

**Beschlussvorlage FB 3/052/2021
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
21.09.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes Aiblinger Straße (2. Bauabschnitt) für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafring im Verfahren nach § 13 b BauGB;
a) Erweiterung des Geltungsbereiches für angrenzende Teilflächen der Fl.Nr. 555/0 (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB)
b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Grundlagen:

Auf Antrag der CSU-Fraktion vom 18.03.2019 haben der Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 26.03.2019 und der Stadtrat am 07.05.2019 wie folgt Beschluss gefasst:

1. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die Ausweisung des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 588 Gemarkung Grafring, als (Allgemeines) Wohngebiet wurde beschlossen. Planungsziel ist die zügige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Mietwohnungsbau), vor allem für Personen mit mittlerem und geringem Einkommen/Vermögen, die vorrangig aus dem Gemeindegebiet Grafring stammen.
2. Das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 ist für den öffentlichen Mietwohnungsbau zu nutzen (vgl. Nr.1 lit c, Nr. 5.1 lit.b des Grundsatzbeschlusses vom 10.11.2015). Um die ohnehin sehr angespannte Haushaltslage der Stadt Grafring nicht zu belasten, hat die Umsetzung möglichst in Zusammenarbeit mit staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaunternehmen zu erfolgen. Durch Grundstücksübertragung mittels Erbbaurecht kann dabei die Mietverbilligung dauerhaft gesichert werden, wobei das Grundstück langfristig im Eigentum der Stadt bleibt. Ein (Teil-)Verkauf des Grundstücks Fl. Nr. 588 ist allenfalls zur Finanzierung des sozialgerechten Wohnungsbaus vorzusehen.

Diese Entscheidung steht auch im unmittelbaren Zusammenhang mit den langjährigen Bemühungen der Stadt Grafring b.M., den nach der Verlagerung des Bauhofbetriebs (Juni 2017) brach gefallenen Altstandort an der Von-Hazzi-Straße für den staatlich geförderten Wohnungsbau zu nutzen. Eine wirtschaftliche Bebauung und eine optimierte Grundstücksnutzung ist für das Gelände des „Alten Bauhofs“ (Fl.Nr. 514/5) aber nur gemeinsam mit dem dort angrenzenden staatlichen Grundstück Fl.Nr. 514/6 möglich.

Dabei ist der Freistaat Bayern aufgrund des bei Wohnbauflächen bestehenden Staatsbedarfs jedoch daran gehindert, das Grundstück Fl.Nr. 514/6 an die Stadt Grafring b.M. zu veräußern (Nr. 1.1 der Richtlinien für den Verkehr mit staatseigenen Grundstücken). Die Bemühungen über eine gemeinsame Bebauung der aneinander liegenden und in vielerlei Sicht voneinander abhängigen Grundstücke (z.B. Altlastensanierung) waren aber bisher nicht erfolgreich bzw. sind außergewöhnlich kompliziert in der Abwicklung.

In den Vertragsgesprächen mit dem Freistaat Bayern (durch einen Vertreter der Antragsteller auf Ministerebene) wurde deshalb die Möglichkeit eines Grundstückstausches eingebracht. Mit einem Grundstückstausch kann den Anforderungen des staatlichen Grundstücksbedarfs (Nr. 7.8 i.V.m. 7.1 der VV zu Art. 64 BayHO) entsprochen werden. Ein Tausch löst damit das grundsätzliche Veräußerungsverbot von staatsnotwendigen Flächen auf, an das ansonsten ein sehr strenger Maßstab gestellt wird.

Der Freistaat Bayern hat dabei das Grundstück Fl.Nr. 588 (Aiblinger Straße) als potentiell geeignete Tauschfläche erklärt. Über den bloßen wertgleichen Tausch hinaus wurde aber auch noch das staatseigene Interesse bekundet, diese Flächen ggf. in ganzer Größe zu erwerben, um dort durch die staatseigene BayernHeim wiederum staatlich geförderte Wohnungen zu errichten.

Mit dieser Vorgehensweise wäre die Stadt Grafing b.M. sogar in die Lage versetzt, das Grundstück mit einem leistungsfähigen und dauerhaften Partner zu entwickeln und dafür – über den Tausch hinaus – sogar lukrativ zu veräußern (als Alternative zum Erbbaurecht). Damit einher geht bei der Zusammenarbeit mit dem Freistaat Bayern natürlich die dauerhafte Sicherheit der zweckgebundenen Verwendung des Grundstücks für den von der Stadt verfolgten Zweck: der Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Mietwohnungsbau). Durch Belegungsrechte bzw. Vorschlagsrechte kann die vorrangige Benutzung durch die Grafinger Bevölkerung gesichert werden.

