

Entschuldigt:Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.	Stadtrat
Fröhlich, Karl-Heinz Dr.	Stadtrat
Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin
Huber, Thomas MdL	Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 15. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium im Übrigen beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschriften der 12. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2015, der 13. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 09.06.2015 und der 14. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 07.07.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
3. Vorstellung des Sozialberichts des Landkreises mit Schwerpunkt Grafing
4. Informationstechnik;
Virtualisierung der Serverstruktur der Verwaltung;
Maßnahmenbeschluß
5. Vollzug der GO;
Bestellung des Nachfolgers von Herrn Schlederer im Arbeitskreis Wirtschaftsförderung
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes (15. Änderung) für die
a) Erweiterung des „Gewerbegebietes Schammach“
b) Ortsteilentwicklung von "Neudichau" als Dorfgebiet
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 11.02.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes "Gärtneriegelände" (Pfarrer-Klug-Straße) vom 21.01.2006 und des 1. Änderungsbebauungsplanes vom 13.09.2010 für die Zulassung von Terrassen- und Balkonüberdachungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Grafing
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen, zur Änderung und Erweiterung der Realschule mit Internat ("Landschulheim"), Leitenstraße 2, Oberelkofen;
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

9. Informationen
10. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

Frau Ottilie Eberl lobt die Verwaltung für die Freibad-Saisonkarte, diese werde vor allen Dingen von älteren Menschen sehr gut angenommen.

Aus diesem Grunde fragt Sie nach den Radständern, deren Aufstellung vor dem Freibad angekündigt war.

Die Sitzungsleiterin verspricht Erledigung.

Frau Beate Eckert fragt nach der Möglichkeit, im Gebäude Rotter Str. 8 angesichts des kommenden Winters Flüchtlinge unterzubringen bzw. auch einen Raum für Begegnung zu schaffen (z.B. ein Café). Ferner möchte sie wissen, wann die Bürgerbeteiligung zur Zukunftswerkstatt stattfinden werde.

Die Erste Bürgermeisterin weist darauf hin, dass der 1.Stock und das Dachgeschoss aufgrund der Bausubstanz nicht vermietbar sind. Der Raum A1 wird evtl. von der VHS für Sprachkurs (Deutsch für Anfänger) genutzt werden.

Die angesprochene Bürgerbeteiligung werde ab ca. Frühjahr 2016 durchgeführt.

Ein Bürger fragt nach der Möglichkeit, den mit einer kleinen Treppe versehenen Zugang zum Haschler-Turm (Verkehrinsel bzw. Querungshilfe Aiblinger Str./Einfahrt Edeka-Markt) mittels einer Rampe o.ä. für Fahrradfahrer zu verbessern.

Die Erste Bürgermeisterin sagt Überlegungen der Verwaltung zur Lösung des Problems zu.

TOP 2

Genehmigung der Niederschriften der 12. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2015, der 13. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 09.06.2015 und der 14. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 07.07.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Die Niederschriften der 12. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 05.05.2015, der 13. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 09.06.2015 und der 14. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 07.07.2015 wurden in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

Beschluss:

Ja: 20 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Niederschriften der 12. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 05.05.2015, der 13. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 09.06.2015 und der 14. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 07.07.2015 zu genehmigen.

TOP 3**Vorstellung des Sozialberichts des Landkreises mit Schwerpunkt Grafing**

Herr Dominik Redemann (Sozial- und Jugendhilfeplanung) und Frau Carola Schreiber (Teamleitung Team Demografie) vom Landratsamt Ebersberg stellen den ersten Sozialbericht für den Landkreis mit besonderem Fokus auf die Stadt Grafing vor.

Der erste Sozialbericht des Landkreis Ebersberg wurde am 01.07.2015 im Ausschuss für Soziales, Familie und Bildung des Kreistags vorgestellt und wurde den Stadtratsmitgliedern inzwischen im RIS zur Verfügung gestellt.

Neben einer detaillierten Analyse des Ist-Stands anhand aussagekräftiger Kennzahlen auf Landkreis- und Gemeindeebene bietet er auch einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen. Der Sozialbericht dient zudem als Ansatzpunkt für das Demografiekonzept, in welchem konkrete Maßnahmen und Interventionen beschrieben werden.

Im Sozialbericht werden folgende Themenbereiche behandelt:

- Demografie und Haushaltsstruktur
- Wohnen
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt
- Einkommen und Sozialleistungen
- Bildung und Erziehung
- Gesundheit und Pflege

Vor diesem Hintergrund soll der vorliegende Sozialbericht

- Diskussionsgrundlage sein,
- die soziale Lage im Landkreis Ebersberg dokumentieren,
- Entwicklungen (u.a. durch Vergleiche mit anderen Regionen) aufzeigen,
- den Blick auf absehbare Trends lenken,
- als Anhaltspunkt für Interventionen dienen.

zur Kenntnis genommen**TOP 4**

Informationstechnik;
Virtualisierung der Serverstruktur der Verwaltung;
Maßnahmenbeschuß

Die Sitzungsleiterin erteilt dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Wolfert, das Wort. Dieser erläutert die folgende Beschlussvorlage:

Die Stadt Grafing verfügt zur Zeit im IT-Bereich über eine veraltete Serverstruktur, die im Wesentlichen aus Windows Server 2003, deren Support durch Microsoft bereits abgekündigt wurde, und Windows Server 2008 besteht. Alle Server müssen zukünftig durch neue ersetzt werden.

Die Kernüberlegung ist, ob wieder für jeden Server explizit Hard- und Software angeschafft werden muss, oder ob nicht der Weg der Virtualisierung gegangen werden sollte. Das bedeutet, dass physikalische Hardware durch Software abgebildet und ersetzt wird und somit nur noch ein oder zwei leistungsfähige physikalische Server notwendig sind, die alle restlichen Server funktional mit tragen.

Die wesentlichen Vorteile, die sich aus der Virtualisierung ergeben, sind vor allem die Senkung des Energieverbrauchs (Stichwort Klimabilanz), die Skalierbarkeit und die Ausfallsicherheit solcher Systeme inklusive einer raschen Wiederanlaufzeit eines Servers im Falle eines Ausfalls.

Virtuelle Systeme lassen sich zu Test- und Sicherungszwecken einfach kopieren und auf anderer Hardware ausführen. Die enge und mithin hinderliche Verzahnung zwischen Hardware und Software fällt weg.

Sollte alte Software auf älteren Betriebssystemen weiterhin benötigt werden, kann diese durch „Verpacken“ in eine virtuelle Maschine weiter verwendet werden.

Einhergehend mit einer Virtualisierung findet in aller Regel eine Auslastungssteigerung der Server statt. Da mehrere Systeme auf nur einem Wirtssystem laufen, wird dieses effektiver ausgelastet.

Natürlich besitzen virtuelle Systeme auch bekannte Schwachpunkte, welche bereits in der Planungsphase durch eine kontrollierte Einführung vermieden werden können. Die Art und Weise, wie eine Virtualisierung eingesetzt und administriert wird, entscheidet letztendlich wesentlich über die Stufe der Netzwerksicherheit in der Stadt.

Um eine dringend notwendige Ausgangsbasis zu schaffen, wurde bereits ein Domänencontroller (Windows Server 2012) installiert und in Betrieb genommen. Ein neuer E-Mail-Server (Windows Server Exchange 2013) wurde bereits auf einer virtuellen Umgebung installiert und wird in Kürze in Betrieb gehen.

Zur Umsetzung des gesamten Virtualisierungsprojektes sind nun mehrere Maßnahmen notwendig:

1. Einholung entsprechend dimensionierter Angebote nach den Vergaberichtlinien
2. Auswertung nach den einschlägigen Vergaberichtlinien
3. Beschaffung von Hardware
4. Beschaffung von Software
5. Installation der Virtualisierungsumgebung
6. Umzug der Serverinhalte auf die neuen Server
7. Dokumentation der neuen Infrastruktur
8. Aufbau einer Supportschiene in Zusammenarbeit mit einer externen Firma

Die Kosten zur Abwicklung des gesamten Projektes belaufen sich auf ca. 60.000 Euro, wobei sich die Hälfte der Summe auf Hardwarebeschaffung und die andere Hälfte auf Dienstleistung und die Software zu Virtualisierung sowie Lizenzkosten verteilt.

Nach einigen Fragen von Stadtratsmitgliedern zum technischen Ablauf, die vom Vertreter der Verwaltung ausführlich beantwortet wurden, bittet die Sitzungsleiterin zur Abstimmung.

Beschluss:

Ja: 20 Nein: 0

Der Stadtrat beschließt einstimmig die Durchführung der Maßnahmen zur Umsetzung des Servervirtualisierungsprojektes 2015/2016.

TOP 5

Vollzug der GO;

Bestellung des Nachfolgers von Herrn Schlederer im Arbeitskreis Wirtschaftsförderung

Die Sitzungsleiterin erklärt, dass die IHK Ebersberg Herrn Josef Reindl als Sachverständigen und Nachfolger des verstorbenen Herrn Schlederers im Arbeitskreis Wirtschaftsförderung vorschlägt.

Herr Reindl erklärte sich zur Mitarbeit bereit.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Der Stadtrat bestellt einstimmig Herrn Josef Reindl als Sachverständigen und Nachfolger von Herrn Schlederer in den Arbeitskreis Wirtschaftsförderung.

TOP 6

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplanes (15. Änderung) für die

a) Erweiterung des „Gewerbegebietes Schammach“

b) Ortsteilentwicklung von "Neudichau" als Dorfgebiet

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Erste Bürgermeisterin erteilt dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Niedermaier, das Wort.

