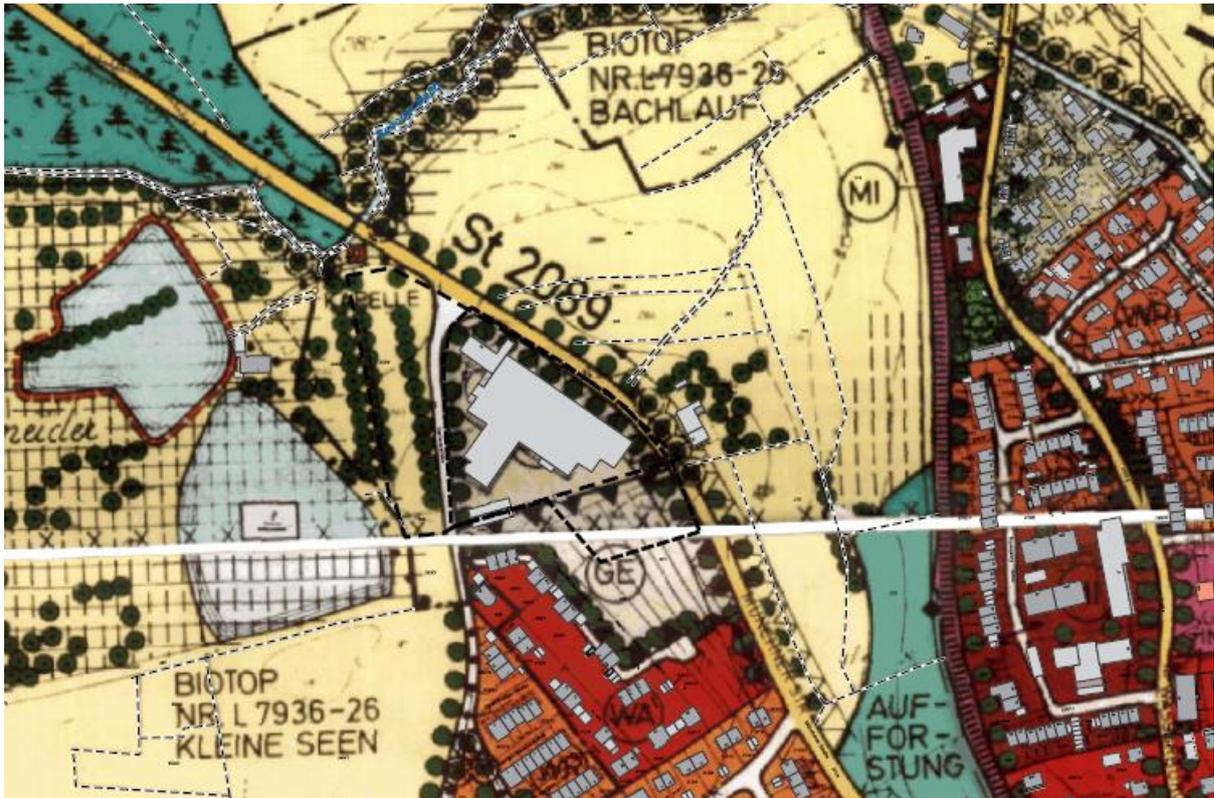
Jetzt wird losgelöst von einem konkreten gewerblichen Ansiedlungsvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Angebotsbebauungsplan) begehrt, und zwar in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zur

- a) Ausweisung von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilgebiet
- b) Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes im nördlichen Teilgebiet

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot; § 8 BauGB). Der nördliche Teil der Fl.Nrn. 301 und 306 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.M. als Gewerbefläche, die südlich anschließende Fläche bis zum Siedlungsrand (Bebauung Lena-Christ-Straße) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung besteht insoweit eine abgewogene Planungsentscheidung über die Zuweisung der Flächennutzung. Anders als bei der erstmaligen Neuentwicklung von Gewerbestandorten entfällt damit die Erforderlichkeit, Standortalternativen für die zu untersuchen. Die Aufstellung des begehrten Bebauungsplans für die Ausweisung eines ca. 4.500 m² großen Gewerbegebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Münchener Straße Nord“ und einer ca. 3.200 m² großen Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil entspricht damit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Lärmschutz

Entscheidende Bedeutung kommt bei der gegenständlichen Bauleitplanung dem Optimierungsgebot zu (§ 50 BImSchG), wonach ein Nebeneinander von sich gegenseitig störenden Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden ist.

