

**Beschlussvorlage FB 3/059/2021
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
26.10.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 25.08.2021 zur Wohnbaulandausweisung
für das Grundstück Fl.Nr. 746 der Gemarkung Nettelkofen (nördlich von Bachhäusl)
durch Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Antrag:

Mit Schreiben vom 25.08.2021 hat Herr Kentaro F. May, London, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 746 der Gemarkung Nettelkofen beantragt. Das Grundstück mit einer Größe von 1.680 m² liegt nördlich der Siedlung „Bachhäusl“ und westlich der Staatstraße St 2089 (Aiblinger Straße) gegenüber dem sog. Gewerbegebiet „Haidling“.

Rechtsgrundsätze:

Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist das Grundstück Fl.Nr. 746 derzeit nicht bebaubar. Allein durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) können die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

Die Bauleitplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Dabei sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Entscheidung liegt im weiten Planungsermessen der Gemeinden. Ein Anspruch zur Aufstellung von Bebauungsplanes – sowohl dem Grunde nach oder hinsichtlich eines bestimmten Inhalts - besteht dabei (natürlich) nicht (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Soweit das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) nicht unbeachtlich ist (§ 13b BauGB), bedarf die Aufstellung des Bebauungsplanes auch der vorherigen Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsgrundsätze:

Die Stadt Grafing b.M. muss sich schon seit längerer Zeit mit der baulichen Entwicklung von „Bachhäusl“ befassen. Anfänglich war es die Nachfolgenutzung der illegal errichteten und zur Beseitigung angestandenen Wochenendhaussiedlung südlich von Bachhäusl. Dort galt es die Verfestigung einer (ungenehmigten) ausgeübten Wohnnutzung – dauerhaft oder als Wochenendhausnutzung - zu unterbinden. Andererseits sollte eine anstehende Beseitigung der Anlage vermieden werden. Ziel war es, die Grundstücke zu Freizeitzwecken weiterhin gärtnerisch nutzen zu können und für diesen Zweck auch – unter Ausschluss jeder Wohnartigkeit – mit einfachen Gerätehütten bebauen zu können. Für das in dem 2014 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren wurde am 14.05.2019 der Bebauungsplan erlassen. Für das dort festgesetzte „Gartenhausgebiet“ werden derzeit sukzessive die Baugenehmigungsverfahren und die dann notwendigen Rückbaumaßnahmen abgewickelt. Verwaltungsgerichtliche Klageverfahren sind ebenfalls noch anhängig, durch die man einzelne Rückbaupflichtungen verhindern möchte, die der Bebauungsplan abverlangt.

Ausgelöst durch einen Grundstücksverkauf (im Jahr 2017) im Bereich der „Wohnbebauung Bachhäusl“ und am „Grafenweg“ und einem (verwaltungsgerichtlich aus formalen Gründen abgewendeten) Vorkaufsrechtsverfahrens des Landratsamtes Ebersberg wurde die Innenbereichszuordnung der bis dahin als Siedlungssplitter beurteilten Wohnbebauung „Bachhäusl“ festgestellt (betrifft nicht das „Gartenhausgebiet“). Auch für das gewerblich genutzte Grundstück südlich des Grafenweges wurde die Teilnahme am Bebauungszusammenhang festgestellt. Um eine daraus zu befürchtende ungeordnete und städtebaulich unerwünschte Selbstentwicklung dieser Flächen zu verhindern, insbesondere durch eine Wohnbebauung und den damit entstehenden Konflikten mit den angrenzenden Gewerbeflächen, hat die Stadt Grafing b.M. die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen für „Bachhäusl“ beschlossen.