Dieser erläutert die zur Verfügung gestellte folgende Beschlussvorlage:

1. Grundlagen:

Die Stadt Grafing besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets einen gültigen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.07.1984 wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 19.11.1985 unter dem Aktenzeichen 421-4621.1-EBE-11-1 (85) erteilt. In der geänderten Fassung vom 20.13.1985 wurde der Flächennutzungsplan am 14.08.1986 rechtswirksam.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Teilbereiche:

- a) Gewerbegebiet Schammach – Erweiterung
- b) Dorfgebietsentwicklung Neudichau

Auf die Niederschriften zu den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Stadtrats vom 09.12.2014 (TOP 7) und 13.01.2015 (TOP 6) und den ausführlichen materiellen und formellen Erläuterungen zu den Bauleitplanverfahren bzw. städtebaulichen Satzungsverfahren wird verwiesen. Nachfolgen nur eine kurze Zusammenfassung über Anlass und Zweck der Flächennutzungsplan-Änderung:

a) Änderungsbereich 1: Gewerbegebiet Schammach Erweiterung

Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung (Genehmigung vom 15.09.1997) ist es der Stadt erstmals gelungen, ein großflächigeres Gewerbegebiet auszuweisen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Ausfertigung 16.12.1999) wurde das Gewerbegebiet (Flächen-größe brutto 120.000 m²) erschlossen und bebaut. Die Stadt hatte 2/3 der gewerblichen Bau-

flächen erworben, um durch den Verkauf zum Selbstkostenpreis und der Vereinbarung einer Bauverpflichtung die Realisierung sicherzustellen. Damit ist es gelungen, innerhalb von ca. 15 Jahren den Wirtschaftsstandort durch Gewerbeansiedlungen und -umsiedlungen zu stärken und ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen.

Zwischenzeitlich sind alle stadteigenen Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Grafing-Schammach veräußert. Gewerbeflächen mit einer Größe von 14.500 m² sind zwar noch unbebaut, stehen aber im Eigentum privater Dritter für den gewerblichen Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Es besteht somit ein dringliches Erfordernis an weiteren Gewerbeflächen, um auch künftig den Bedarf der ansässigen Betriebe zu decken sowie die Neuansiedlung von Betrieben zu ermöglichen (RP 14, Z 2.1 sowie 5.2). Hierbei handelt es sich um eine Grundaufgabe, die von der Stadt Grafing aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion (gemeinsames Mittelzentrum) in besonderer Weise zu erfüllen ist (LEP 2013, 2.1, § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB).

Die Stadt hat sich dabei um die Erweiterung des Gewerbegebiets in Grafing-Schammach bemüht, um den vorhandenen Standort zu stärken (Agglomeration) und eine weitere Zersiedelung durch mehrere kleine Gewerbebestände zu verhindern. Hierfür ist es der Stadt dann gelungen, die westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Flächen bis zur Gemeindegrenze hin zu erwerben bzw. (Fl.Nr. 634/9 der Gemarkung Nettelkofen) die gewerbliche Eigenbebauung abzustimmen.

Die Umsetzung des Gewerbegebiets setzt die Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) und dann die Aufstellung eines Bebauungsplans (verbindlicher Bauleitplan) voraus. Die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsaufstellung erfolgen im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB), wobei das Verfahren zum Flächennutzungsplan einen zeitlichen Vorlauf erhält. Damit wird eine straffe Durchführung des Bebauungsplanverfahrens möglich, da bedeutende Belange bereits in den Beteiligungsverfahren ermittelt wurden. Zudem ist für das Bebauungsplanverfahren noch das Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen abzuwarten, nachdem aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse eine individuelle Lösung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung notwendig ist. Hier ist die städtebauliche Struktur an den daraus folgenden Erschließungsanforderungen auszurichten. Auch das Ergebnis der jahreszeitlich auszurichtenden Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, §§ 44 ff. BNatSchG) ist noch abzuwarten.

b) Änderungsbereich 2: Dorfgebietsentwicklung Neudichau

Die Siedlung „Neudichau“ wurde bisher als Siedlungssplitter beurteilt und dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Neudichau weist zwar mit bisher 14 Hauptgebäuden bereits eine Größe auf, die die Anforderungen an die Ortsteileigenschaft (§ 34 BauGB) erfüllt. Bisher fehlte es aber an den qualitativen Anforderungen, wonach die Ansiedlung einer organischen Siedlungsstruktur entsprechen muss. Ein wesentliches Kriterium für die Einschätzung war vor allem die durch den Schweinemastbetrieb beherrschte Nutzungsstruktur. Betriebe dieser Art widersprechen dem hergebrachten Ordnungsbild eines Dorfes. Vielmehr sind diese Betriebe wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf deren Umgebung dem Außenbereich zugewiesen (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Durch sog. Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB) wurde in der Vergangenheit versucht, einzelne Bebauungswünsche des örtlichen Bedarfs umzusetzen. Weitergehende Möglichkeiten für eine organische Entwicklung der Siedlung waren vor allem aber durch die vorhandene Schweinemast begrenzt. Die Geruchsbelastung stand einer planmäßigen Entwicklung entgegen. Auch war auf die ungehinderte Betriebsausübung und möglichen Erweiterungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

Diese Ausgangssituation ändert sich jetzt durch die angekündigte Aufgabe der Schweinemast. Der Betrieb wird auf Ackerbau und Feldbewirtschaftung umgestellt, aber weiterhin fortgeführt. Durch die Betriebsumstellung werden Gebäude und Betriebsflächen frei, die für eine außenbereichsverträgliche Nutzung (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) verwendet werden können (teilprivilegiert Nutzungsänderung). Durch den Wegfall des störenden Betriebs und der gleichzeitig Umnutzung freierwerdender Bausubstanz wird Neudichau auch die qualitativen Ortsteilanforderungen erfüllen und dann der Qualitätssprung zum Innenbereich erfolgen.

Der Eigentümer des Schweinemastbetriebs plant im Zuge der Betriebsumstellung die Errichtung eines so genannten Gesundheitszentrums. Es handelt sich dabei um ein „Fitness-Studio“ mit Physiotherapie, wie es derzeit im Nachbarort Straußdorf geführt wird und nach Neudichau verlagert werden soll. Geplanter Standort ist der Siedlungsrücksprung am Westrand von Neudichau südlich der Stallungen des Schweinemastbetriebes.

Die Stadt hat sich zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Umstrukturierung und einer organischen Erweiterung (Deckung des örtlichen Wohnbedarfs) dazu entschlossen, Neudichau gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zum Ortsteil zu entwickeln (Erlass einer Entwicklungssatzung) und in diesem Zusammenhang die anstehende ortsplannerische Entwicklung zu steuern. Die Ermächtigung setzt voraus, dass die Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung werden diese rechtlichen Grundlagen geschaffen.

Mit den Grenzen der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan soll außerdem weitergehenden Siedlungsentwicklungen vorgebeugt werden. Neudichau ist für eine größere Siedlungstätigkeit nicht geeignet, welche vielmehr auf die Hauptorte Grafing und Grafing-Bahnhof konzentriert werden soll.

2. Verfahrensablauf:

Die Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Stadtrats vom 09.12.2014 (TOP 7) und 13.01.2015 (TOP 6) wurden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekanntgemacht im örtlichen Amtsblatt vom 26.06.2015. Gleichzeitig erfolgt die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die Zeit vom 06.07.2015 bis 07.08.2015 durch Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Bauverwaltung. Am 02.07.2015 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen nun beschlussmäßig zu behandeln. Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a, Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Stadt Grafing b.München als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von **Bebauungsplänen**. Für die Änderung des **Flächennutzungsplans** verbleibt die Zuständigkeit beim Stadtrat (vgl. Delegationsverbot des Art. 32 Abs. 2 GO). Die Zuständigkeit erfasst nicht nur den abschließenden Feststellungsbeschluss, sondern auch alle vorausgehenden Beschlussfassungen im Bauleitplanverfahren. Hier ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss lediglich vorberatend tätig.

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Äußerungen vorgetragen von:

1. Johanna Gassmann

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Äußerungen vorgebracht:

2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

3. Landratsamt Ebersberg
4. Wasserwirtschaftsamt München
5. Staatliches Bauamt Rosenheim
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern
9. Industrie- und Handelskammer
10. Bayernwerk AG
11. Landesbund für Vogelschutz

3. Behandlung der Anregungen und Bedenken:

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Einwendungen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

3.1 Johanna Gassmann; Schreiben vom 29.07.2015

Als Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1395/3 und 1395/7 möchten wir uns im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das gemeinsame Aufstellungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt äußern:

Wir begrüßen grundsätzlich die Entwicklung des bisherigen Weilers Neudichau zum Ortsteil, beantragen jedoch die Aufnahme weiterer Grundstücke in die bauplanungsrechtlichen Überlegungen. Mit der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Satzungserlass nach § 34 Abs. 4 BauGB verleiht die Stadt Grafing erstmals ihrem bauplanerischen Willen Ausdruck, den Ortsteil Neudichau städtebaulich geordnet zu entwickeln. Eine Entwicklung setzt für unsere Begriffe jedoch voraus, dass es über die beiden konkreten Vorhaben auf den Fl.Nrn. 1395 und 1395/12 hinaus weitere tatsächliche Möglichkeiten dafür gibt – anders dürfte auch das öffentliche Interesse an der Planung kaum begründbar sein. In diesem Punkt scheint die Begründung zum Flächennutzungsplan derzeit jedoch nicht „aus einem Guss“, wenn einerseits der Wille zur Entwicklung kundgetan wird, andererseits eine über die beiden Vorhaben hinaus gehende Bebauung nicht vorgesehen sein soll. Denn anders als in der Begründung dargestellt, sind echte Baulücken, welche diese Entwicklung nach sich ziehen könnten, in Neudichau nicht wirklich vorhanden. Dies lässt sich aus den Planunterlagen un schwer erkennen.