Das zentrale Problem der betreffenden Flächen (vor allem der östlichen Fl.Nr. 301) liegt in der Lage in unmittelbarer Nähe zur stark verkehrs- und lärmbelasteten Münchener Straße. Aufgrund der heute sehr hohen Anforderungen an den Schutz der Wohngesundheit (vgl. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) ist allein aufgrund der Vorentscheidung im Flächennutzungsplan eine Wohnnutzung für diese lärmbelasteten Flächen noch zu rechtfertigen. Zusätzlich kommt die Lösung des Lärmkonfliktes mit der im Norden anschließenden Gewerbeflächen hinzu.

Das erfordert hohe Anforderungen an die Bauleitplanung hinsichtlich der Lärmkonfliktlösung für die Wohnbebauung. Durch die bereits im Rahmen der Baulandausweisung des Gewerbegebietes „Nördliche Münchener Straße) festgelegten Lärmkontingentierung für die Gewerbeflächen sind aber die maßgeblichen rechtlichen Grundlagen geschaffen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm (TA-Lärm) der bestehenden und noch hinzukommenden Gewerbeflächen gegenüber der neu hinzukommenden Wohnbebauung sicherzustellen.

So wurden bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münchener Straße“ Lärmkontingente (DIN 45691) festgesetzt, die die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der an der umliegenden Wohnbebauung durch die Gesamtlärmimmissionen der bereits bestehenden und künftig (Flächennutzungsplan) noch möglichen Gewerbebetriebe begrenzt. Das schließt für die jetzt noch unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 306 und 301 bei einer gewerblichen Nutzung die Ansiedlung von üblichen (wesentlich störenden) Gewerbebetrieben aus.

Im Rahmen der Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Nördliche Münchener Straße“ wurde für diese südliche Gewerbefläche ein Emissionskontingent von 54 dB(A) in der Tagzeit berücksichtigt. Für die sensible Nachtzeit ist für diesen Teilbereich (GE 2, GE-Planung B) kein Lärmkontingent verfügbar. Vergleiche hierzu die nachfolgende Tabelle 4, Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M75 008/01 vom 19.03.2008.

Tabelle 4. Emissionskontingente und Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche Bezeichnung	L_{EK} in dB(A)		Zusatzkontingent für Richtungssektor B in dB(A)		Zusatzkontingent für Richtungssektor C in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
GE 1	59	45	10	10	5	5
GE 2	59	45	10	10	5	5
GE Planung A	54	0	10	0	5	0
GE Planung B	54	0	10	0	5	0
GE-Planung Ost	60	46	10	10	0	0

Damit besteht für die gegenständliche Ausweisung einer gewerblichen Baufläche keine Nutzungsmöglichkeit in der Nachtzeit aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen. (Anmerkung: Aus diesem Grunde - neben der Verkehrslärmbelastung – verbietet es sich auch, anstatt der Gewerbeflächen dort Wohnbauflächen zu entwickeln, wie es teilweise in der „Tankstellen-Diskussion“ verlautbart wurde)

Erschließung:

Die (nördlichen) Gewerbeflächen werden ausnahmslos über die Münchener Straße erschlossen, die (südlichen) Wohnbauflächen über eine Verlängerung der Gustl-Waldau-Straße.

Eine Verkehrslärmbelastung der Wohnbebauung durch den gewerbegebietsbezogenen Fahrverkehr ist damit planerisch ausgeschlossen.

Auch eine Straßenverbindung der Gustl-Waldau-Straße zur Münchener Straße ist auszuschließen. Das verhindert nicht nur einen unerwünschten Querverkehr durch das Baugebiet, sondern ermöglicht auch eine optimierte Lärmabschirmung.

Günstig ist auch die räumliche Lage des Gewerbegebiets im Nordosten zum Baugebiet. Damit ist es möglich, an den für die Grundrissausrichtung von Wohngebäuden weniger bedeutsamen Nordfassaden die Zulassung von offenbaren Fenstern oder von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen auszuschließen, soweit (etwa in den oberen Geschossebenen) mögliche Lärmschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet nicht mehr wirksam sind.

Zentrumsschutz

Zur ergänzen ist in diesem Zusammenhang auch, dass aufgrund der städtebaulichen Grundsatzentscheidungen der Stadt Grafing b.M. über die Sicherung der Innenstadt als zentralörtlicher Versorgungsbereich die Nutzung des Gewerbebestands an der äußeren Münchener Straße für den zentrumsrelevanten Einzelhandel, wie es immer wieder von Investoren versucht wird, abgelehnt werden muss. So enthält auch der dort bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußere Münchener Straße“ (wie übrigens auch die

Bebauungspläne Gewerbegebiet Schammach 1 und 2) das Nutzungsverbot für Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Parkplatz

Als Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße“ vom 11.03.2009 wurde auch der jetzige Parkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 301 festgesetzt.