Voraussetzung für die weiteren Verhandlungsschritte war es dann, möglichst zügig die städtebaulichen Grundlagen für die Bebauung an der Aiblinger Straße zu bestimmen (erfolgte dann vom Stadtrat am 07.07.2020). Auf der Grundlage eines entsprechenden Bebauungsentwurfs (Konzeptplan), der erste Erkenntnisse über Art und Maß (Gebäudegrößen, Geschosszahl) liefert, sollte dann die Vertragsabwicklung zum Grundstückstausch vorbereitet werden. Die im städtebaulichen Konzeptplan in Aussicht genommene Bebauung sollte Grundlage für die Wertermittlung sein. Vereinbart war mit Vertretern des Freistaates Bayern, dass der Grundstückstausch am „Alten Bauhof“ und damit die dortige Verwirklichung des sozialen Wohnungsbau unmittelbar nach dem Abschluss des dortigen Bebauungsplanänderungsverfahrens stattfinden kann. Als „Sicherheit“ für die Gegenleistung (Tauschgrundstück) an der Aiblinger Straße sollte der Aufstellungsbeschluss und ein erster Konzeptplan ausreichen

Für das Gelände des „Alten Bauhofes“ konnte der Bebauungsplan nach mehr als 3-jährigem Verfahren am 04.06.2021 in Kraft gesetzt werden. Dort sollte dann entsprechend dem bisherigen Übereinkommen mit den *Immobilien Freistaat Bayern* (ImmBy - Staatsbetrieb zur Verwaltung der Grundstücke des Freistaates) unmittelbar nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplanes die Wertermittlung durchgeführt werden. Das wurde der ImmBy unter ausführlicher Darlegung des Sachverhaltes und auch des Sachstandes für den Bebauungsplan „Aiblinger Straße – BA 2“ am 26.05.2021 mitgeteilt.

Die Stadt wurde dann am 07.06.2021 von der ImmBy informiert, dass die Wertermittlung und der Abschluss des Tauschvertrages aufgrund einer Entscheidung des Bauministeriums zurückgestellt wird. Grund war offenbar der geringe Fortschritt im Bebauungsplanverfahren an der Aiblinger Straße und damit die fehlende Sicherheit über die Realisierung des Baurechts auf der Tauschfläche als entscheidende Grundlage des Grundstückstausches.

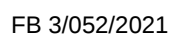
Nach erneuten Gesprächen mit dem Vertreter des Bauministeriums (und gleichzeitig kommissarischen Geschäftsführer der BayernHeim GmbH) wurde über die Gründe der Zeitverzögerung aufgeklärt, die nicht von der Stadt beeinflusst werden konnten. Jedenfalls sind die Verzögerungsgründe seit April 2021 jetzt ausgeräumt und es kann zügig in das Verfahren eingetreten werden. Dabei ist geplant, das Plangebiet noch auf das Grundstück Fl.Nr. 555 der Gemarkung Nettelkofen zu erweitern. Das ist allein schon aufgrund der Geländesituation eine erhebliche Vereinfachung. Durch die Möglichkeit der Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 555 kann eine Modellierung des dort sehr bewegten Geländes erfolgen und damit die Erschließung auch wirtschaftlicher günstiger umgesetzt werden. Hinzu kommt die Beteiligung an den Erschließungsflächen, was eine Minimierung der Verkehrsflächen auf dem städtischen Grundstück zur Folge hat. Alleine durch die damit mögliche Verlängerung der Gebäude können ca. 400 m² Geschossfläche (!) zusätzlich auf dem Stadtgrundstück geschaffen werden.

Für die Entscheidung über die Erweiterung des Geltungsbereiches musste aber das Gesetzgebungsverfahren zum Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes abgewartet werden. Mit dem im 16.07.2021 ausgefertigten Neufassung des BauGB kann jetzt die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt werden, und zwar auch für die Erweiterung des Baugebietes auf Fl.Nr. 555. Da die termingerechte Fertigstellung des Verfahrens bis zum 31.12.2021 (bisheriger Rechtsstand) aber auch alleine für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 schon ausgeschlossen war, wurde damit Rechtsklarheit über die Verfahrensabwicklung geschaffen.

