

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

**Beschlussvorlage FB 3/048/2022
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 4 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	28.06.2022
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	05.07.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Gewerbeflächen an der
Äußeren Münchener Straße (Fl.Nrn. 903, 932, 274, 278, 282, 283, 284, 285 und 298/1 der
Gemarkung Grafing);
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Auf die Vorinformation in der Sitzung des Bau- und Werkausschuss vom 29.03.2022 (TOP 14) wird verwiesen. Dem vorausgegangen ist die Beratung im Bau- und Werkausschuss am 18.05.2021 über die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen aus Anlass eines Antrages über die Standortbestimmung und Ausweisung von Gewerbeflächen.

Dort wurde über die laufenden Vorgespräche mit verschiedenen Grundstückseigentümern und Inverstoren informiert. Es wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Vorbereitung von Gewerbeflächen eine ständige Aufgabe ist, die aber im Frühstadium der Standortsondierung und Verfügbarmachung verwaltungsintern erledigt wird. Aus schutzwürdigen betrieblichen und privaten Interessen erfolgt die Anbahnung von gewerblichen Entwicklungen größtenteils außerhalb der öffentlichen Wahrnehmung.

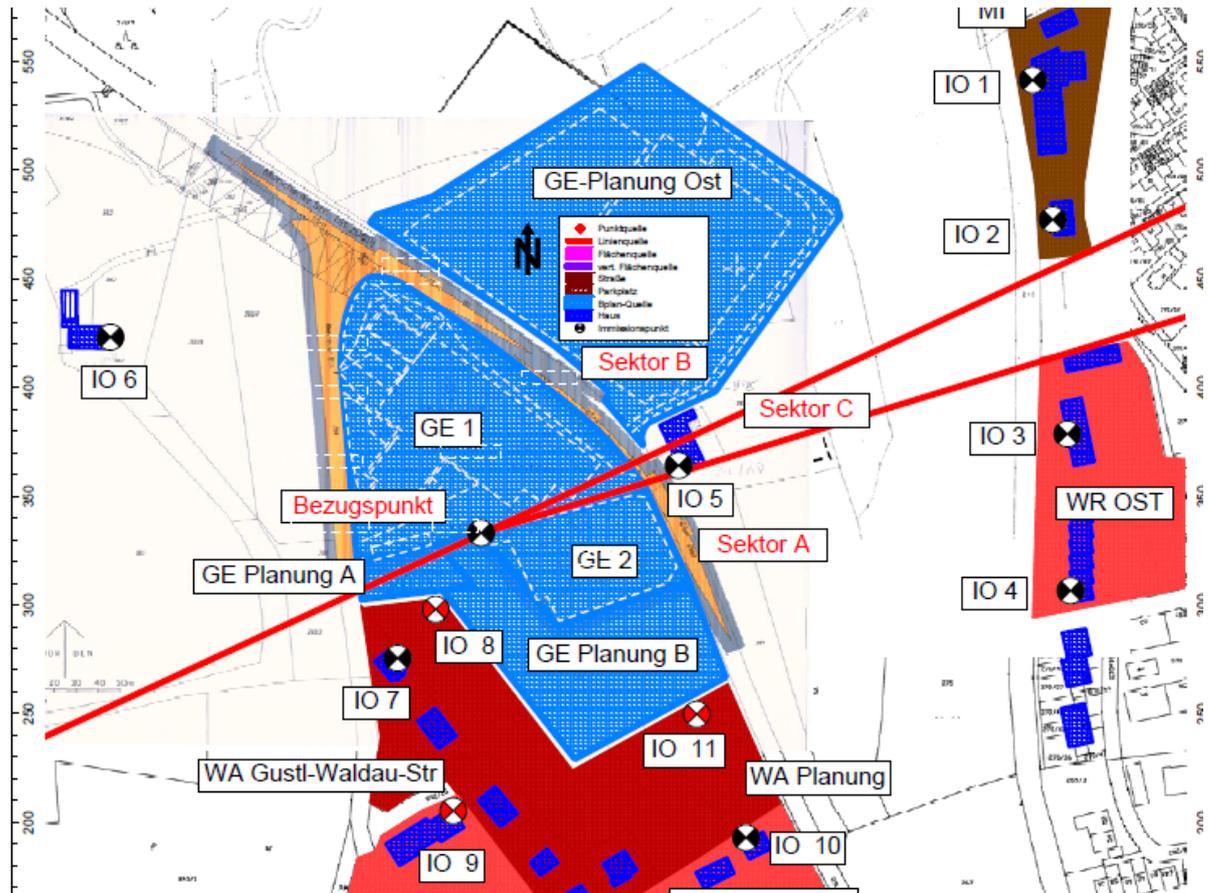
Da Bauleitpläne nur dann erforderlich (und damit rechtmäßig) sind, wenn sie auch umsetzbar sind, ist die Flächenverfügbarkeit in der gemeindlichen Planungsrealität leider das gewichtigste Moment für das Gelingen von Bauflächenausweisungen - das gilt erst Recht für die gewerbliche Siedlungsentwicklung. Erst wenn im Vorfeld die Verfügbarkeit der Grundstücke in Aussicht steht, erfolgt die formelle Vorprüfung und Entscheidung über die Standorteignung und dann die konkrete Vorbereitung einer baulichen Entwicklung.

