

**Beschlussvorlage FB 3/097/2023
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 5 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	24.10.2023
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	06.02.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes (20. Änderung)
für die Grundstücke Fl. Nrn. 274/1, 273/1 und 272/2 der Gemarkung Öxing an der
Kapellenstraße (zwischen Comeniusschule und Ostumfahrung) zur Ausweisung von
Flächen
a) für Gemeinbedarfszwecke (Sport- und Schulflächen, Parken)
b) für die zentrale Wärmeenergieerzeugung
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

An der Kapellenstraße besteht die genehmigte Parkplatzfläche für das Schul- und Sportzentrum auf der Fl.Nr. 274/1 Gemarkung Öxing. Dieser Parkplatz wurde 1990 befristet als Behelfsparkplatz für das Eisstadion genehmigt. Nachdem die Fläche vom EHC Klostersee nicht mehr angepachtet werden konnte, hat die Stadt Grafing b.M. das gesamte Grundstück Fl.Nr. 274/1 (über 1 ha) erwerben können und dann auch 2009 die Baugenehmigung (sonstiges Außenbereichsvorhaben) als öffentlichen Parkplatz im westlichen Teil des Grundstücks erhalten

Im Osten daran liegt der Verkehrsübungsplatz an, der 2015 dann ebenfalls als Außenbereichsvorhaben genehmigt worden ist.

Die Rechtfertigung für eine Zulassung im Außenbereich war die fehlende Zersiedlungswirkung (keine Gebäude), die Benutzung durch die Allgemeinheit (keine Vorbildwirkung) und die Nutzung für schulische Zwecke des dortigen Schulzentrums.

Jetzt ist auch noch geplant, die für den vormals extern geplanten Waldhort erworbenen mobilen „Unterrichts-Wägen“ dort aufzustellen. Aufgrund des Scheiterns einer Aufstellung im Wald abseits der Siedlungsbereiches (nicht privilegierte und nicht begünstigte Nutzung) sollen diese Wägen jetzt in Schulnähe aufgestellt werden. Da es sich damit um bauliche Anlagen handelt (das Merkmal der ortsfesten Nutzung erfüllen uneingeschränkt mobile Anlagen, wenn diese mehr als nur vorübergehend oder ständig wiederkehrend ortsfest genutzt werden, wird damit eine Zersiedelung bewirkt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Eine sonstige Außenbereichsgenehmigung scheidet damit aus. Das gilt jetzt ebenfalls für Toiletten für den Verkehrsübungsplatz, die jetzt ebenfalls gefordert werden, da die bisher aufsichtlich begleiteten Toilettenbesuche an der Schule nicht mehr zeitgemäß sind.

Vor allem ist es aber jetzt der politische Wunsch, für Artistik-Sparte der örtlichen Sportvereines („MOVIMENTO“) einen dauernden Zeltstandort zur Verfügung zu stellen. Das vor wenigen Jahren erworbene Zelt wurde anfangs an wechselnden Standorten aufgestellt, um eine baurechtliche Einordnung als bauliche Anlage i.S.d. Art. 2 BayBO zu vermeiden. Die Aufstellung des Zeltes im Februar 2022 an der Stadionstraße erfolgte unter Missachtung dieser Regeln und damit in rechtswidriger Weise.

Das Landratsamt Ebersberg hat sich nach intensiven Gesprächen bereit erklärt, das Zelt vorübergehend, jederzeit widerruflich, ausschließlich als Trainingsstätte an dem jetzigen Standort zu dulden. Eine Baugenehmigung ist aber ausgeschlossen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Voraussetzung für die Duldung ist, dass im Zelt ausschließlich Trainingsbetrieb stattfindet, die Durchführung von Veranstaltungen ist nicht zulässig.

Da eine Beseitigung aufgrund der Vorbildwirkung nur unter stark eingeschränkter Nutzung und nur noch für kurze Dauer aufgeschoben werden kann, ist die Ausweisung eines Zeltplatzes / Baugrundstückes erforderlich. Jedenfalls am gegenwärtigen Standort wird die Ausweisung aber keinesfalls gelingen. Da Landratsamt Ebersberg hat mögliche „Überlegungen“ bereits aufgrund der auffälligen städtebaulichen Fehlentwicklung das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) abgesprochen. Das stellt die erste Hürde gegen grobe städtebauliche Missgriffe dar, die hier offenkundig dagegen spricht. Hinzu kommen die bekannten immissionschutzrechtlichen Probleme im Umfeld von Eishalle, Freibad und Sportanlagen und den dazugehörigen Verkehrsanlagen (18. BImSchV).