Seitens des Bauministeriums wurde jetzt am 17.08.2021 erklärt, dass aufgrund dieser erklärten Umstände die Abwicklung des Grundstückstausches unverzüglich wieder fortgeführt werden kann. Voraussetzung sei aber, dass seitens der Stadt Grafing b.M. die exklusive Zusammenarbeit mit der BayernHeim GmbH erklärt wird. Auch wenn diese Erklärung natürlich rechtlich keine Verbindlichkeit für die weiteren Vertragsinhalte und einer Einigung zukommt, kann damit ein Mindestmaß an Sicherheit für die BayernHeim geschaffen (Vorvertragliches Vertrauensverhältnis). Damit soll gegenüber dem Verhandlungspartner (BayernHeim) auch bestätigt werden, dass die Stadt Grafing b.M. nicht auch mit anderen potentiellen Partnern die Zusammenarbeit sucht bzw. Verhandlungen betreibt. Diese Kooperationserklärung ist aufgrund der von der BayernHeim zu treffenden personellen und organisatorischen Dispositionen notwendig. Ob gegebenenfalls noch ein Kooperationsvertrag zu vereinbaren ist, wird noch geklärt.

Um aber dann auch tatsächlich den Tauschvertrag in Übereinstimmung mit den Regelungen der staatlichen Grundstücksverkehrsrichtlinien und des staatlichen Haushaltsrecht ((Nrn. 7.8 i.V.m. 7.1 der VV zu Art. 64 BayHO) umsetzen zu können, wird es unverzichtbar sein, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die bauliche Nutzbarkeit der Tauschfläche (Aiblinger Straße) hinreichend gesichert ist. Unbedingtes Ziel muss es sein, den Bebauungsplan für die Aiblinger Straße jetzt zügig abzuwickeln. Die im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) wiederum zeitlich vorgezogene Vorgriffsgenehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB gibt ggf. die Möglichkeit, bereits nach der frühzeitigen Beteiligung die formelle (und ggf. materielle) Planreife zu begründen. Mittels Vorbescheid (Art. 71 BayBO) kann dann die gesicherte Bebaubarkeit und damit der gleichwertige staatsdienliche Zweck (als zentraler Rechtsgrund für die Berechtigung des Freistaates zum Grundstücksverkauf im Tauschwege) möglichst schon rechtsverbindlich nachgewiesen werden.

Als Grundlage für das Bebauungskonzept wurde die informelle Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für den dortigen Teilraum zwischen der Glonner Straße und der Aiblinger Straße (Strukturkonzept 2015) fortgeschrieben. Mit Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2020 wurde folgendes Strukturkonzept bestimmt:



3. Bebauungsplanentwurf:

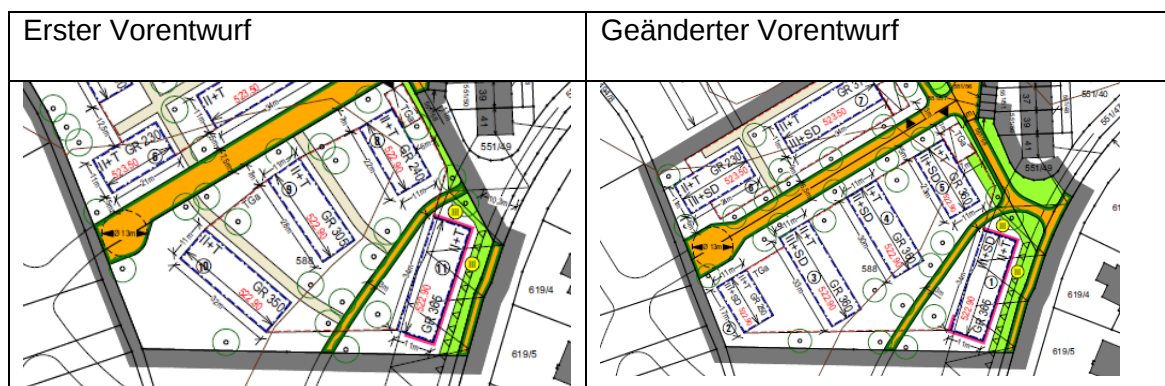
Auf der Grundlage des in der Bauleitplanung als Abwägungsbelang zu beachtenden Ergebnisses der informellen Planung (Strukturkonzept 2020) wurde jetzt der Bebauungsplanentwurf vom beauftragten Planungsbüro (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) erstellt. Der Bebauungsentwurf schreibt die städtebauliche Grundkonzeption fort, wie sie im Bebauungsplan „Aiblinger Straße (Pfarrer-Klug-Straße; BA 1)“ bereits bestimmt wird. Geleitet wird die Gebäudeausrichtung vor allem auch durch die starke Verkehrslärmbelastung aus der Aiblinger Straße (St 2089). Für die erste Baureihe kann bei der straßenparallelen Anordnung zumindest für die straßenabseitige Gebäudeseite auf allen Geschossen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erreicht werden.

