

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/070/2020
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
27.10.2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 382/3, 382/4 und 382/8
der Gemarkung Grafing (Adalbert-Stifter-Straße 7 und 9);
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Ausgangspunkt war ein Baugesuch für das Grundstück Fl.Nr. 382/3 Gemarkung Grafing (Adalbert Stifter Str. 9), mit der nach Beseitigung des Baubestandes zwei Wohngebäude errichtet werden sollen. Eine angemessene Bebauung des 1.100 m² großen Grundstücks ist aber nur mit einer teilweisen Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksflächen möglich. Aufgrund des Eindringens in den Außenbereich ist das Vorhaben aber unzulässig. Beantragt wird jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Grundstücke Fl.Nrn. 382/3, 382/4 und 382/8 Gemarkung Grafing (Adalbert-Stifter-Str. 7 und 9 für eine Nachverdichtung durch Einbeziehung des rückwärtigen Gartenbereiches in den Bebauungszusammenhang.

Das gesamte großflächige Baugebiet „Goldberg“ ist aufgrund des Teilbebauungsplanes „Goldberg“ vom Juli 1952 entstanden. In den späteren Jahren konnte jedoch nicht mehr festgestellt werden, ob dieser Bebauungsplan in dem damals notwendigen Verfahren (§§ 59-61 der Bayerischen Bauordnung 1901) vom Bezirksamt (heutiges Landratsamt Ebersberg) tatsächlich auch durchgeführt und abgeschlossen worden ist. Dabei handelte es sich nicht um ein Bauleitplanverfahren heutiger Maßstabs; die „Bebauungspläne“ wurden bis zum Inkrafttreten des BauGB (1961) vielmehr durch Verwaltungsakt von der Kreisverwaltungsbehörde erlassen. Auch waren Originalurkunden des Bebauungsplanes nicht mehr existent. Folgerichtig wurde in verwaltungsgerichtlichen Verfahren (VG München, 21.11.1991) auch die fehlende Wirksamkeit des Bebauungsplanes festgestellt. Auch vom Landratsamt Ebersberg wurde am 18.05.1995 bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nie Rechtswirksamkeit erlangt hat.

Der rechtswirksamer Flächennutzungsplan 1986 (§ 5 BauGB) stellt die Baugrundstücke des Bauabschnittes nördlich der Adalbert-Stifter-Straße / westlich der Hesselfurter Straße nur im bebauten Bereich als Baufläche dar. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Der Bebauungszusammenhang (Innenbereich) endet mit der äußeren Wand des letzten Gebäudes am Siedlungsrand; die anschließenden Flächen gehören unabhängig von den Grundstücksgrenzen zum Außenbereich (vgl. BVerwG 22.03.1972). Bei der Bereichsabgrenzung sind auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne Bedeutung (BVerwG 23.05.1980). Markante Landschaft- oder Geländeauffälligkeiten, die ausnahmsweise zu einer Erweiterung des Innenbereiches führen, bestehen hier nicht.

Damit liegen die rückwärtigen Gartenflächen der einreihigen Bebauung an der Adalbert-Stifter Straße unstreitig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Die begehrte Bebauung dieser Flächen ist damit unzulässig.

An der Bereichszuordnung hat sich auch mit dem Bebauungsplan „nördliche Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße“ (Inkrafttreten 25.05.2018) keine Veränderung ergeben. Trotz der dort bereits errichteten bzw. der dort noch zulässigen Gebäude entsteht hier keine bauplanungsrechtlich veränderte Bereichssituation. Die für die Entstehung einer Baulücke zu fordernde Prägung (Begrenzung auf drei Seiten) wird auch damit für die betroffenen Grundstücke nicht erreicht.



3 (Bebauungsplan „nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ (Planzeichnung))

Aufgrund der Erkenntnisse im angrenzenden Bebauungsplan „nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ über die dauerhafte Unbebaubarkeit der an die betroffenen Grundstücke im Norden anschließenden Fl.Nr. 382 wurde dort eine dauerhaft unbebaubare Fläche festgesetzt (Retentionsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB). Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden ist damit nicht mehr denkbar. Damit schließen sich weitergehende Betrachtungen dieses anschließenden Teilraumes für eine potentielle Siedlungserweiterung mittlerweile aus.

Eine ansonsten städtebaulich negativ zu bewertende Hinterlandbebauung mit dem dafür notwendigen individuellen Erschließungsbedarf (überlange Grundstückszufahrten) ist in dieser besonderen Situation nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich noch um 2 Grundstücke, die noch Raum für eine weitere Bebauung bieten. In diesem geringen Umfang sind individuelle Grundstückszufahrten für die Hinterliegergrundstücke noch vertretbar.