Eben diese Informationen über die Grundstücksverhältnisse, der betrieblichen und wirtschaftlichen Interessen und der Planungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer sind für die Planungsentscheidungen und der Umsetzbarkeit von zwingender Bedeutung. In diesen frühen Planungsstadien ist deshalb regelmäßig eine interne Vorbereitung geboten.

Das ist natürlich immer ein schmaler Grad, den die Verwaltung hier zu gehen hat, da schließlich dann der Stadtrat über die Akzeptanz und Durchführung der Baulandausweisung zu entscheiden hat. Das Vorgehen ist aber trotz fehlender „amtlicher Entwicklungspläne“ keineswegs planlos oder zufällig. Welche Standorte für eine gewerbliche Entwicklung städtebaulich geeignet sind, ist aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen wie den verbindlich zu beachtenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung, der vorbereitenden Bauleitpläne, informeller Pläne bzw. städtebauliche Vorentscheidungen oder ganz einfach aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Strukturen fachgerecht einschätzbar. der

Angesichts des fortgeschrittenen Standes der Vorgespräche ist jetzt für eine mögliche Gewerbeentwicklung an der „Äußeren Münchener Straße – Ost“ zu entscheiden, ob die dafür notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Hier geht es im ersten Schritt um den Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke östlich der Münchener Straße.

Bereits bei der Ausweisung des „GE Äußere Münchener Straße“ (vormals Auto-Lentner) wurde eine östliche Erweiterung in der Planungsentscheidung berücksichtigt. Die dortige Emissionskontingentierung berücksichtigt schon eine gewerbliche Nutzung auch auf der Ostseite der Münchener Straße (vgl. nachfolgenden Bildausschnitt).



(Bildausschnitt aus der Emissionskontingentierung 2008)

Zum damaligen Zeitpunkt (2008) bestanden Planungsabsichten für die Ansiedlung eines Baumarktes (Landmarktes) mit Tankstellenbetrieb auf der Ostseite, nachdem die bereits abgeschlossene Ausweisung eines Sondergebietes „Baumarkt“ als Nachfolgenutzung für das „Autohaus Lentner“ (westlich der Münchener Straße) überraschend gescheitert ist (Zwangsversteigerungsverfahren). Die Entwicklung auf der Ostseite ist damals an der fehlenden Einigung mit dem Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 282 - 285 (Dr. Prosinger) gescheitert. Das Grundstück Fl.Nr. 286 (Paul) war für eine dortige Entwicklung zu klein.