Wir beantragen daher, durch die anstehende Flächennutzungsplanänderung „Nägel mit Köpfen zu machen“ und das Satzungsgebiet deutlich zu erweitern, um für Neudichau in den nächsten Jahren eine tatsächliche Entwicklung zu ermöglichen. Konkret möchten wir vorschlagen, (zumindest) die Grundstücke Fl.Nrn. 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1395/6, 1395/7 und 1420 der Gemarkung Straußdorf in den „Bebauungszusammenhang“ einzubeziehen, nötigenfalls auch mit Hilfe von bauplanungsrechtlichen Instrumenten, die über Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB hinaus gehen.

Ein solches Vorgehen wäre auch ein klares Signal dafür, dass die Stadt Grafing ihren planerischen Spielraum und ihre Verantwortung zur Schaffung von neuem Wohnraum im Gemeindegebiet ausnutzt und so der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt und der Abwanderung junger Familien entgegenwirkt.

Nicht zuletzt würde auch die Lage der genannten Grundstücke an der Gemeindeverbindungsstraße Neudichau/Dichau und die bevorstehende Erschließung durch einen Abwasserkanal zusätzliche Ansiedlungen begünstigen.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und bedanken uns bereits im Voraus für Ihre Bemühungen.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Hinsichtlich der betroffenen Grundstücke wird auf den beiliegenden Lageplan (dort rot umrandet) verwiesen.

Erklärte Zielsetzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Ansiedlung „Neudichau“ angesichts der durch die Betriebsaufgabe der Schweinemast abzusehenden Folgen. Die Schweinemast steht als qualitativer Fremdkörper einer Zuordnung als Ortsteil entgegen. Mit der Aufgabe dieser Betriebsart und der (auch im Außenbereich, § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) begünstigten Umnutzung der dadurch freierwerdenden Bausubstanz ist zu erwarten, dass der Qualitätssprung zum Ortsteil eintritt.

Diese anstehende Entwicklung und die Rechtsfolgen einer geänderten Bereichszuordnung begründen das Erfordernis einer planerischen Steuerung (§ 1 Abs. 3 BauGB). So würde unter anderem die Freifläche zwischen dem landwirtschaftlichen Gebäude (Schweinestall) und der südlichen Bebauung bzw. der Waldfläche als topographische Begrenzung am Bebauungszusammenhang teilnehmen und im Rahmen der Vorschriften des § 34 BauGB bebaubar sein. Diese rechtlichen Veränderungen in dörflich geprägten Siedlungseinheiten sollten nicht der planerischen Selbstentwicklung überlassen werden sondern planerisch begleitet werden.

Entgegen den Darstellungen in der Einwendung ist es gerade nicht beabsichtigt, Neudichau überorganisch zu erweitern und plangemäßen Siedlungsbau in größerem Umfang zu betreiben. Neudichau wird aufgrund seiner Lage, Ausstattung (Infrastruktur), Größe und Bebauungsstruktur als ortsplanerisch ungeeignet angesehen für die erwünschte Siedlungserweiterung auch auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1395/6, 1395/7 und 1420 mit zusammen ca. 17.000 m².

Das widerspricht auch den ortsplanerischen Grundlagen der örtlichen Bauleitplanung, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Hauptorte Grafing und Grafing-Bahnhof zu konzentrieren (Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht Nr. 4.5 und 4.6). Auch würde ein Verstoß gegen die gleichlautenden Grundzüge der Raumordnung und Landesplanung (G 1.2, RP 14) verstoßen. Der Überplanung von Waldflächen bzw. in mit Gehölzbestand bestockter Flächen fehlt die städtebauliche Rechtfertigung; sie ist in der vorliegenden Fallgestaltung auch mit den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 7 BauGB) und auch den Schutzziele des Waldrechtes (Art. 1 BayWaldG) nicht vereinbar.

Die Argumente hinsichtlich der Verantwortung zur Schaffung von Wohnraum gehen fehl. Da es in Grafing an potenziell geeigneten Siedlungsflächen nicht mangelt, kann dieser Belang nicht dazu führen, städtebauliche Fehlentwicklungen zu rechtfertigen, wie sie durch die beantragte Erweiterung entstehen würden.

Die Einwendung wird deshalb zurückgewiesen. In diesem Zusammenhang wird mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Grafing b.M. nicht die Absicht hat, in Neudichau über eine organische Erweiterung hinaus plangemäßen Siedlungsbau zu betreiben. Dazu ist Neudichau ungeeignet.

3.2 Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 07.09.2015, Az.: 24.2-8291-EBE)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat folgende Stellungnahme abgegeben:

a) Erweiterung des Gewerbegebietes „Schammach“

Das bereits bestehende Gewerbegebiet soll nach Westen bis an die Stadtgrenze erweitert werden. Dabei soll ein kleines Waldstück (südlicher Planungsbereich) als Grünfläche übernommen sowie ein bestehendes Einzelanwesen (nördlicher Planungsbereich) als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.München sind Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ziel der Neuausweisung (Größe ca. 11,6 ha) ist laut der vorgelegten Begründung (Planfassung vom 18.06.2015) die Bedarfsdeckung für ansässige Betriebe und Neuansiedlungen zu ermöglichen. Des Weiteren solle der vorhandene Gewerbebestandort als Agglomeration gestärkt werden. Dabei würden auch im Erweiterungsgebiet Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Alle stadteigenen Grundstücke seien bereits verkauft; 1,45 ha unbebaute Fläche befänden sich jedoch in Privateigentum.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.1 (G) sollen **flächensparende** Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an **geeignete Siedlungseinheiten** auszuweisen.

Gemäß RP 14 B II (Z) 2.3 werden in der Region **Bereiche** festgelegt, **die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen**. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu

Landesplanerische Bewertung und Ergebnis

Aus landesplanerischer Sicht wird eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Schammach“ grundsätzlich für sinnvoll erachtet. Der östliche Teil des Planungsgebiets liegt gemäß Regionalplan der Region München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Ebenso ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus unserer Sicht zu begrüßen.

Gleichwohl sehen wir das Größenverhältnis zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Schammach“ (Größe ca. 12,5 ha) und der geplanten Erweiterungsfläche (Größe ca. 11,6 ha) kritisch: Obwohl die Erweiterungsfläche ca. 0,77 ha Bestandsdarstellung (Einzelanwesen) und 0,6 ha Waldfläche beinhaltet, ist sie in ihrer Größenordnung mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet vergleichbar.

Aus landesplanerischer Sicht empfehlen wir der Stadt Grafing eine Reduzierung der geplanten Neudarstellung. Dadurch ließe sich sicherstellen, dass sich die Erweiterungsfläche dem Bestand unterordnet. Aus städtebaulicher Sicht wird die Reduzierung im südlichen Geltungsbereich vorgeschlagen; als natürliche Grenze bietet sich der hier verlaufende Wassergraben an.

Darüber hinaus raten wir zu einer stufenweisen (bedarfsabhängigen) Entwicklung der neuen Gewerbeflächen in Bauabschnitten von „innen nach außen“. Aus städtebaulicher Sicht wird dafür jeweils eine zeitnahe Realisierung für sinnvoll erachtet. Die abschnittsweise Gliederung soll im nachfolgenden Bauleitplanverfahren umgesetzt werden.

Aus landesplanerischer Sicht kann überdies nicht nachvollzogen werden, dass in der Stadt Grafing gegenwärtig ein Bedarf von über 10 ha Gewerbeflächen besteht. Wir bitten daher um einen plausibel begründeten Bedarfsnachweis für unsere weitere Bewertung.

Bei Beachtung o.g. Aspekte kann das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich in Einklang gebracht werden.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Für die Bedarfsbetrachtung ist ein Rückblick notwendig, um einerseits den nach wie vor gegebenen Nachholbedarf darzulegen und die grundlegende Bedeutung dieses einzig nennenswerten und damit zentralen Gewerbestandortes für den gewerblichen Siedlungsbau zu erklären.

Nachdem die erfolglosen Planungsbemühungen nach Gewerbeflächen bis ins Jahr 1961 zurückgingen, gelang der Stadt Grafing b.M. mit der 4. Flächennutzungsplanänderung (Genehmigung vom 15.09.1997) erstmalig die Ausweisung eines großflächigeren Gewerbegebiets. Allein dieses Verfahren beanspruchte eine Verfahrensdauer von über 11 Jahren. Ungeachtet der zentralörtlichen Funktion (gemeinsames Mittelzentrum, Anhang 1 zu LEP 2013, 2.1.5 Z) und ihrer raumstrukturellen Stellung im südlichen Landkreis Ebersberg war diese eklatante Defizit an gewerblichen Bauflächen ein erheblicher Standortnachteil. Die geringe Wirtschaftskraft und das fehlende Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen führte sukzessive zu einem Attraktivitätsverlust und hatte natürlich auch Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Grafing.

Verschiedene ortsansässige Firmen waren bei notwendigen Erweiterungen oder aufgrund unzulänglicher Standortbedingungen im Nahbereich zur Wohnbebauung gezwungen, mit dem Betrieb das Gemeindegebiet zu verlassen, da keine geeigneten Verlagerungsmöglichkeiten bestanden.