Durch eine Fortführung der aktiven Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand / -damm) entlang der Aiblinger Straße können auch auf der straßenzugewandten Seite im Erdgeschoße noch gesunde Wohnverhältnisse für die Außenwohnbereiche sichergestellt werden. Für die Obergeschosse sind bauliche Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Wie - in diesem Punkt unstreitig – im Bebauungsplan Aiblinger Straße BA 1 wird eine Geschossenicklung von max. 3 Vollgeschossen für die äußere Bebauung als städtebaulich noch verträgliches Höchstmaß angesehen. Eine 4-geschossige Bebauung, wie sie im Quartiersinneren des 1. Bauabschnittes festgesetzt wurde, ist zumindest für die Reichweite des jetzigen Plangebietes (2. Bauabschnitt) nicht vorgesehen. Eine Auseinandersetzung mit den Fragen der städtebaulichen Verträglichkeit einer 4-geschossigen Bebauung, die beim 1. Bauabschnitt auch in der Öffentlichkeit stark kritisiert wurde, würde sich damit nicht stellen. Gerade im Anschluss an die nur 2-geschossige Reihenhausbauung an der Pfarrer-Aigner Straße wäre aus objektiver ortsplanerischer Sicht ein Geschosssprung um 2 Geschosse ohnehin kaum zu rechtfertigen.

Aufgrund der Zielsetzung, im Bauquartier (jedenfalls für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588) möglichst staatlich geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen, wurde alternativ zum Terrassengeschossen als Dachgeschoss auch die wirtschaftlichere Bauform mit einem flach geneigten Satteldach vorgeschlagen. Ein geringerer baulicher Aufwand und eine effizientere Wohnraumbeschaffung sprechen für diese Lösung.

Ein erster Vorentwurf des Planungsverbandes wurde im Hinblick auf eine möglichst intensive Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten auf Wunsch der Stadt Grafing b.M. nochmals fortgeschrieben.



Die durch die Einbeziehung des nördlichen Nachbargrundstückes Fl.Nr. 555 mögliche Verschiebung der Haupteerschließungsstraße, die Bebaubarkeit auch mit 3 Vollgeschossen und flach geneigten Satteldach (alternativ zum Dachterrassengeschoss) und vor allem – nach Änderung der Gebäudeanordnung – durch die Zulassung einer weiteren Baufläche könnten dann ca. 1500 m² Grundfläche (bisher 1260 m²) entstehen (anmerkung: die Angaben der GR in der Planzeichnung sind noch nicht korrekt). Die Geschossfläche vergrößert sich dadurch von 3320 m² auf 4500 m², was im Hinblick auf den sozialen Wohnungsmarkt eine durchaus beträchtliche "Wertschöpfung" darstellt.

4. Erweiterung des Geltungsbereiches

Wie bereits in der Sitzung am 28.04.2020 erläutert wurde, besteht auch für das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 555 Interesse an einer Wohnbaulandausweisung. Auch wenn im Rahmen des Entschließungsermessens über die Aufstellung von Bebauungsplänen auf die Begrenzung für das städtische Grundstück (ca. 5.600 m²) jederzeit begründbar ist (es besteht kein Rechtsanspruch zur Aufstellung von Bebauungsplänen; § 1 Abs. 3 BauGB), bietet sich eine entsprechende Vergrößerung des Siedlungsbereiches nicht nur aus städtebaulichen Gründen an.

Für eine beidseitige Bebauung spricht der Vorteil einer effizienteren Erschließung und auch die damit einhergehende Verfügbarkeit der Erschließungsflächen. Insbesondere lässt sich – bis zur späteren Fortsetzung des Baugebietes – die zwangsläufig notwendigen Wendemöglichkeiten für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge – deutlich einfacher realisieren.