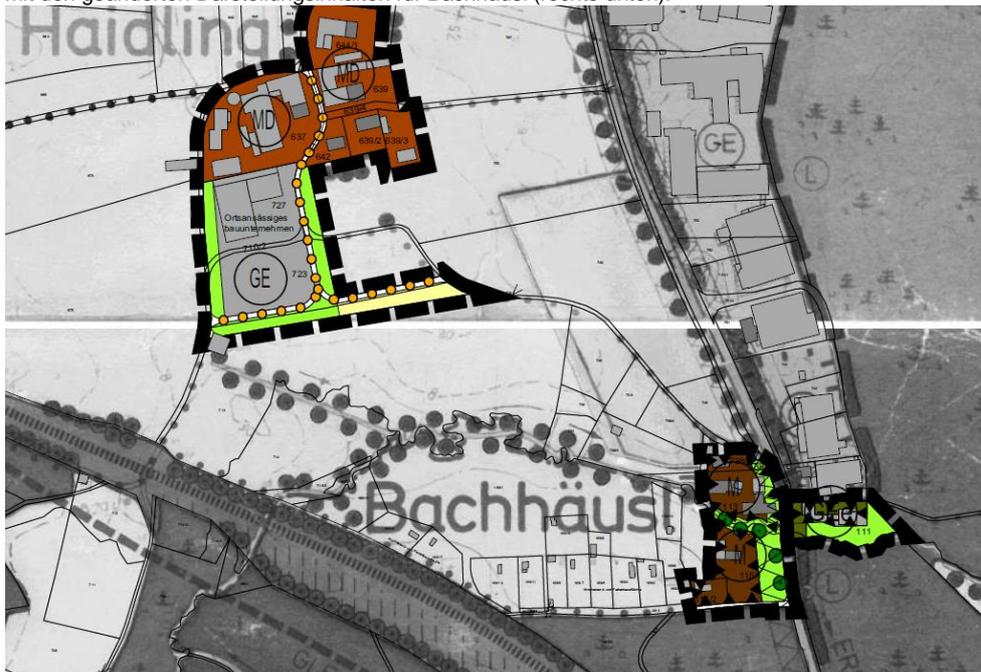
Dabei wurde seitens der Stadt Grafing b.M. stets betont, dass sie ohne diese veränderten Umstände (geänderte Bereichszuordnung) die Ausweisung von Wohnbauflächen in „Bachhäusl“ kategorisch ausschließen würde, da eine Wohnbebauung an dieser Situation einer geordneten Siedlungsentwicklung auffällig zuwiderläuft (vgl. Stadtrat vom 05.11.2019).

Zentrales Planungsziel war also die Lösung des durch die Innenbereichszuordnung verschärften Immissionskonfliktes im Nebeneinander von (vorhandener) Wohnbebauung „Bachhäusl“ westlich der Aiblinger Straße und dem Gewerbe an der Ostseite. Hinzu kam vor allem auch die Verhinderung einer denkbaren Wohnbebauung für das Grundstück südlich des Grafenweges, für das durch die Innenbereichszuordnung trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet nun ebenfalls einen Bebauungsanspruch entstanden ist.

Für die aus städtebaulicher Sicht ungünstige Wohnbebauung „Bachhäusl“ gilt die Planungsprämisse, eine unkontrollierte Fortentwicklung auszuschließen, die sich durch die festgestellte Zuordnung zum Innenbereich ergeben hat. Für diesen bezüglich der Wohnnutzung städtebaulich sehr ungünstigen Standort soll die Festsetzung als Urbanes Gebiet vorbereitet werden und die bauliche Nutzung auf den Baubestand beschränkt werden. Eine ursprüngliche Bestandsentwicklung als Wohnbaugebiet wurde ausdrücklich aufgegeben und zum Urbanen Gebiet korrigiert (Stadtrat 05.11.2019).