Es waren aber vor allem die raum- und infrastrukturellen Gegebenheiten, die im Gemeindegebiet Grafing die Ausweisung von Gewerbeflächen erheblich erschweren. Nicht weniger als 29 potenzielle Gewerbestandorte wurden in früheren Jahren in einer vergleichenden Standortuntersuchung auf ihre ortsplannerische und ökologische Eignung betrachtet.

Unter den geeigneten Standorten „Schammach“ ist dann die Entscheidung zur Entwicklung des jetzt bereits bestehenden Gewerbegebietes „Schammach“ gefallen, da unter den wenigen geeigneten Alternativstandorten allein dort die Flächen verfügbar gemacht werden konnten. Diese Standortentscheidung war zum damaligen Zeitpunkt vor allem auch deshalb nicht unumstritten, da die verkehrliche Infrastruktur noch unzureichend war. In den nachfolgenden Jahren konnten aber dann diese Einschränkungen behoben werden. Mit dem Ausbau (vorher für LKW im Begegnungsverkehr kaum befahrbar) der Kreisstraße EBE 8 zwischen der EBE 13 (Glonner Straße) und der St 2351 (Grafing-Bahnhof) und dem Neubau der beiden Bahnbrücken (vormals wegen eingeschränkter Durchfahrtshöhe für LKW nicht benutzbar) südlich von Grafing-Bahnhof sowie gleichzeitig dem Kreuzungsumbau mit der Bevorrechtigung der Kreisstraße EBE 8 wurden die verkehrlichen Nachteile beseitigt. Durch den Ausbau der Ortsdurchfahrt in Nettelkofen im Jahr 2013 wurde die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung zur Bundesstraße B 304 weiter verbessert. Dem folgt demnächst noch der Ausbau des nördlichen Teilstückes der EBE 8 bis zur B 304 / St 2080. Nach Süden hin wurde im Jahr 2013 auch die Bahnbrücke in Oberelkofen erneuert und weist jetzt eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m auf.

Damit ist jetzt der Gewerbestandort Schammach auch an das überörtliche Straßennetz günstig angebunden und eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Innenstadt (Marktplatz) als Folgewirkung nicht (mehr) zu befürchten.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 1999 wurde dann das Gewerbegebiet Schammach (Bestandsgebiet) mit einer Flächengröße von brutto 120.000 m² erschlossen und bebaut. Die Stadt hatte 2/3 der gewerblichen Bauflächen erworben, um durch den Verkauf zum Selbstkostenpreis und der Vereinbarung einer Bauverpflichtung die zügige Nutzung sicherzustellen. Trotz der in diesen Zeitraum gefallen wirtschaftlichen Krisenjahre ist es dann in den nachfolgenden 15 Jahren gelungen, sämtliche städtischen Grundstücke zu veräußern und zu bebauen.

Zwar stehen im bestehenden Gewerbegebiet noch 14.500 m² für eine Bebauung zur Verfügung. Davon sind aber nur ca. 11.000 m² Gewerbeflächen noch nicht vom privaten Eigentümer veräußert. Umso dringlicher ist die Neuausweisung, da seit ca. 3 Jahren keine städtischen Gewerbeflächen verfügbar sind. Ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben kann also derzeit kein Bauland angeboten werden.

Allein mit 3 Unternehmen mit einem Flächenbedarf von ca. 15.000 m² steht die Stadt bereits in engeren Verhandlungen, obwohl die Inhalte des künftigen Bebauungsplans noch nicht näher absehbar sind. Hinzu kommt auch, dass ein örtliches Baustoffunternehmen den innerstädtischen Standort in nächster Zeit räumen muss und dringend einen Ersatzstandort benötigt. Auch hier möchte die Stadt versuchen, das Unternehmen mit dem Angebot einer geeigneten Gewerbefläche weiterhin an den Standort Grafing zu binden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 116.000 m². Davon erfasst die Überplanung bereits bebaute (Einzelanwesen Fl.Nr. 634/10) Flächen und bestehende Bauflächen im Bestandsgebiet mit zusammen ca. 7.700 m². Die Neuausweisung von Gewerbeflächen erstreckt sich davon auf 102.300 m². Die zu erhaltenden Waldflächen im südlichen Bereich weist eine Größe von 6.000 m² auf. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen erstreckt sich damit auf ca. 102.000 m².

Aufgrund der im Westteil für eine örtliche Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse (hydrogeologisches Gutachten vom 12.05.2015) machen für die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechenden Rückhalteflächen erforderlich, um die Ableitung in den dortigen Gräben zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der notwendigen CEF/Ausgleichs und sonstige Grünordnungsmaßnahmen ist mit einer Flächenquote für sämtliche Erschließungs- und öffentlichen Bedarfsflächen von ca. 30 v.H. auszugehen.

Außerdem liegt mit dem Grundstück Fl.Nr. 634/9 (ca. 22.000 m²) ein Grundstück eines Dritten, der selbst eine gewerbliche Ansiedlung für das eigene Unternehmen beabsichtigt.

Damit können überschlägig ca. 56.000 m² bebaubare Gewerbefläche (Nettobaulandfläche) entstehen, die für die Stadt Grafing selbst zur Vermarktung verfügbar sind. Berücksichtigt man die aktuelle Bedarfslage und das erklärte Ziel, mit dem erweiterten Gewerbegebiet den gewerblichen Bedarf wiederum der nächsten 15 Jahre abzudecken, dann geht die Größe der Baulandausweisung nicht über den absehbaren Bedarf hinaus. Hier ist nochmals zu betonen, dass die Stadt alles dafür getan hat, den Standort „Schammach“ zu optimieren und attraktiv zu machen. Gleichzeitig werden die hartnäckigen Versuche nach anderen Standorten im Stadtgebiet mit dem Hinweis abgewehrt, dass der gewerbliche Siedlungsbau in Schammach konzentriert wird um eine Zersiedelung mit mehreren Gewerbestandorten zu vermeiden.

Ungeachtet der Zielrichtung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern muss sich die Stadt Grafing b.M. aber in der Planungsentscheidung auch aus zwingenden rechtlichen Gründen der Rechtfertigung der „Gebietsgröße“ auseinandersetzen. So wird durch das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) die die Planungshoheit auch dahingehend beschränkt, dass diese auch tatsächliche verwirklicht werden kann. Die Grenzen der Planrechtfertigung sind dann verlassen, wenn Baurecht erkennbar überdimensioniert ist und hierfür kein konkreter Bedarf besteht (vgl. BVerwG vom 22.1.1993, BayVGH, Urteil vom 25.10.2005). Ein Bebauungsplan ist deshalb dann nicht vollzugsfähig, wenn er den Marktverhältnissen nicht entspricht oder die Flächen offenkundig nicht vermarktbare sind. Aber auch dahingehend sind Bedenken nicht begründbar. Wie dargelegt ist, erfolgt die Erweiterung des Gewerbegebiets auch hinsichtlich Größe und Umfang nicht ohne konkrete städtebauliche Überlegungen und tragfähigen wirtschaftlichen Umsetzungsaussichten. Es bestehen seitens der Stadt Grafing angesichts der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Umland von München und aufgrund des sich am Grundstücksmarkt behaupteten Standorts (Bestandsgebiet Gewerbegebiet Grafing-Schammach) keine Besorgnis, dass die Flächen innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren nicht nachgefragt werden.

Der Empfehlung für eine Reduzierung der geplanten Neuausweisung wird deshalb nicht gefolgt. Die Stadt hat einen erheblichen Nachholbedarf an gewerbliche Ansiedlungen. Nur dadurch kann es gelingen, den Wirtschaftsstandort zu stärken. Nur bei einem angemessenen Angebot an Gewerbeflächen kann auf individuelle Ansiedlungswünsche auch reagiert werden. Die Planungs- und Erschließungszeiträume für eine jeweils bedarfsorientierte Erweiterung stehen den Marktanforderungen der Unternehmen bei Standortentscheidungen entgegen.

Eine reduzierte oder nur stufenweise (bedarfsorientierte) Ausweisung wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Auch ein letztendlich ganzheitliches und durchgängiges Erschließungs- und Grünordnungskonzept wäre bei einer abschnittweisen Planung nur schwer umzusetzen. Für die Bauleitplanung - auch für das spätere Bebauungsplanverfahren - wird der angeratenen stufenweisen Entwicklung deshalb nicht gefolgt.

Ob sich eine stufenweise Erschließung verwirklichen lässt, kann erst dann beurteilt werden, wenn die Erschließungsplanung vorliegt. Die verkehrliche Erschließung und auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind aber jedenfalls auf ein Gesamtkonzept hin auszurichten und zu dimensionieren. Ob eine abschnittweise Umsetzung technisch / funktional möglich ist und auch wirtschaftlich vertretbar ist, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Mit der Gewerbeentwicklung auch südlich des bestehenden Grabens besteht – neben den o.g. Gründen – auch die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebietes. Der südliche Geltungsbereich verläuft an der Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Bruck. Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets bis an die Gemeindegrenze besteht die Möglichkeit einer Anschlussausweisung für die Nachbargemeinde im Südwesten. Aus diesem Grund stellt der Flächennutzungsplan dort gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eine Verkehrsfläche (Straße) dar, die für diesen Fall eine Verkehrserschließung der Anschlussflächen im Gemeindegebiet Bruck ermöglicht. Dies entspricht den Grundsätzen der Landesplanung nach gemeindeübergreifenden Lösungen (G 5.2.4 LEP 2013).

b. Dorfgebietsentwicklung Neudichau

Die Ortschaft Neudichau soll gemäß § 34 BauGB zum Ortsteil entwickelt werden. Der vorhandene Schweinemastbetrieb soll schrittweise aufgegeben und auf Ackerbau und Feldwirtschaft umgestellt werden, so dass die Ortschaft nicht mehr dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugewiesen werden muss. Die Darstellung erfolgt als gemischte Baufläche (Dorfge-

biet) gemäß § 5 BauNVO. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Ortschaft als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Neudichau besteht aus 13 Hauptgebäuden und einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnhaus und weist eine Größe von ca. 4,22 ha auf. Mit der Betriebsumstellung soll ein Gesundheitszentrum bestehend aus einem Fitnessstudio mit Physiotherapie entstehen. Laut der vorgelegten Begründung (Planfassung vom 18.06.2015) ist Neudichau für eine weitere Siedlungsentwicklung nicht vorgesehen.