Vor allem ist auch die Anpassung (Modellierung) des derzeit sehr bewegten Geländes von Wichtigkeit, die bei einer Einbeziehung des Nachbargrundstückes dann ebenfalls in vereinfachter Weise umgesetzt werden kann. So besteht im Bereich der Erweiterungsfläche eine Geländesenke mit einer Höhendifferenz von 3 Metern, die für die künftige Bebauung eine weitläufige Geländeanpassung erforderlich macht und ansonsten durch Stützmauern etc. gelöst werden müsste.

Für die Einbeziehungsfläche aus Fl.Nr. 555 kommt auch der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015 zur Anwendung. Die Bagatellregelung (Kleinflächenausweisung) gemäß den Verwaltungsrichtlinien vom 14.11.2017 kommen nicht zur Anwendung, da die Flächenobergrenze von 350 m² Grundfläche überschritten ist.

Zentrales Planungsmotiv für die Bebauungsplanaufstellung ist (vgl. Antrag der CSU-Fraktion vom 26.0.2019) ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum. Anders als die bisherige Ausrichtung bei der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnraumversorgung soll dort nicht die Bildung von Wohneigentum von sozial benachteiligten Personen, insbesondere des Personenkreises der Einheimischen, erfolgen. Erklärtes Ziel ist es, dort angesichts deutlich steigenden Mietpreisen gerade für Personen mit geringerem und mittleren Einkommen auch Umsetzung bezahlbaren Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses erfolgt deshalb bestmöglich auch für das Grundstück Fl.Nr. 555 durch eine vertragliche Regelung nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Form einer Bindungspflicht für eine Mietpreisbegrenzung.

Ob nach den derzeit durchgeführten Untersuchungen auch eine Folgelastenregelung aufgrund kumulierend betrachteter Siedlungsgebiete (gemäß Urteil BVerwG vom 29.01.2009) gemeinsam mit dem Baugebiet „Am Schönblick“ rechtmäßig erfolgen kann, ist noch abzuwarten.

5. Verfahren:

In der Stadtratssitzung am 28.04.2020 wurde noch unterstellt, dass für die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses auf das Grundstück Fl.Nr. 555 das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr in Anspruch genommen werden kann. Dafür hätte (damalige Rechtslage) der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 erfolgen müssen.

Mit dem Gesetz zur Baulandmobilisierung wurde mit Wirkung zum 23.06.2021 jedoch – sehr überraschend – die Fortgeltung des § 13b BauGB geregelt. Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens (hier für die Erweiterung auf Fl.Nr. 555) ist jetzt bis zum 31.10.2022 zulässig; der Satzungsbeschluss hat bis zum 31.12.2024 zu erfolgen. Neben den förmlichen liegen auch die materiellen Verfahrensvoraussetzungen vor.

Der Anwendungsbereich des § 13b BauGB ist in dreifacher Weise eingeschränkt.

- a) Einerseits durch die maximale Größe des jeweiligen Baugebietes mit einer Obergrenze von 10.000 m² Grundfläche nach §13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO. Dabei sind jedoch auch in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehende Bebauungspläne zusammenzurechnen.

Die durch den Bebauungsplan für den Bauabschnitt 2 entstehende Grundfläche (nicht Grundstückfläche) i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für die geplanten Wohnhäuser (Fl.Nrn 588 und 555) ca. 2.150 m². Rechtlich noch nicht geklärt ist, ob die Anrechnungsflächen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Tiefgaragen, Garagen mit Zufahrten) dabei mitgerechnet werden müssen. Diese Fläche beträgt ca. 4.600 m². Somit liegt die Gesamtgrundfläche bei max. 6.750 m² und bleibt selbst bei der Anrechnung der Tiefgaragenflächen etc. noch deutlich unterhalb des Schwellenwertes. Anzumerken ist, dass nach den Tendenzen der Rechtsprechung und Rechtsliteratur die Anrechnungsflächen wohl bei der Schwellenwertprüfung außer Betracht bleiben können (vgl. Krautzberger in E/Z/B/K, Rn 41 zu § 13b BauGB mit weiteren Nachweisen). Aufgrund der weitreichenden Folgewirkungen einer Fehleinschätzung (der Bebauungsplan wäre nichtig und müsste im Regelverfahren von Beginn an wiederholt werden) ist hier Vorsicht geboten.