Neue Dynamik hat die Entwicklung von Gewerbeflächen auf der Ostseite jetzt erhalten durch die fortgeschrittene Abwicklung des Gewerbegebiet Schammach und das konkrete Ansiedlungsinteresse einer Tankstelle (Wasserstofftankstelle). Hierfür wurden Grundstücksgespräche mit den Eigentümern an der Ostseite der Münchener Straße geführt – und zwar mit der Familie Paul für die dort im möglichen Bereich gelegenen Flächen. Nachdem dort die Vorverträge schon final mit den Bevollmächtigten (RAe Labbé) des Eigentümers verhandelt waren, hat der Eigentümer (Paul) überraschend sein Interesse an einem Grundstücksverkauf zurückgezogen. Daraufhin wurden die Gespräche mit dem Eigentümer (Dr. Proisinger und RA Dr. Pflüger) der südlichen Flächen fortgesetzt, der seine Grundstücke mittlerweile als grundsätzlich verfügbar erklärt hat.

Der Norden von Grafing ist aufgrund seiner Nähe zur B 304 - dem einzigen überregionalen Verkehrsweg im Gemeindegebiet - in besonderer Weise begünstigt für die Ansiedlung von Gewerbeflächen. Diese Flächen können ohne verkehrliche Belastung von schutzwürdigen Wohngebieten oder des Stadtzentrums erreicht werden. Neben der B 304 ist auch über die Westumfahrung von Grafing die Erreichbarkeit sehr günstig. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist dieser Standort auch für eine Tankstelle noch vergleichsweise günstig gelegen.

Die besagte Fläche zwischen der St 2089 und der Bahnstrecke nach Wasserburg ist dabei eine der wenigen Teilflächen im Norden von Grafing, die nicht den Zielen des Regionalplanes mit den dortigen Regionalen Grünzügen (RP) oder landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (LEP) widerspricht.



Das Teilgebiet ist auch durch die beiderseitigen Verkehrswege – der St 2089 im Westen und der Bahnstrecke im Osten – stark vorbelastet und deshalb für eine Wohnsiedlungsentwicklung nicht geeignet. Dahingehende Interessen der Eigentümer wurde deshalb stets zurückgewiesen; die wenigen für gewerbliche Nutzungen geeigneten Flächen müssen auch für diesen Zweck vorbehalten werden.

Die jetzt konkrete Ansiedlungsabsicht für eine Wasserstofftankstelle ist in einem besonderen öffentlichen Interesse des Landkreises Ebersberg, auch vor dem Hintergrund des bayerischen Förderprogramm für eine Wasserstoffinfrastruktur. Ein Standort für eine Wasserstofftankstelle im östlichen Landkreisgebiet wird vom Landkreis Ebersberg dringend unterstützt, um bei dem Förderprogramm für den Einsatz von Wasserstoffbussen eine wettbewerbsgerechte Umsetzung für die im südöstlichen Landkreis ansässigen Omnibusunternehmen zu gewährleisten.

Für diese Nutzung wäre die Ausweisung mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich (§ 12 BauGB), um auch rechtliche Sicherheit für diese konkrete Betriebsart (Wasserstoffeinsatz) zu erreichen. Eine herkömmliche Herangehensweise mit einem Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) hat zwar zur Folge, dass dort auch Tankstellen zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Es entzieht sich aber dann der behördlichen Einflussnahme, ob dort auch tatsächlich eine Wasserstofftankstelle errichtet und dauerhaft betrieben wird. Anders beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der über den Durchführungsvertrag die Möglichkeit schafft, vertragliche Bindungen an ein konkretes Vorhaben schafft. Damit kann garantiert werden, dass auch tatsächlich eine Wasserstofftankstelle errichtet und betrieben wird.