Die Dorfgebietsentwicklung Neudichau entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Gleichwohl bestehen aus landesplanerischer Sicht Zweifel, dass ein kleiner Ortsteil für die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums geeignet ist. Aus unserer Sicht wäre ein Standort innerhalb eines größeren Siedlungsgebietes im Hauptort vor dem Hintergrund besserer Erreichbarkeit und Auslastung zielführender.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Die Siedlung „Neudichau“ wurde bisher als Siedlungssplitter beurteilt und dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Neudichau weist zwar mit bisher 14 Hauptgebäuden bereits eine Größe auf, die die Anforderungen an die Ortsteileigenschaft (§ 34 BauGB) erfüllt. Bisher fehlte es aber an den qualitativen Anforderungen, wonach die Ansiedlung einer organischen Siedlungsstruktur entsprechen muss. Ein wesentliches Kriterium für die Einschätzung war vor allem die durch den Schweinemastbetrieb beherrschte Nutzungsstruktur. Betriebe dieser Art widersprechen dem hergebrachten Ordnungsbild eines Dorfes. Vielmehr sind diese Betriebe wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf deren Umgebung dem Außenbereich zugewiesen (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Diese Ausgangssituation ändert sich jetzt durch die angekündigte Aufgabe der Schweinemast. Der Betrieb wird auf Ackerbau und Feldbewirtschaftung umgestellt, aber weiterhin fortgeführt. Durch die Betriebsumstellung werden Gebäude und Betriebsflächen frei, die für eine außenbereichsverträgliche Nutzung (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) verwendet werden können (teilprivilegiert Nutzungsänderung). Durch den Wegfall des störenden Betriebes und der gleichzeitig Umnutzung freiwerdender Bausubstanz wird Neudichau auch die qualitativen Ortsteilanforderungen erfüllen und damit der Qualitätssprung zum Innenbereich erfolgen.

Die Stadt hat sich zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Umstrukturierung und einer organischen Erweiterung (Deckung des örtlichen Wohnbedarfs) dazu entschlossen, Neudichau gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zum Ortsteil zu entwickeln (Erlasse eine Entwicklungssatzung) und in diesem Zusammenhang die anstehende ortsplanerische Entwicklung zu steuern. Die Ermächtigung setzt voraus, dass die Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung werden diese rechtlichen Grundlagen geschaffen.

Die Ansiedlung eines sog. Gesundheitszentrums (als solches wird ein „Fitness-Studio“ mit Physiotherapie bezeichnet, das im benachbarten Straußdorf bereits besteht und jetzt nach Neudichau verlagert werden soll) ist die erklärte Absicht des Hofeigentümers. Auch wenn aus ortsplanerischer Sicht dem Verbleib am bisherigen Standort oder die Ansiedlung innerhalb des Hauptortes der Vorzug zu geben ist, handelt es sich dabei um ein im Dorfgebiet zulässiges Vorhaben für sportliche/gesundheitliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Mit der Aufgabe der Schweinemast kann letztendlich eine Unterbringung im aufgelassenen Gebäudebestand

kaum unterbunden werden. Auch kann im Falle der realisierten Änderung der Bereichsqualität (Innenbereich) die Bebauung der zurückspringenden Freifläche südlich des Stallgebäudes kaum in Frage gestellt werden. Angesichts der umliegenden Bebauungssituation spricht dann vieles für die Zugehörigkeit zum Bebauungszusammenhang. Angesichts dieser Gesamtumstände ist eine gesteuerte und geordnete Ansiedlung des Vorhabens die ortsplanerisch verträglichere Lösung. Ungeachtet dieses konkreten Vorhabens ist aber die sich ohnehin schon aufgrund der Siedlungsgröße abzeichnende Entwicklung zum Ortsteil und eine organische Erweiterung des Bebauungsbereichs städtebaulich gewünscht und gerechtfertigt. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Ansiedlung des Gesundheitszentrums erfolgt dann im nachfolgenden Satzungsverfahren (entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)).

3.3 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 09.09.2015, Az.: P-2015-1461)

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

3.3.1 Baufachliche Stellungnahme:

Aus baufachlicher Sicht bestehen weder zur Erweiterung des Gewerbegebiets Schammach, noch zur Darstellung des Ortsteils Neudichau als Dorfgebiet Bedenken.

3.3.2 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird zum o.a. Planentwurf wie folgt Stellung genommen:

a) Änderungsbereich 1, Gewerbegebiet Schammach Erweiterung

Gewerbelärm

Mit der schalltechnischen Untersuchung der Firma Müller-BBM vom 25.11.2013 wurde der Nachweis geführt, dass mit der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts an den Immissionsorten außerhalb der GE-Flächen die zulässigen Immissionsrichtwerte einschließlich der bereits bestehenden Vorbelastung eingehalten werden können. Im Bebauungsplanverfahren ist dafür die Festsetzung dieser Schalleistungspegel und somit eine Emissionsbeschränkung des Gewerbegebiets notwendig:

- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Gewerbegebietserweiterung mittels **Planzeichen als „Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung“** zu kennzeichnen.

Verkehrslärm

Eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Kreisstraße EBE 13 (DTV 2010 mit 4.122 Kfz, Lkw-Anteil tags 4,3 % und nachts 5,4 % bei 70 km/h bei 20 Meter Abstand zur Straßenmitte) und die Bahnlinie München-Rosenheim lässt erwarten, dass die hohen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an den evtl. möglichen Betriebswohnungen im Gewerbegebiet wohl eingehalten werden. Am kleinen Mischgebiet ist aufgrund der Emissionen der Kreisstraße mit Überschreitungen der Orientierungswerte von 2 bis 4 dB(A) zu rechnen.

- Zumindest das Mischgebietsgrundstück, auf dem durch die vorliegende Bauleitplanung Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, sollte mittels eines **Planzeichens**

„Schutz vor Straßenverkehrslärm“ entlang der Kreisstraße gekennzeichnet werden.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist rechtliche Grundlage für die Regelung der Art der baulichen Nutzung in Flächennutzungsplänen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und in Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei wird ein System verschiedener Gebietsarten vorgegeben, das die Regelung der Art der baulichen Nutzung abschließend regelt. Es besteht also ein sog. Typenzwang, der die „Erfindung“ anderer Gebietsarten ausschließt.

Mit den Vorschriften der § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO werden dann noch verschiedene Regelungsmöglichkeiten zur planerischen Feinsteuerung angeboten. Danach können innerhalb der jeweiligen Baugebiete – bis hin zu Teile von baulichen Anlagen – Differenzierungen verschiedenster Arten vorgenommen werden. Voraussetzung bleibt aber stets, dass die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Gebietstyps, wie sie in den Absätzen 1 der jeweiligen Festsetzungsregelung bestimmt ist, erhalten bleibt.

Mit dem Begriff „eingeschränktes Gewerbegebiet“ werden dabei üblicherweise solche Gewerbegebiete bezeichnet, die unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Abs. 5, 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulassen, die „nicht wesentlich stören“ (zur Abgrenzung zu § 8 Abs. 1 BauNVO: „nicht erheblich belästigen“), also die Hauptnutzungsart einschränken. Es handelt sich dabei um die Beschränkung auf eine Störkategorie von Gewerbebetrieben, wie sie ansonsten in Mischgebieten zulässig sind (vgl. BVerwG 15.04.1987). Das ist hier aber auch begrifflich nicht der Fall, da der festgesetzte Schallleistungspegel über den Richtwerten von Mischgebieten liegt.

Natürlich ist auch die verwendete Gliederung von Gewerbegebieten durch IFSP (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), deren rechtliche Grundlage sich in § 1 Abs. 4 BauNVO findet und die auf die Eigenschaft der Betriebe (hier: Lärmwirksamkeit) abstellt, eine „Einschränkung“. Es besteht aber keine rechtliche Verpflichtung und Notwendigkeit, diese Beschränkung (hier: „Gewerbegebiet mit Emmissionsbeschränkung“) auch in der Darstellung bzw. Festsetzung der Gebietsart zum Ausdruck zu bringen. Auch wenn diese Bezeichnung lediglich eine klarstellende Beschreibung darstellt, soll hierauf verzichtet werden, da im Bezug zum bestehenden Gewerbegebiet ein unzutreffender Eindruck entsteht. Dort wurde die Gewerbefläche ohne entsprechenden Begriffszusatz dargestellt (Flächennutzungsplan) und festgesetzt (Bebauungsplan), obwohl dort niedrigere (strengere) IFSP-Werte festgesetzt sind.