Mit der begehrten Bebauungsplanaufstellung soll versucht werden, die südliche Fahrspur des Parkplatzes als gemeinsame Zufahrt für die geplante Gewerbegebietsfläche zu nutzen. Die dadurch entfallenden 20 Parkplätze an der Südseite sollen durch eine Verbreiterung des Parkplatzes im nördlichen Bereich auf das Grundstück Fl.Nr. 306 (Westseite) wieder zur Verfügung gestellt werden. Damit kann nicht nur eine flächensparende Umsetzung der HAUPTerschließung erfolgen und die ansonsten „gesperrte“ Nordfläche der Fl.Nr. 306 genutzt werden, sondern vor allem eine Verbesserung der Verkehrssituation an der Münchener Straße geschaffen werden. So wurde von der Straßenbauverwaltung noch im Rahmen des vorausgegangenen Bebauungsplanverfahrens (Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt 2006) für die Errichtung eines „Profi-Baumarktes“ eine Zu/Ausfahrt zur Münchener Straße kategorisch abgelehnt. Erst im nachfolgenden Bebauungsplan 2007 für das jetzige Gewerbegebiet konnte eine neue Zufahrt zur Münchener Straße erreicht werden. Diese weist aber keine Linksabbiegespur auf und ist nur bedingt leistungsfähig und verkehrssicher. Für mögliche Intensivierungen der Handelsnutzungen ist die bestehende Zufahrt äußerst kritisch, ebenso bei Verkehrsmehrungen auf der Münchener Straße.

Für die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes ist die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Münchener Straße zu erwarten. Die dafür notwendige Aufweitung macht ggf. die Anpassung des Bebauungsplans im Bereich des „Parkplatzes“ erforderlich und löst einen entsprechenden Grundstücksbedarf aus. Diese verbesserte Abbiegemöglichkeit macht es ggf. möglich, die bestehende Zufahrt zu entlasten oder ggf. sogar ganz aufzugeben.

Es ist deshalb zu prüfen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans ggf. auf die gesamte Fläche der Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 (einschließlich Parkplatz) zu erstrecken; der für den Parkplatz geltende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße“ ist dann ggf. zu ändern. Hierfür sind die Abstimmungsgespräche mit dem dortigen Nutzer des Parkplatzes noch zu führen im Interesse einer einvernehmlichen Abstimmung der privaten Belange

Wohngebietsausweisung;

Bebauungsplanverfahren Fl.Nr. 306 (2017)

Mit Beschluss des Stadtrats vom 19.09.2017 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans (Gustl-Waldau-Straße – BA 3) für die Errichtung von 2 Wohnhäusern beschlossen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse haben die dortige Baulandentwicklung erschwert und verlangten die stufenweise Aufstellung von Bebauungsplänen. Um eine aufeinander abgestimmte (insbesondere auch zwischen Wohnen und Gewerbe) und ganzheitliche Siedlungsentwicklung sicherzustellen, wurde im Jahr 1991 für das gesamte Gebiet zwischen der Bernauerstraße und der Münchener Straße eine informelle Entwicklungsplanung durchgeführt als Grundlage für eine abschnittsweise Bebauungsplanung. Der Stadtrat hat am 02.12.1997 das Strukturkonzept vom März 1992 wieder aufgegriffen und als städtebauliches Gesamtkonzept für den dortigen Teilraum bestimmt. Hierbei handelt es sich um ein informelles Entwicklungskonzept (Strukturplanung), welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei künftigen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Für den westlichen Teilbereich wurde daraufhin der Bebauungsplan „Gustl-Waldau-Straße BA1“ vom 09.10.1998 aufgestellt. Der Bebauungsplan „**Gustl-Waldau-Straße (BA 1)**“ und

Mit dem 2. Bauabschnitt folgte dann am 12.10.2012 der nächste Planungsabschnitt („Gustl-Waldau-Straße BA2“). Der Bebauungsplan „**Gustl-Waldau-Straße (BA2)**“ ist für den Planteil aus der Abbildung 3 ersichtlich. Aus privaten Gründen wurde aber der Antrag dann wieder zurückgenommen.