Das 2017 eingeleitete Flächennutzungsplanänderungsverfahren (16. Änderung; Änderungsbereich 3) wurde nach der Genehmigung durch das Landratsamt Ebersberg am 02.03.2021 abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche südlich des Grafenweges als gewerbliche Baufläche dar; die bebauten Flächen von „Bachhäusl“ westlich der Aiblinger Straße sind als „Mischbaufläche“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Auszug aus der Planzeichnung zur **16. Flächennutzungsplanänderung** mit den geänderten Darstellungsinhalten für Bachhäusl (rechts unten):



Ausgelöst wiederum durch ein bauaufsichtliches Verfahren wurde das Bebauungsplanverfahren in 2 räumliche Teilbereiche aufgeteilt und dann für den „Grafenweg“ als eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um die beantragte Bebauung durch eine Veränderungssperre unterbinden zu können. Der dortige Bebauungsplan „Grafenweg“ mit Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes ist zwischenzeitlich am 01.04.2021 in Kraft getreten. Die bereits im Vorgriff (§ 33 BauGB) am 17.12.2020 dafür erteilte Baugenehmigung für ein Geschäftshaus hat Bestandskraft erlangt.

Der Abschluss des sehr aufwändigen und komplexen (und auch sehr umstrittenen) Bebauungsplanes „Grafenweges“ schaffte dann auch rechtliche Grundlagen, die für die Lärmkonfliktlösung der jetzt folgenden Überplanung von „Bachhäusl“ von zentraler Bedeutung sind. Das getrennte Bebauungsplanverfahren für „Bachhäusl“ westlich der Aiblinger Straße wurde deshalb seit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2018 nicht weiter fortgeführt. Die Fortführung steht jetzt nach dem Abschluss des Bebauungsplanes „Grafenweg“ und dem Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens an.

Wie schon erwähnt, wird die Wohnbebauung „Bachhäusl“ zwar aus städtebaulicher Sicht missbilligt. Am Rande eines Gewerbegebietes und stark lärmbelastet durch die Aiblinger Straße (Staatsstraße) und die Bahnlinie „München – Rosenheim“ wirkt diese von den kompakten Wohnsiedlungsflächen deutlich abgesetzte Bebauung als Siedlungssplitter und dort städtebaulich deplatziert. Diese Gründe sprechen auch gegen eine Verfestigung dieser Siedlungseinheit. Unter Würdigung des Eigentumsschutzes und der wirtschaftlich vorteilhafteren Nutzung für Wohnzwecke muss es aber als aussichtslos angesehen werden, dass diese Wohnbebauung jemals aufgegeben wird und diese Fläche für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Es ist angesichts dieser vorgegebenen Umstände die schwierige Aufgabe zu lösen, die vorhandene und zulässige Wohnbebauung „Bachhäusl“ in vernünftiger Weise in ein Bebauungskonzept städtebaulich zu integrieren. Von vornherein wurde dabei eine bauliche Erweiterung der Wohnbebauung ausgeschlossen (siehe oben, Stadtrat vom 06.02.2018).

Diese städtebaulichen Aspekte sind nun auch von zentraler Bedeutung hinsichtlich der Beurteilung des Antrages vom 25.08.2021, weitere Wohnbauflächen nördlich von „Bachhäusl“ (Fl.Nr. 746 der Gemarkung Nettelkofen) zu entwickeln.

Dieses Interesse steht den bisher erklärten städtebaulichen Ziele und den daraufhin in den letzten Jahren ausgerichteten Planungsentscheidungen in grundsätzlicher Weise entgegen. Die Stadt hat Ihre städtebaulichen Zielvorstellungen wiederholt dahingehend erklärt, dass „Bachhäusl“ für eine Wohnsiedlungsentwicklung städtebaulich ungeeignet ist und allein aus Gründen des Eigentumsschutzes (Bestandsschutzes) die bestehende Wohnbebauung hinnehmbar ist. Trotz der Lage im Innenbereich, in dem die Eigentumsinteressen ein bedeutendes Abwägungsgewicht darstellen, wird eine bauliche Erweiterung (Verfestigung) über den Umfang des Baubestandes hinaus als städtebaulich unerwünscht erklärt. Vielmehr ist es erklärte Absicht, diesen bereits bebauten Bereich von Bachhäusl als Urbanes Gebiet zu entwickeln. Ziel ist, zwar die Fortführung der vorgefundene Wohnnutzung zu ermöglichen, die zusätzliche Bebauung aber auf die gewerbliche Nutzungsformen zu beschränken. Diese Planungsziele gelten erst Recht für eine räumliche Erweiterung von „Bachhäusl“ zu Wohnzwecken. Dafür wird „Bachhäusl“ und sein Umfeld nicht als geeignet angesehen.