Für den geplanten Zeltstandort werden mittlerweile auch gesteigerte bauliche Anforderungen gewünscht. So soll bei einem möglichen dauerhaften Standort auch ein geheizter Zeltboden (Bodenplatte) errichtet werden. Weiter sind dann selbstverständlich auch weitere Nebenanlagen erforderlich, wie Sanitäreinrichtungen.

Ähnlich verhält es sich auch für einen Standort eines „Heizzentrums“ im Osten von Grafing, also einer Versorgungsfläche für die Errichtung einer zentralen Heizwerks für eine Nahwärmeversorgung. Auch hier führte die Standortsuche in den Nahbereich der „Sportstättenanbindung“, der die Möglichkeit einer ausreichend leistungsfähigen und störrarmen Verkehrerschließung garantiert. Aber auch hier wurden erhebliche ortsplanerische Konflikte erkannt aufgrund der fehlenden städtebaulichen An- und Einbindung.

Standortentscheidung:

Als städtebaulich verträglicher Standort wurde von der Stadt Grafing b.M. die bislang unbebaute Fläche zwischen dem „Parkplatz / Verkehrsübungsplatz“ und der Kapellenstraße angesehen. Dieser ebenfalls vergleichsweise günstig erreichbare Standort durch die Ostumfahrung nach Osten hin schon vorbelastet und damit ortsplanerisch geeignet.

Durch die bereits für den Verkehrsübungsplatz geforderten Toiletten ist die Errichtung von gemeinsamen Toilettenanlagen für das MOVIMENTO-Zelt dann zu rechtfertigen. Vor allem sind auch dort ausreichend Stellplätze verfügbar, die gerade für den später auch dort geplanten Veranstaltungsbetrieb unumgänglich sind. Die Anfahrbarkeit ist über die Bgm.-Schleuderer-Straße zur Rotter Straße als günstig anzusehen. Neben der Nutzungsthematischen Nähe zum Schulzentrum und der guten städtebaulichen Einbindung, auch hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, ist vor allem die immissionsschutzrechtliche Situation als sehr günstig anzusehen. Anders als im Bereich der Stadionstraße besteht hier keine wesentliche Lärmvorbelastung durch Sportanlagen. Das lässt die Einschätzung zu, dass hier auch eine Benutzung in der frühen Nachtzeit noch möglich ist. Auch als zentrale Versorgungsfläche (Heizzentrale) ist der Standort günstig gelegen.

Es ist davon auszugehen, dass mit der vorhabens- und standortbezogenen Änderung des **Flächennutzungsplanes** dann die jedenfalls die Errichtung des Zeltes und der Unterrichtswägen als sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden kann. Mit der Bewältigung der Konflikte in der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des § 35 Abs. 3 BauGB dann ggf. in einer abwägenden Entscheidung dahingehend abgewogen, dass sie auch nach § 35 Abs. 3 BauGB einer Vorhabenzulassung nicht mehr entgegengehalten werden müssen (vgl. B/K/L Rn 76 zu § 35 BauGB). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist dann ggf. sogar entbehrlich und erst für die mittelfristig benötigte Versorgungsfläche (Heizzentrale) dann erforderlich.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Sport- und Schulzwecke sowie Parkflächen) sowie die Ausweisung von Flächen für die zentrale Wärmeenergieerzeugung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 274/1, 273/1 und 272/2 Gemarkung Öxing ausgewiesen werden.

Die Planungsleistungen sollen dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum übertragen werden.

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat:

- 1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Sport- und Schulflächen, Parken) sowie für Flächen für die zentrale Wärmeenergieerzeugung für die Grundstücke Fl.Nrn. 274/1, 273/1 und 272/2 Gemarkung Öxing wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat durch Unterrichtung und Erörterung in der Verwaltung zu erfolgen.**
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gleichzeitig mit der vorgezogenen Behördenbeteiligung durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).**
- 4. Mit den Planungsleistungen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.**

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:

Geltungsbereich