Hinzu kommt das Lärmverhalten einer Tankstelle und die verkehrliche Anbindung, die bei dieser Betriebsart von sonstigen gewerblichen Nutzungen unterscheidet und in besonderer Weise berücksichtigt werden muss. Auch hier kommt den Belangen des Immissionschutzes und deren Lösung durch möglichst vorhabensbezogen auszurichtende Emissionskontingierung eine besondere Bedeutung zu.

Neben der geplanten Tankstelle sollen auch die weiteren Flächen im südlichen / südöstlichen Anschluss als Gewerbefläche entwickelt werden. Nachdem die Eigentümerinteressen in der Vergangenheit auf eine Entwicklung für Wohnbauflächen ausgerichtet waren, wurde jetzt die Haltung der Stadt akzeptiert., diese Flächen allein für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Voraussetzung für eine Kooperation mit der Tankstellen-Ansiedlung ist aber zumindest die Entscheidung, gleichzeitig auch für die Anschlussflächen das Aufstellungsverfahren für eine Gewerbegebietsausweisung einzuleiten.

Seitens der Stadt wird weiterhin die bevorzugte (deutlich lukrativere) Entwicklung von Wohnbauflächen für diesen Teilbereich für unvertretbar gehalten. Dieser Standort eignet sich aufgrund der Vorbelastung durch die Verkehrswege, dem Anschluss an das „GE-Münchener Straße Nord“ und der günstigen verkehrlichen Lage gut für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung. Gerade auch für gewerbliche Siedlungsflächen stehen in Grafing ansonsten nur sehr bedingt geeignete Flächen zu Verfügung.

Allein für den Bereich der früheren Hofstelle, dem ursprünglichen Familiensitz, am Südende des Planungsgebietes kann sich die Verwaltung ein urbanes Gebiet (§ 8a BauNVO) vorstellen, dass dann auch einen untergeordneten Wohnanteil aufweist.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung sollten auch gleichzeitig über die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanaufstellung beraten werden. Auf dieser Grundlage würden dann Bebauungsentwürfe erstellt werden, die dann den möglichst rasch folgenden Entscheidung über die Beschlüsse zur Bebauungsplanaufstellung zu Grunde gelegt werden. Abzuwarten dafür ist jedoch die Entscheidung über die Änderung des Grundsatzbeschlusses zur sozialgerechten Wohnungsbaupolitik, der nach dem vorliegenden Antrag (FDP, SPD, Die Grünen) auch auf gewerbliche Baulandausweisungen erweitert werden soll. Da der Eigentümer dafür die Bereitschaft zur Grundstücksveräußerung ablehnt hat, ist diese Vorentscheidung abzuwarten.

Beschlussvorschlag

Dem Stadtrat wird zur Beschlussfassung empfohlen:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von (eingeschränkten) Gewerbeflächen für die Grundstücke Fl.Nrn. 933, 932 und 934 der Gemarkung Nettelkofen und der Fl.Nrn. 285, 284, 283 282, 274, 278 und 298/1 der Gemarkung Grafing wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss; § 2 Abs. 1 BauGB).
2. Für das Grundstück Fl.Nr. 282 in der südlichen Teilhälfte (mit der vorhandene Wohnbebauung) ist eine Darstellung als gemischte Baufläche (Ziel: Urbanes Wohngebiet) vorgesehen, für die nördliche Teilhälfte und den nach Norden folgenden Grundstücken eine emissionsbeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).
3. Die Grundstücke Fl.Nr. 934 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 274 der Gemarkung Grafing sind als Grünflächen / naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen darzustellen.
4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat durch Unterrichtung und Erörterung in der Verwaltung zu erfolgen.
5. Mit den Planungsleistungen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Die Entscheidung über die Aufstellung der Bebauungspläne wird zurückgestellt bis zur Entscheidung über die Erweiterung der Anwendung des Grundsatzbeschlusses zur sozialgerechten Wohnungsbaupolitik auf Ausweisung von Gewerbeflächen und Mischbauflächen

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:

01 Vorentwurf 22.06.2022