Aufgrund dieser aufgezeigten städtebaulichen Besonderheiten liegt hier ein aus den örtlichen Gegebenheiten abgrenzbarer Bereich (Fl.Nr. 382/3 und 382/4) Bereich vor. Allein wegen dieser Besonderheit, dass dauerhaft eine Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Norden ausscheidet (und damit auch die Chance auf eine rückwärtige Erschließung), entspricht eine Bebauung der hinterliegenden Gartenflächen den Ansprüchen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dabei ist zu berücksichtigen, dass – wie aktuell für das Grundstück Fl.Nr. 382/3 – mit der Beseitigung des Baubestandes die Chance auf eine Nachverdichtung eines bisher von großzügigen Freiflächen geprägten Siedlungsbereiches besteht.

Der dem Antrag beigefügte Bauentwurf sieht Gebäudehöhen von 6 m für die südliche Bebauung und 5,50 m für die nördliche Bebauung (Siedlungsrand) vor. Das entspricht den Bauhöhen, wie sie auch im angrenzenden Baugebiete „nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ festgesetzt sind.

Aufgrund der Ortsrandlage scheidet die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aus. Dass Tatbestandsmerkmal der „Innenentwicklung“ ist Voraussetzung für die von § 13a BauGB erfassten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Flächen. Mit diesem Merkmal wird der räumliche Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens und der dort entfallenden materiellen Verfahrensinhalte (insbesondere Umweltprüfung, Ausgleichsflächenpflicht) begrenzt. Überplant werden dürfen Flächen im beschleunigten Verfahren nur, wenn sie von einem Siedlungsbereich umschlossen sind. Die äußeren Siedlungsgrenzen dürfen aber dadurch nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Hier legt die Rechtsprechung (vgl. BVerwG 04.11.2015) einen sehr strengen Maßstab an und schließt den Anwendungsbereich für Ortsrandentwicklungen aus, wenn dort die Siedlungsgrenze in den Außenbereich hinein verschoben wird. Das ist hier der Fall.

Das wird auch durch die gesetzlichen Sonderregelungen des § 13b BauGB nochmals deutlich gemacht, die – befristet bis zum 31.12.2019 - den Anwendungsbereich für Flächen erweitert hat, die am Siedlungszusammenhang anschließen. Dieser Regelung hätte es nicht bedurft, wenn diese Fallsituationen schon als Innenentwicklung anzusehen wären.

Damit ist das Regelverfahren anzuwenden. Dabei ist (anders als nach § 13a BauGB) auch das Entwicklungsgebot (§ 8 BauGB) zu beachten. Jedoch ist daraus keine Anpassung (Änderung) des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Für das Entwicklungsgebot ist keine vollständige Deckungsgleichheit zu verlangen. Vielmehr lässt der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgefüllt werden können (BVerwG 12.02.2003). Abweichungen sind daher zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Unter diesen Voraussetzungen sind Änderungen in räumlicher Hinsicht durch Verschiebung von im Flächennutzungsplan vorgegebenen Grenzen noch möglich (BVerwG 26.02.1999). Die Einbeziehung eines schmalen „Randstreifens“ der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in das Gebiet eines Bebauungsplans ist noch vom Begriff des „Entwickelns“ gedeckt. Entscheidend ist dabei die geringe Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht. Hier ist die geringe Größe im Verhältnis zur Größe des gesamten Ortsteils zu betrachten. Im Verhältnis zur bisherigen Größe des Ortsteils besitzt die geplante Baufläche einen unbedeutend geringfügigen Umfang.

Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik ist auf die Baulandausweisung von bisher im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegenen Grundstücken beschränkt und damit hier grundsätzlich anwendbar. Aufgrund der Vollzugsrichtlinien (Stadtrat vom 14.11.2017) über Kleinflächenausweisungen (Bagatellgrenze) wird jedoch die dort bestimmte Grenze von maximal 2 Wohngebäude je Grundstück (Eigentümer) nicht überschritten. Damit entfällt die Umsetzung im vorliegenden Fall.

Beschlussvorschlag

- 1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine zusätzliche Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil (Hinterland) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 382/3, 384/4 und 382/8 Gemarkung Grafing (Adalbert-Stifter-Str. 7 und 9) wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).**

Der Geltungsbereich erfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 382/3, 384/4 und 382/8 Gemarkung Grafing und die erschließende öffentliche Verkehrsfläche; der Geltungsbereich ist im Westen und Norden an den Bebauungsplan „nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ anzuschließen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
3. Die gesamten Kosten des Bebauungsplanverfahrens haben die Antragsteller zu tragen. Dies ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Planungskostenübernahme (§ 11 BauGB) sicherzustellen. Die Planungsarbeiten sind erst fortzuführen, wenn die Vereinbarung abgeschlossen ist.
4. Mit den Planungsleistungen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.

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