Das dem Außenbereich zugehörige Wohnhaus Brucker Straße 11 wird durch die Erweiterung des Gewerbegebiets in den Geltungsbereich einbezogen, um die entstehenden Konflikte und Rechtsfolgen eine abgewogenen Planungslösung zuführen zu können. So wird es mit der Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes ohnehin Teil des Bebauungszusammenhangs und damit dem Innenbereich zugehören und damit eine Gemengelage Folglich würde eine Gemengelage für das bestehende Wohnhaus inmitten von gewerblichen Nutzungen entstehen. Diesen Konflikt gilt es im Bebauungsplan zu lösen.

Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der dort bisher zugelassenen Wohnbebauung entspricht im Außenbereich dem in Dorf- und Mischgebieten. Um für das Grundstück einerseits die ungehinderte Fortführung der zugelassenen Wohnnutzung

zu ermöglichen und aber andererseits auch eine gewerbliche Nutzung zuzulassen, wird es als Mischgebiet dargestellt.

Eine naheliegendere Vorgehensweise für diese Sondersituation wäre eine bestandssichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB (Fremdkörperfestsetzung). Jedoch ist der Anwendungsbereich der Ermächtigungsgrundlage nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. nicht eröffnet, der hierfür eine Ausweisung innerhalb eines überwiegend bebauten Gebietes (Innenbereich; Planungsgebiet) voraussetzt. Darunter fallen Einzelanwesen leider nicht. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird aber auch künftig die Fortsetzung der vorhandenen Wohnnutzung nicht ausgeschlossen oder auf die bloße Erhaltung des vorhandenen Wohngebäudes im Rahmen des Bestandschutzes beschränkt. Gleichzeitig hat das Grundstück eine Größe, dass im Rahmen der künftigen Festsetzungen innerhalb dieses Teilgebietes (Mischgebietes) eine gemischte Nutzungsstruktur entstehen kann. Eine Intensivierung der Wohnnutzung, die vor allem bei der „Nichtüberplanung“ des Grundstückes im Rahmen der entstehenden Innenbereichslage entstehen würde, ist dadurch aber gleichfalls ausgeschlossen.

Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt aber nicht, dass auch bereits vorhandene Konflikte abschließend gelöst werden. Lediglich eine Verschlechterung ist ausgeschlossen. Aus diesem Grunde wird der Empfehlung nach Festsetzung von Flächen für Lärmschutz (Straßenlärm) abgesehen. Das Grundstück ist bereits im Bestand erhöhten Straßenlärmeeinflüssen ausgesetzt. Durch die Integration als Mischgebiet am Rande der Gewerbeflächen erhöht sich der Schutzanspruch nicht. Auch ist im Hinblick auf die notwendige Durchmischung innerhalb des kleinen Mischgebietes keine nennenswerte Erweiterung der Wohnnutzung möglich. Mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der örtlichen Situation ohnehin nicht in Erwägung gezogen. Die Entscheidung über passive Schutzmaßnahmen ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu treffen, wobei aber tendenziell auch eine Verlagerung in das Einzelbaugenehmigungsverfahren zielführend sein kann. Letztendlich ist es aber vor allem das Ziel, auch dieses Grundstück langfristig für gewerbliche Zwecke zu nutzen und die in einem Gewerbegebiet unzulässige Wohnbebauung aufzugeben - dem würden ergänzende Darstellungen von Schutzmaßnahmen für das vorhandene Wohnhaus inhaltlich widersprechen. Jedenfalls auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden Darstellungen von Lärmschutzmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen.

b) Änderungsbereich 2, Dorfgebietsentwicklung Neudichau

Darstellung Dorfgebiet

Immissionsschutzfachlichen Anmerkungen erübrigen sich, da in Begründung und Umweltbericht nachvollziehbar die Ausräumung von möglichem Konfliktpotenzial, insbesondere durch die Aufgabe der Schweinehaltung und die Angaben zu den geplanten Optimierungen für das geplante Gesundheitszentrum, z.B. hinsichtlich Erschließung oder Parkplatzsytuierung, dargestellt sind.

Verkehrslärm

Eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Kreisstraße EBE 9 (DTV 2010 mit 3.038 Kfz, Lkw-Anteil tags 3,2 % und nachts 4,0 % bei 80 km/h bei 20 Meter Abstand zur Straßenmitte) zeigt, dass am Standort des landwirtschaftlichen Betriebs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) von 1 bis 3 dB(A) zu rechnen ist.

- Zumindest das Grundstück unmittelbar an der Kreisstraße, auf dem durch die vorliegende Bauleitplanung Entwicklungsmöglichkeiten durch die Auffassung des Schweinemastbetriebs eröffnet werden, sollte mittels eines **Planzeichens „Schutz vor Straßenverkehrslärm“ entlang der Kreisstraße** gekennzeichnet werden.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0****Der Stadtrat beschloss einstimmig:**

Anders verhält es sich in Neudichau. Hier soll die absehbare Entwicklung der bisherigen Außenbereichssiedlung (Splittersiedlung) zum Dorfgebiet nach § 34 Abs. 1, 2 BauGB mit einer Änderung des Flächennutzungsplans und einer nachfolgenden Entwicklungssatzung ortsplannerisch gesteuert werden. Gerade der vorhandene Landwirtschaftsbetrieb ist es, der durch angekündigte Nutzungsumstellungen (Aufgabe der Schweinemast) diese Entwicklung auslöst. Da aber gerade auch die vorhandene Hofstelle zum Teil des künftigen Ortsteils wird und zur zweckmäßigen Nutzung vorhandener Bausubstanz der Einbau von Wohnungen (wie sie jetzt nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig sind) zulässig ist, sind dauerhafte Schutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme ist deshalb gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB das Planzeichen „Schutz vor Straßenverkehrslärm“ zu ergänzen.

Aus Gründen des Verkehrslärmschutzes wurden deshalb auch schon die Flächen im Nahbereich zur EBE 9 von einer Bauflächendarstellung ausgenommen. Diese Flächen werden als Grünflächen dargestellt (Flächennutzungsplan) und in der nachfolgenden Entwicklungssatzung als solche festgesetzt. Aber auch daran zeigt sich die Notwendigkeit, die in Neudichau sich abzeichnende Änderung der Bereichsqualität mit städtebaulichen Instrumenten zu begleiten. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wäre ansonsten nicht auszuschließen, dass aufgrund der naturgegebenen Begrenzung durch die Kreisstraße und nachfolgenden Waldflächen eine weitere Bebauung zur Kreisstraße hin entstehen würde. Das gilt es zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse nach Möglichkeit auszuschließen.

3.3.3 Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Die Stadt Grafing plant mit der 15. Änderung ihres Flächennutzungsplanes die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Schammach und eine Ortsabrundung im Ortsteil Neudichau.

Das geplante Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 12,5 ha und wird derzeit zum großen Teil ackerbaulich genutzt. Im südlichen Planbereich befindet sich ein ca. 0,65 ha großes Waldgebiet und ein ca. 500 m² großes Feldgehölz. Nördlich des Feldgehölzes und des Waldbestandes verläuft auf ca. 500 Meter Länge ein Kleinfließgewässer, das im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes aufgeweitet wurde und zur Ableitung von Niederschlagswasser dient.

Dem Begründungsteil zur 15. Änderung des FNP liegen ein Umweltbericht des Landschaftsarchitekten M. Haas vom 18.06.2015 und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Fachbüros H. Schmidt vom 01.04.2015 bei. Gem. Erläuterungsbericht wurde im Zeitraum von April bis August 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Die Abarbeitung der gesetzlichen Eingriffsregelung wurde noch nicht vorgenommen und soll im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgen. Eine Auflistung vorhandener Ökokontoflächen der Stadt Grafing zeigt einen Bestand von etwa 6 ha auf.

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt die großflächige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes mit über 12,5 ha Landinanspruchnahme einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die mit dem Eingriff verbundene Flächenversiegelung einerseits, aber auch

die tiefgreifende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigen den östlichen Landschaftsraum der Stadt Grafing nachhaltig. Der westliche Ortsausgang von Grafing wird künftig von einem fast 900 Meter langen gewerblichen Ortsrand begleitet.

Wie die verfahrensgegenständliche 15. Änderung des FNP der Stadt Grafing zeigt, unterliegt Grafing einem tiefgreifenden landschaftlichen Wandel, der von zunehmender Bebauung geprägt ist. In Anbetracht dieser Entwicklung ist es u.E. unabdingbar notwendig den bestehenden Landschaftsplan aus dem Jahr 1979 zu novellieren. Unter Bezugnahme auf § 11 BNatSchG sollte der Landschaftsplan die Grundlage für eine fachgerechte Flächennutzungsplanung sein. Gem. § 11 Abs. 2 sind Landschaftspläne verpflichtend aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Stadt Grafing wurde bereits bei den letzten Änderungen des FNP immer wieder auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Im weiteren Verfahren bitten wir um die Beachtung nachfolgender Erfordernisse:

1. Im südlichen Bereich des Verfahrensgebietes befindet sich ein Laubwaldbestand, der Teil eines großen, zusammenhängenden Waldgebietes ist. Eine bauliche Entwicklung ist gem. FNP nicht vorgesehen.
Zur Eingriffsvermeidung i.S.v. § 15 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere im Hinblick auf weitere Entwicklungsabsichten, bitten wir den Waldbestand wieder vollständig aus dem FNP-Umgriff zu entnehmen.
2. Im südwestlichen FNP-Änderungsbereich befindet sich ein ca. 500 m² großes Feldgehölz. Das Feldgehölz unterliegt dem gesetzlichen Schutz gem. Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bay-NatSchG und ist uneingeschränkt zu erhalten. Auch hier bitten wir um eine Entnahme des Gehölzes aus dem FNP-Umgriff.
3. Das bestehende, ca. 500 Meter lange Kleinfließgewässer im südlichen Planteil stellt in der Weiterführung den Ortsrand des „alten“ Gewerbegebietes dar und ist mit der Aufweitung und Eingrünung eine begründete und gelungene Ortsrandzäsur. Wir bitten diese planerische Leitlinie auch weiterhin zu beachten und auch das „neue“ Gewerbegebiet an diesem Wasserlauf enden zu lassen. Das Kleinfließgewässer birgt mit Reliktvorkommen von gelber Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) und neben Binden, Klein- und Großseggen, ein hohes Renaturierungspotential. Auch wurde eine Besiedelung mit Amphibien (Wasserfrosch (*Rana esculenta*)) festgestellt.
Empfehlenswert wäre ebenfalls eine Aufweitung des Fließgewässers und eine naturnahe Gestaltung, die als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden könnte.
4. Wir bitten die Abarbeitung der gesetzlichen Eingriffsregelung und die Auswahl und ökologische Aufwertung der erforderlichen Ausgleichsflächen mit der UNB abzustimmen.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Zu 1, 2: Die Stadt hat sich für die Einbeziehung des Feldgehölzes (im Südwesten) und der Waldfläche (im Süden) in den Planungsbereich entschieden, um deren uneingeschränkte Erhaltung durch entsprechende Schutzfestsetzungen zusätzlich abzusichern und (gilt vor allem für das Feldgehölz) deren Integration in den Grünordnungsplan zu veranschaulichen. Bei einer Entnahme aus dem Geltungsbereich wäre – zumindest bei der südlichen Waldfläche – zu befürchten, dass dort mit der Realisierung des Gewerbegebiets die Entstehung einer Baulücke ausgeschlossen wird. Es ist nicht

ganz auszuschließen, dass künftige Bebauungsinhalte dazu führen können, dass Teile dieser Flächen das Risiko der Zuordenbarkeit zum Bebauungszusammenhang bergen. Die Waldeigenschaft steht dieser allein nach bauplanungsrechtlichen Kriterien zu treffenden Beurteilung nicht entgegen.

Die Stadt Grafing b.M. sieht in der Aufnahme in den Geltungsbereich und der entsprechenden Bestandsfestsetzung eine höheres Maß an Rechtssicherheit, um diese Flächendauerhaft von einer Bebauung auszuschließen. Die uneingeschränkte Erhaltung dieser Flächen, für die sich jede bauliche Nutzung aus naturschutzfachlichen Gründen verbietet, kommt bisher nur für die Waldfläche in der Begründung zu Ausdruck. Für das Feldgehölz ist dies in der Begründung noch zu ergänzen.

Da Veränderungen dieser Flächen (Feldgehölz und Wald) ohnehin nicht geplant sind, führt deren empfohlene Entnahme aus dem Plangebiet auch nicht zu einer Vermeidung von Eingriffen. Durch die o.g. Ergänzung der Begründung kann die erklärte Absicht an der unveränderten Erhaltung dieser Flächen im Flächennutzungsplanverfahren verdeutlicht werden.

Zu 3: Unter Verweis auf das Abwägungsergebnis zur landesplanerischen Stellungnahme (Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde) ist auch hinsichtlich der naturschutzfachlichen Stellungnahme festzustellen, dass die Stadt Grafing b.M. einen erheblichen (Nachhol-)Bedarf bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung hat. Trotz ihrer raumstrukturellen Lage und Bedeutung ist es der Stadt erstmals im Jahr 1998 gelungen, mit dem Gewerbegebiet Grafing-Schammach ein großflächiges Gewerbegebiet auszuweisen. Trotz aller Widrigkeiten ist es gelungen, diesen Standort hinsichtlich seiner Verkehrslage zu optimieren und dort innerhalb von 15 Jahren sämtliche städtischen Gewerbeflächen zu veräußern.

Die Stadt kann jetzt auf ein bewährtes und anerkanntes Gewerbegebiet (Grafing-Schammach) zurückgreifen und beabsichtigt jetzt die Weiterentwicklung durch Erweiterung. Mangels Verfügbarkeit geeigneter Gewerbebauflächen soll dieser Standort erweitert und gestärkt werden, um Interessen an gewerblichen Neuausweisungen an anderer Stelle zu vermeiden. Die Konzentration auf zentrale Gewerbeflächen ist nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. nicht nur aus städtebaulichen Gründen der Vorzug zu geben gegenüber einer Zersiedelung der Landschaft durch verschiedene Gewerbebestände oder Einzelansiedlungen. Die Beispiele der Überlegungen von Gewerbebauflächen nördlich von Grafing-Bahnhof oder aktuell die Umsiedlungsbemühungen eines großflächigen Baustoffhändlers zeigen, dass diesen Fehlentwicklungen bestenfalls durch ein attraktives Angebot zentraler Gewerbegebietsfläche entgegengewirkt werden kann.

Dabei sind die räumlichen Möglichkeiten durch topographische und rechtliche Grenzen (Gemeindegebiet) ohne hin eingeschränkt. Bedenkt man, dass mit der gegenständlichen Erweiterung letztendlich ca. 56.000 m² bebaubare Gewerbefläche (Nettobaulandfläche) für die Stadt Grafing b.M. entstehen, ist die Ausweisung nicht überdimensioniert. Berücksichtigt man die aktuelle Bedarfslage und das Ziel, mit dem erweiterten Gewerbegebiet den gewerblichen Bedarf wiederum der nächsten 15 Jahre abzudecken, dann scheiden schon aus Kapazitätsgründen weitere Reduzierungen aus. Die Einwendung, das Gewerbegebiet am Graben im südlichen Bereich enden zu lassen, wird deshalb zurückgewiesen.

Hierfür spricht auch die sich bietende Chance eines Anschluss-Gewerbegebietes auf dem Gemeindegebiet Bruck. Nach Kenntnisstand bestehen in der Gemeinde Bruck nur begrenzte Möglichkeiten für gewerbliche Bauflächen. Auch das aktuell beabsichtigte Gewerbegebiet bei Taglaching hat eine begrenzte Größenordnung, die langfristig auch

weitere Gewerbeausweisungen wahrscheinlich macht. Hier kann die Ausweisung im unmittelbaren Anschluss an das bis zur Gemeindegrenze reichende Erweiterungsgebiet „Schammach“ eine denkbar Lösung sein, da diese Flächen über das Gewerbegebiet der Stadt verkehrlich günstig erreichbar wären. Ohne sich anzumaßen, die Planungshoheit der Nachbargemeinde beeinflussen zu wollen, sind die örtlichen Gegebenheiten für die Vorgehensweise günstig. Zumindest wird der Nachbargemeinde diese Option nicht verbaut. Aufgrund der Agglomerationswirkung größerer zusammenhängender Gewerbegebiete wäre aus Sicht der Stadt die Entwicklung eines Anschlussgebietes jedenfalls zu begrüßen.

Gleichwohl bestätigt die Stadt Grafing b.M. die naturschutzfachliche Stellungnahme dahingehend, dass auch die Stadt der Erhaltung und ökologischen Entwicklung des Fließgewässers große Bedeutung beimisst. Es handelt sich hierbei funktional um einen Graben, der durch Drainagen und abfließendes Niederschlagswasser gespeist wird und (vgl. auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim) für diese Zwecke künstlich angelegt wurde. Gerade für die nördlichen Flächen handelt es sich um das einzige oberirdische Ableitungsgewässer. Durch das bestehende Gewerbegebiet wurde - entgegen der Angaben in der Stellungnahme - dieses Fließgewässer nicht berührt. Dort war die Stadt gezwungen, durch ein aufwändiges Ableitungssystem mit Versickerungs- und Verdunstungsmulden die Niederschlagswasserbeseitigung zu bewerkstelligen.

Die im Vorfeld durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen haben gezeigt, dass nur etwa in der östlichen Hälfte des Erweiterungsgebietes die Niederschlagswasserbeseitigung durch örtliche Versickerung möglich ist. Die westliche Gebietshälfte weist einen hierfür untauglichen Untergrund auf. Hier wird jetzt bereits im Anfangsstadium der Planung ein Entwässerungssystem ausgearbeitet, das eine Ableitung über den Graben vorsieht. Durch naturnahe Rückhalteflächen und Grabenaufweitungen soll hier eine für den Naturhaushalt günstige Lösung gefunden werden. Dadurch wird aber auch künftig sichergestellt, dass die Wasserzufuhr zum Graben nicht abgeschnitten wird. Das schließt aber nicht aus, dass auch südlich des Grabens noch gewerbliche Bauflächen entstehen. Im Südwesten des Gebietes (zwischen dem Feldgehölz und der Waldfläche, vgl. Foto)



wird **alternativ auch eine Verlegung des Grabens an den Südrand überlegt (vgl. 3.6 der Begründung)**. Hier verläuft der Graben **strukturlos und gradlinig** und weist keine hochwertige Ufervegetation auf. Hier sind aber die weiteren Erkenntnisse der hydrogeologischen Untersuchung maßgeblich.

Zu 4: Die konkrete Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und wird dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 13.08.2015, Az.: 1-4621-EBE-11-9138/2015)

Zum Änderungsbereich 1 (Plangebiet bei Schammach)

Das Plangebiet bei Schammach in der Gemarkung Nettelkofen hat eine Größe von 116.000 m². Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird auch dementsprechend genutzt (Acker, Grünland, Wald). Mit der Umwandlung des größten Teils dieser Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) soll der Bedarf an weiteren Baugrundstücken sowohl für das heimische Gewerbe, als auch für Neuansiedlungen geregelt und sichergestellt werden. Das Grundstück Fl.Nr. 634/10 ist rechtlich derzeit im Außenbereich und soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Der bestehende Wald im Süden der Fläche soll erhalten und im zukünftigen Flächennutzungsplan als „Wald“ dargestellt werden.