Unter Berücksichtigung auch der Anrechnungsflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wäre der Schwellenwert aber dann überschritten, wenn auch die Grundflächen des Bebauungsplanes Aiblinger **Bauabschnitt 1 hinzuzurechnen** sind. Dieser liegt räumlich unmittelbar an und wurde auch in einem engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Jedoch erfasst die Kumulierung nur solche Bebauungspläne, die ebenfalls unter den erleichterten Voraussetzungen des § 13b BauGB aufgestellt wurden. Der Bebauungsplan für den Bauabschnitt 1 wurde aber im Regelverfahren aufgestellt und ist bei der Schwellenwertermittlung gesichert nicht mitzurechnen.

- b) Zum anderen muss sich das Baugebiet auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das setzt schon nach dem eindeutigen Wortlaut zwangsläufig die Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich voraus. Weiter einengend wird aber auch verlangt, dass der überplante Bereich anschließen muss, ohne aber das Tatbestandsmerkmal „anschließen“ näher zu definieren. Es ist aber ausdrücklich nicht verlangt, dass hier (wie etwa bei § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) eine besondere städtebauliche Prägung der einbezogenen Außenbereichsflächen durch die bestehende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bestehen muss oder die überplanten Flächen „innerhalb des Siedlungsbereichs“ liegen müssen. Ein Anschluss ist dann nicht mehr gegeben, wenn die Verbindung im Verhältnis zur Gesamtgröße nur im Bereich einer völlig untergeordneten gemeinsamen Grenze erfolgt. Das ist hier aber nicht der Fall. Das gegenständliche Baugebiet schließt entlang der ganzen westlichen Länge (80 m) an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Auf die Südgrenze und der Frage, ob der Aiblinger Straße dort eine trennende Wirkung zukommt (wohl ja), kommt es nicht mehr an.

- c) Außerdem ist die Anwendung des § 13b BauGB auf die Zulassung von Wohnnutzung beschränkt. Der Gesetzgeber begünstigt mit dieser Regelung bewusst nur die Schaffung von Wohnbauland. Festgesetzt werden können aber nicht nur Reine Wohngebiete sondern auch Allgemeine Wohngebiete (vgl. IMS vom 13.12.2017, Krautzberger in E/Z/B/K, Rn 14 zu § 13b BauGB). Um dabei - entsprechend dem gesetzlichen Regelungsziel - der mit § 13b BauGB begünstigten Schaffung Wohnraum zu entsprechen, werden die in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauGB) ausdrücklich ausgeschlossen, ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Somit kann die Aufstellung des Bebauungsplanes in rechtmäßiger Weise auf der Grundlage des § 13b BauGB erfolgen. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auch der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Für die öffentliche Auslegung, die erst durchgeführt wird, sind auch die Angaben über die Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich. Auch das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist hier unbeachtlich (§ 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB); der Flächennutzungsplan wird dann anschließend im Wege der Berichtigung angepasst. Schließlich kommt auch die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nicht zur Anwendung.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt:

- 1. Der Beschluss vom 28.04.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Wohnbaulandausweisung für das Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafring an der Aiblinger Straße wird um die nach Norden angrenzenden Teilflächen der Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafring in einer Tiefe von ca. 30 Meter (ca. 2.850 m²) erweitert. Aus Gründen der Planklarheit (Erschließungskonzept) werden auch die Verkehrsflächen der Fl.Nr. 551/20 (Platzfläche) und die Fl.Nr. 551/58 der Gemarkung Grafring der bestehenden Pfarrer-Aigner-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.**
- 2. Der Bebauungsplan - auch im Erweiterungsgebiet - wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13b BauGB aufgestellt.**
- 3. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsübliche bekanntzumachen. Dabei ist gleichzeitig gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB bekanntzumachen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.**
- 4. Der Bebauungsplanentwurf des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vom 21.09.2021 wird als Grundkonzeption des Bebauungsplanes gebilligt.**
- 5. Für die Durchführung des Verfahrens wird gemäß § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass**
 - a) von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht abgesehen wird. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat durch persönlichen Erörterung und Unterrichtung von der Bauverwaltung zu erfolgen;**
 - b) die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt;**
 - c) für die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und die weitere Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.**

6. Die Wohnbaulandausweisung auf dem Grundstück Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafig unterfällt dem Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015. Die Umsetzung soll vorrangig durch Vertragsregelungen (Vertragsmodell) für die Vermietung zu vergünstigten Mietpreisen erfolgen.

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

Anlagen:

04 Entwurf Plan 21.09.2021

04 Entwurf Text 21.09.2021