Abbildung 3:



Jetzt ist neben der Ausweisung der Wohnbauflächen auf Fl.Nr. 306 auch die Errichtung von 2 weiteren Wohngebäuden auf der Fl.Nr. 301 geplant. Auch diese Bebauung entspricht den bisher erklärten Planungszielen (vgl. Strukturkonzept 1992) bzw. den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Städtebauliche Hinderungsgründe bestehen nicht. Hier gilt es in besonderem Maße aber auch auf die Verkehrslärmbelastung aus der Münchener Straße zu achten, was durch die Wertorientierung der Wohngebäude aber erreicht werden kann.

Die Erschließung der Grundstücke im südlichen Teil des Plangebiets erfolgt über die bestehende Gustl-Waldau-Straße. Die Straße wurde bereits beim 2. Bauabschnitt um eine Wendefläche verlängert. Eine Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer (Mitbenutzung als Feuerwehrezufahrt) zur Münchener Straße ist vorzusehen, jedoch keine Straßenanbindung.

Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik

Hier erfolgt im bisherigen Außenbereich die Ausweisung von Wohnbauland. Inhaltlich ist der Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses über die soziale Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. vom 15.11.2015 eröffnet. Gemäß den Vollzugsrichtlinien des Stadtrats 2017 erfolgt die inhaltliche Anwendung des Grundsatzbeschlusses nur, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden für

- a) mehr als 2 Wohngebäude oder
- b) eine Wohnbebauung mit mehr als 5 Wohnungen je Wohngebäude
- c) für eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mehr als 350 m².

Es sind auch keine Wohngebäude oder die Wohnbebauung anzurechnen, für die auf Grundstücken der gleichen Eigentümer (oder Rechtsvorgänger) in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Grafing b.M. innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren einer Wohnbauausweisung erfolgt ist.

Verfahren

Der Teilraum ist zwar an drei Seiten von einer Bebauung umgeben und wird im Westen durch die Münchener Straße begrenzt. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheit ist es nicht ausgeschlossen, dass diese Flächen „innerhalb des Siedlungsbereichs“ liegen und damit den Anwendungsbereich des § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innentwicklung) eröffnen. Die Rechtsprechung (vgl. BVerwG 04.11.2015) beschränkt aber den Anwendungsbereich sehr streng und schließt die Einbeziehung auf Außenbereichsflächen grundsätzlich aus. Dies gilt zumindest dann, wenn diese „jenseits der Grenze eines Siedlungsbereiches“ liegen. Die Rechtsfehlerfolge ist die Nichtigkeit des Bebauungsplans, da in der Folge die Umweltberichtspflicht verletzt wird.

Die örtliche Situation lässt eine gesicherte Einschätzung über die Anwendbarkeit des Bebauungsplans zur Innenentwicklung nicht zu. Im Zweifelsfall ist aber aufgrund der Interessen der Rechtsicherheit und Investitionssicherheit von der Aufstellung im beschleunigten Verfahren abzusehen. Die Bebauungsplanaufstellung hat im Regelverfahren zu erfolgen.

Beschlussvorschlag

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschließt als beschließender Ausschuss (Art. 32 Abs. 2 BauGB, § 2 Nr. 8 GeschO) wie folgt:

1. Für die unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Nettelkofen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB):
 - a) Im nördlichen Teil (ca. 4.500 m²) für ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Durch eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung mittels Lärmkontingentierung ist die Bebauung auf Gewerbebetriebe zu beschränken, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO ausgeschlossen
 - b) Für den südlichen Teil (ca. 3.200 m²) für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

2. In Abstimmung mit den Besitzern des nördlich anschließenden Parkplatzes auf Fl.Nr. 301 ist die Möglichkeit einer gemeinsamen Zufahrt (mit Linksabbiegespur) zu prüfen; hierfür ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße (2017)“ dann zu ändern.
3. Der Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2017 für die Ausweisung eines Wohngebiets auf dem Südteil der Fl.Nr. 306 der Gemarkung Nettelkofen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch den erneuten Aufstellungsbeschluss mit einer Gesamtplanung der unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Nettelkofen und der Durchführung im herkömmlichen Verfahren ersetzt.
4. Die Verwaltung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens haben die Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen (§ 121 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 15.11.2015 in der zum maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Fassung kommt für die geplante Wohngebietsausweisung (südlicher Teil) zur Anwendung. Für den dort bestimmten Anteil der künftigen Bauflächen ist der verbilligte Verkauf an den noch zu bestimmenden Personenkreis mit sozial förderungswürdigen Wohnungsbedarf durch städtebaulichen Vertrag zu sichern (Vertragsmodell), soweit die Bagatellgrenze (Vollzugsrichtlinien zum Grundsatzbeschluss 2017) überschritten wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein