

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

**Beschlussvorlage FB 3/068/2021  
TOP Nr. 9 (Bau- und Werkausschuss)  
TOP Nr. 7 (Bau- und Werkausschuss)**

**Gremium  
Bau- und Werkausschuss**

**Beschluss  
Entscheidung**

**Ö-Status  
öffentlich**

**Sitzungstag  
21.12.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für  
die Ausweisung einer Wohnbebauung (2 Doppelhäuser) auf dem Grundstück Fl.Nr. 622/2  
der Gemarkung Nettelkofen (östlicher Ortsrand von Schammach);  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

## **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

### **1. Antrag**

Mit Datum vom 16.11.2020 hat der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 622/2 der Gemarkung Nettelkofen die Ausweisung von zwei Wohngebäuden beantragt. Es sollen zwei Doppelhäuser mit Garagen mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 m<sup>2</sup> je Haushälfte für den eigenen Bedarf (Kinder) entstehen.

### **2. Planungsrechtliche Grundlagen**

Das gesamte Grundstück Fl.Nr. 622/2 der Gemarkung Nettelkofen ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt.



Für den Ort Schammach wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1986) keine Ortsteileigenschaft (§ 34 BauGB) unterstellt und folgerichtig die Ansiedlung nicht als die Gebietsart in den Flächennutzungsplan aufgenommen (vgl. Erläuterungsbericht Nr. 1.5 und 4.6 zum Flächennutzungsplan 1986).

Die Ansiedlung Schammach hat sich seit dieser Zeit zum Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB entwickelt. Die Ortsteileigenschaft (Ausdruck organischer Siedlungsstruktur und städtebauliches Gewicht aufgrund Größe) lag bereits beim Erlass der Ergänzungsatzung „Schammach“ im Jahr 1997 vor, mit der die Bebauung zwischen dem Wiesenweg und der Elkofener Straße entwickelt wurde und diese beiden bis dahin getrennten Siedlungsteile auch eine Verkehrsverbindung erhalten haben. Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde mit Schreiben vom 05.06.1997 die Ortsteileigenschaft bestätigt, die auch gesetzliche Voraussetzung für die damals geschaffene Erweiterung des Ortes um fast  $\frac{1}{4}$  seiner Größe war. Heute weist Schammach eine Größe von fast 70 Häusern auf und erfüllt unbestritten die qualitativen und quantitativen Ortsteileigenschaften des § 34 BauGB.

Die Eigenart der Art der baulichen Nutzung entspricht jedenfalls im angrenzenden (nördlichen) Quartier (nördlich des Wiesenweges) einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO), wobei dort eine ausschließliche Wohnbebauung existiert.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Schammach liegt auch noch innerhalb der Flächen, die nach dem Regionalplan (vgl. G 2.1, RP 14) für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (Hauptsiedlungsbereiche). Der Siedlungsgliedernde Freiraum zwischen der Siedlungsachse entlang der Bahnstrecke München – Rosenheim (Schammach, Gewerbegebiet Schammach, Grafing-Bahnhof, Nettelkofen) und dem Hauptort Grafing wird in ihrer Funktion weiterhin erhalten (Z 4.2 RP 14).

Der Regionalplan sieht ein sog. Trenngrün (Z 4.6.2 RP14, Nr. 69) vor zwischen den Hauptorten Grafing und Grafing-Bahnhof. Dadurch wird das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermieden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten vermieden. Ungeachtet der Signatur im Kartenblatt des Regionalplanes, der auch den Siedlungsbereich von Schammach erfasst, sind Planungen dadurch weiter möglich, soweit die vorgenannten Trenn-Funktion aufrechterhalten wird. Ungeachtet der tatsächlichen Reichweite (der Regionalplan benennt ausdrücklich nur die Trennfunktion zwischen Grafing-Bahnhof und Grafing) ist deshalb auch inhaltlich diese Funktion der trennenden Freiräume nicht beeinträchtigt durch die bloße Erweiterung von Schammach um eine Gebäudereihe. Der Abstand zum städtischen Bauhof, des im Osten nächstgelegenen Siedlungspunktes, beträgt weiterhin noch 250 m.



Der geplante Standort liegt außerhalb des Bebauungszusammenhang des Ortsteils Schammach, der mit dem Abschluss des letzten Gebäudes (Gebäudefassade) endet, hier mit der Ostwand der Anwesen Feldstraße 1a und 3a. Das Grundstück ist fraglos von der unbebauten Landschaft geprägt und liegt damit im Außenbereich.

Durch die Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind die geplanten Wohngebäude mangels Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB) bzw. Begünstigung (§ 35 Abs. 4 BauGB) derzeit unzulässig. Dort kann nur mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Der Erlass einer Einbeziehungssatzung, wie er ansonsten bei kleinflächigen Ortsentwicklungen durchgeführt wird, ist hier rechtlich fragwürdig. So liegt die Bebauung im Lärmeinwirkungsbereich der Bahnstrecke München-Rosenheim (5510), die ca. 250 m im Westen verläuft. Nach der Lärmkartierung ist dort mit Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) in der Tagzeit und 55 dB(A) in der Nachtzeit zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten. Hier bedarf es zwingend entsprechende Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Lärmschutz. Da in Einbeziehungssatzungen der Regelungsumfang auf nur einige wenige Festsetzungen beschränkt ist (vgl. § 34 abs. 5 Satz 1 BauGB), ist aufgrund des vorliegenden Regelungsbedarfes ein Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) gegeben für den Erlass eines Bebauungsplanes.

Noch befristet bis zum 21.12.2022 (Einleitung des Verfahrens) steht hierzu das beschleunigte Verfahren für den auf Ortsrandlagen erweiterten Bebauungsplan zur Innerentwicklung (§ 13b BauGB) zur Verfügung. Damit kann die aufwändige Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB; Entwicklungsgebot) vermieden werden, die ansonsten angesichts der für ganz Schammach fehlenden Flächennutzungsplandarstellung als Baufläche notwendig wäre.

## **Ortsplanung**

Antragsinhalt ist die Errichtung von 2 Doppelhäusern am Nordrand des Grundstücks Fl.Nr. 622/2 der Gemarkung Nettelkofen.

Anhand der nachfolgenden Bebauungsskizze sind die damit entstehende städtebauliche Ordnung zeichnerisch dargestellt. Die Gebäude werden hintereinander angeordnet und nach Süden durch eine Grundstückszufahrt erschlossen. Die geplante Errichtung entspricht der Eigenart der umliegenden Siedlungsstruktur. Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen ist bereits geprägt durch eine Bebauung dieser Art, Größe und Umfangs. Gleiches gilt für das Verhältnis der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung. Die geplante Bebauung setzt damit die städtebauliche Entwicklung entsprechend dem örtlichen Gepräge des dortigen Umfeldes in geordneter Weise fort.

Die Bebauung sieht auch einer späteren Erweiterung der Bebauung über die jetzt geplante Bebauung hinaus nicht entgegen. Sie entspricht damit auch den Anforderungen einer geordneten und auf Dauer ausgerichteten Ortsentwicklung. Durch Verlängerung der Zufahrt wird eine denkbare Erschließung durch eine Straßenverbindung mit der Feldstraße nicht verbaut. Um diese aber auch unter Beachtung des Eigentumsrechts möglich zu machen, ist eine Festsetzung der Grundstückszufahrt als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) vorzusehen und auch das Verfügungsrecht für eine spätere Umstufung zu sichern.

Auch wenn die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung im Verfahren nach § 13b BauGB nicht zur Anwendung kommt, sind hier die Belange der Natur und der Landschaft in einer Weise betroffen, die entsprechende Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung verlangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Östlich der geplanten Grundstückszufahrt ist hierfür eine angemessen breite Ortsrandeingrünung anzulegen mit Großbäumen und Wildstrauchhecken.

Die sonstige Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet durch die Im Schammacher Weg befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.





### Beschlussvorschlag

1. Das Bebauungsplanverfahren für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 622/2 Teilfläche der Gemarkung Nettelkofen für die Errichtung von zwei Doppelhäusern (Teilfläche ca. 2.000 m<sup>2</sup>) wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss; § 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauung zur Erweiterten Innenentwicklung an Ortsrandgrundstücken nach § 13b BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
3. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird angeordnet und hat durch Unterrichtung und Darlegung in der Verwaltung zu erfolgen. Ebenso wird das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange) angeordnet.
4. Planungsziel ist die Zulassung einer Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet; § 4 Abs. 1 BauNVO) unter Beachtung der umliegenden Bebauungsstruktur und unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen.
5. Mit den Planungsarbeiten wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens hat der Antragsteller (Grundstückseigentümer) vollständig zu tragen; dies ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) sicherzustellen. Das Verfahren ist erst fortzuführen, wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist.
7. Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt nicht zu Anwendung (Bagatellregelung).
8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen auf das Baugebiet ist zu Anbeginn des Verfahrens die Lärmbelastung des Plangebietes zu ermitteln (schalltechnische Untersuchung).
9. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum maßgeblichen Zeitpunkt jeweils geltenden Fassung kommt nicht zur Anwendung, da die Bagatellgrenzen (Vollzugsrichtlinien vom 14.11.2017) nicht überschritten werden.

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 - Nichtplanung