Für die Deckung des im Antrag beschriebenen dringlichen Wohnbedarfs bietet der Siedlungsraum Grafing ausreichend Standortmöglichkeiten an städtebaulich besser geeigneten Standorten.

Anders verhält es sich mit den gewerblichen Siedlungsflächen. Hier bestand in der früheren Zeit allein das sog. Gewerbegebiet „Haidling“ als einziges nennenswertes Gewerbegebiet. Erst in den letzten 25 Jahren ist es mit enormen Aufwand gelungen, weitere Gewerbeflächen in größerem Umfang zu entwickeln (Schammach 1 + 2). Weitere geeignete gewerbliche Siedlungsflächen in nennenswerter Größe sind trotz eines latenten Bedarfs derzeit nicht verfügbar und werden auf lange Sicht nicht umsetzbar sein.

Angesichts des Mangels an geeigneten Siedlungspotentialen für das Gewerbe muss die Stadt Grafing b.M. der (langfristigen) Entwicklung von Gewerbeflächen eine ganz besondere Aufmerksamkeit widmen, um auch den Belangen des Gewerbes und der Wirtschaft (§ 1 Abs. 7 Nr. 8 lit. a BauGB, Regionalplan 14, Z 1.4, B IV) ausreichend Raum zu verschaffen. Hinzu kommt nun noch das Anbindegebot (LEP Nr. 3.3), das bei der Ausweisung von Bauflächen einen Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten notwendig macht. Gerade bei der Entwicklung von gewerblichen Siedlungsflächen und den dort einhergehenden Immissionskonflikten sind die Anschlussflächen vorhandener Gewerbegebiete vorrangig geeignet.

Die Stadt Grafing b.M. ist deshalb sehr darauf bedacht, potentiell geeignete gewerbliche Siedlungsflächen dann auch für die Entwicklung von Gewerbegebieten vorzuhalten. Das betrifft in besonderer Weise den Teilraum westlich der Aiblinger Straße nördlich von Bachhäusl. Diese Flächen liegen gegenüber dem bestehenden „Gewerbegebiet Haidling“ und stellen eine der wenigen dafür geeigneten Entwicklungsräume für Gewerbeflächen in Grafing dar.

Hinzu kommt, dass diese Flächen durch die erhebliche Verkehrslärmbelastung aus der Bahnlinie 5510 München – Rosenheim und der Aiblinger Straße (St 2080) für eine Wohnbau-landausweisung ungünstig liegen (§ 50 BImSchG). Die Verkehrslärmbelastung liegt tagsüber bei 60 – 65 dB(A) und nachts bei 55 – 60 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 gerade in der sensiblen Nachtzeit (OW 45 dB(A)) ganz erheblich überschritten. Andererseits bestehen dort aber - für die örtlichen Verhältnisse - sehr günstige Erschließungsvoraussetzungen für einen Gewerbestandort.

Die Stadt Grafing b.M. hält an ihren bisherigen Planungszielen fest, wonach der Teilraum westlich der Aiblinger Straße gegenüber dem „Gewerbegebiet Haidling“ für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung vorgehalten wird. Eine Wohnbebauung widerspricht diesen Planungszielen und ist auch aus sonstigen Belangen (insbesondere Verkehrslärmbelastung) dort städtebaulich nicht erwünscht.

Beschlussvorschlag

Dem Antrag vom 25.08.2020 zur Entwicklung des Grundstücks Fl.Nr. 746 der Gemarkung Nettelkofen (nördlich „Bachhäusl“) wird nicht entsprochen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Festsetzung einer Wohnbebauung wird abgelehnt.

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:

Antrag Mayr

Antrag Mayr Ansichten

Antrag Mayr Ansichten Bauentwurf

Antrag Mayr Grundrisse Bauentwurf

Lageplan Standort Antrag Mayr

Luftbild Standort Antrag Mayr