Das Gebiet ist geprägt von der Würmeiszeit. Die Planfläche liegt im Bereich einer Niederterrassenschotterebene und ist weitgehend eben, wobei das Gelände leicht nach Süden abfällt. Der westliche Teil des Gebietes liegt im Übergangsbereich zu einer Jung- (End)moräne. Im Süden der Fläche verläuft von West nach Ost ein Graben, der als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Dieser Graben wurde vermutlich zur Entwässerung angelegt.

In den Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) wird Bezug genommen auf ein Baugrundgutachten der Fa. Crystal Geotechnik vom 12.05.2015 (liegt dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor). Demnach liegen im Plangebiet zum Teil „schwierige Verhältnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vor. Insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets wurden offensichtlich gering durchlässige Böden erkundet. So sind lt. Begründung im Bodengutachten Bereiche gekennzeichnet, wo eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser gut möglich erscheint. Lt. Umweltbericht wird ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ab ca. 12 Meter unter GOK erwartet. Im südöstlichen und östlichen Bereich wird mit Schicht- und Stauwasser gerechnet. Für den südlichen Bereich weist das Bodengutachten lt. Umweltbericht auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen hin. Lt. Begründung soll der Graben im Süden eine „zentrale Aufgabe bei der Niederschlagswasserbeseitigung“ erfüllen. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist angedacht.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Wasserschutzgebiete befinden sich auch nicht im näheren Umkreis. Tankstellen sind im zukünftigen Gewerbegebiet nicht geplant.

Durch das Vorhaben wird eine große Fläche versiegelt. Damit wird die Versickerung von Regenwasser und somit die Grundwasserneubildung erheblich beeinträchtigt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes bei Schammach. Für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren empfehlen wir die Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. § 9 (1) Nr. 14 BauGB eröffnet diese Möglichkeit. Durch die Einhaltung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer darf es nicht zu einer Abflussverschärfung im Oberflächengewässer kommen. Eine entsprechende Speicherung und Rück-

haltung ist im Wasserrechtsverfahren nachzuweisen. Regenrückhaltebecken sind entsprechend der einschlägigen technischen Regelwerke zu bemessen. Auf das DWA-Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ wird verwiesen. Der Versiegelung ist so weit wie möglich entgegenzuwirken (u.a. durch die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen). Der Graben soll ökologisch umgestaltet werden.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme zeigt die von der Stadt beabsichtigte Vorgehensweise auf, den Graben als wesentlichen Teil des Entwässerungssystems zu nutzen. Das ist die einzige wirtschaftliche Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser der ganzen westlichen Gebietshälfte schadlos zu beseitigen. Dort haben die Voruntersuchungen gezeigt, dass der Untergrund nicht Versickerungstauglich ist.

Der besagte Graben endet südlich der Fl.Nr. 629/29 in einem Sickerloch. Da der Graben nach eigenen Beobachtungen selbst bei den Starkniederschlägen im Frühjahr keinen Anstieg des Wasserstandes verzeichnet hat, hat die Stadt eine hohe Sickerfähigkeit angenommen. Ob die Möglichkeit einer zentralen Versickerung besteht, wurde eine ergänzende hydraulische Untersuchung im Juni beauftragt. Nach dem vorläufigen Ergebnis (Bericht liegt noch nicht vor) ist die Sickerfähigkeit enorm. Der Aufschluss zeigt dort völlig überraschen, dass bereits ab ca. 3 m Tiefe äußerst wasser-durchlässige Kiese großer Mächtigkeit anstehen und in der Lage sind, das Niederschlagswasser dort zentral und schadlos abzuleiten. Auf dieses Ergebnis hin wird dann der Umfang der Grabenerweiterung und der Errichtung von Rückhalteflächen geprüft, um dann im nachfolgenden Bebauungsplan – wie auch vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim empfohlen – die notwendigen Flächenfestsetzungen zu treffen.

Nachrichtlich wird erwähnt, dass die Fläche des Grabens und ein ausreichend breiter Uferstreifen von der Stadt schon erworben wurden und somit auch die Grundstücksbenutzung für entsprechende Maßnahmen gesichert ist.

Zum Änderungsbereich 2 (Plangebiet Neudichau):

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet mit einer Größe von 4,22 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Neudichau besteht derzeit aus 13 Wohngebäuden und einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Schweinemastbetrieb. Durch die angekündigte Aufgabe der Schweinemast erfüllt Neudichau künftig die qualitativen Anforderungen eines Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB. Mit der Umwidmung des Plangebietes in ein Dorfgebiet (MD) soll eine geordnete Bauentwicklung ermöglicht werden. Mit der nachfolgenden Aufstellung einer Entwicklungssatzung in Verbindung mit einer Einbeziehungssatzung soll die Bebauung zweier Flurstücke (Fl.Nr. 1395/12 und 1395, beide Gemarkung Straußdorf) ermöglicht werden.

Das Gelände ist weitgehend eben mit leichtem Gefälle nach Südwesten und liegt auf einem Moränenhügel der Würmeiszeit.

Neudichau ist an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss an die zentrale Abwasseranlage erfolgt im Laufe des Jahres 2015. Über Altlasten ist nichts bekannt. Auch liegen keine Erkenntnisse über die Grundwasserverhältnisse vor. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher im Dorfgebiet versickert werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Umwidmung des Plangebietes Neudichau in ein Dorfgebiet Einverständnis.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht grundsätzlich mit beiden Änderungsbereichen Einverständnis. Um Beachtung unserer Ausführungen in den nachfolgenden Verfahren auf Ebene des Bebauungsplans (insbesondere bzgl. Änderungsbereich 1) wird gebeten. Wir bitten auch um Übersendung des Baugrundgutachtens der Fa. Crystal Geotechnik vom 12.05.2015 (erfolgte).

Kenntnisnahme ohne Beschlussfassung.

(Hinweis: Das Baugrundgutachten wurde am 19.08.2015 zugesandt)

3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim (Schreiben vom 13.07.2015, Az.: S12-4621-020/06)

Von der Ausweisung sind wir bei der Gewerbegebietserweiterung bei Schammach mit der EBE 13 und mit der Dorfausweitung mit der EBE 9 betroffen.

1. Zur Anbindung des zusätzlichen Gewerbegebietes an die EBE 13 wird eine zweite Zufahrt mit Anlage einer Linksabbiegespur gefordert. Dazu ist der Abschluss einer rechtlich getrennten Vereinbarung notwendig, in welcher die üblichen Details festgehalten werden. Grundlage dazu ist ein richtlinienkonformer Straßenplan (Lageplan und Querschnitt). Da die zusätzliche Straßenfläche in die Baulast des Landkreises übergeht, sind diese Unterhaltungsmehrkosten nach der Fertigstellung dem Landkreis Ebersberg abzulösen (BayStrWG Art. 33 (3)). Im FNP ist die Anbauverbotszone von 15 Meter gemäß BayStrWG Art. 23 (1) 2 aufzunehmen.
2. Bei der Ausweisung des Dorfgebietes Neudichau ist ebenfalls die Anbauverbotszone von 15 Meter aufzunehmen. Für die Einmündung der Erschließungsstraße in die EBE 9 sind ausreichende Sichtdreiecke von 5 x 200 Meter (gem. RAL, Ziffer 6.6.3) aufzunehmen und von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten. Einer zusätzlichen Direktzufahrt zur EBE 9 kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Der Bau einer Linksabbiegespur für das Erweiterungsgebiet wurde auch von der Stadt Grafing b.M. als verkehrsnotwendig angesehen und wird auch in der Begründung (Ziffer 3.8, Abs. 3) bereits unterstellt. Sobald der Planungsfortschritt des nachfolgenden Bebauungsplans die Erschließungsplanung erlaubt, erfolgt die technische Abstimmung der Entwurfsplanung und dann der Abschluss der Bauvereinbarung mit der Regelung zur Übernahme der Unterhaltungsmehrkosten.

Die Bauverbotszone ist im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) bei beiden Änderungsbereichen bereits dargestellt. Hier ist aus Gründen der Klarheit die Planzeichenerklärung noch um den Klammerzusatz zur Rechtsgrundlage und Breite zu ergänzen „(Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG, 15 m Breite)“.

Die Ablehnung einer Direktzufahrt zur EBE 9 für die östliche Ergänzungsfläche in Neudichau wurde vom Staatlichen Bauamt Rosenheim bereits am 22.10.2014 auf Anfrage mitgeteilt und ist bereits in der Begründung (Ziffer 4.5) erläutert.

Die Freihaltung der Sichtflächen ist im Flächennutzungsplan nicht darstellbar (Art. 5 BauGB). Das erfolgt dann im Zuge des nachfolgenden Entwicklungsverfahrens (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) durch entsprechende Festsetzungen.

3.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (Schreiben vom 20.08.2015, Az.: F2-399/2015-7716.2)

Gegen beide Vorhaben bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Dies gilt aus forstwirtschaftlicher Sicht auch für die Dorfgebietsentwicklung „Neudichau“, jedoch nicht für die Gebietserweiterung im „Gewerbegebiet Schammach“. Zu Letzterer nehmen wir nachfolgend Stellung.

Von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Schammach ist Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG betroffen. Die mit Wald bestockte Fl.Nr. 1978/0 (Gemarkung Bruck) ragt mit einer Teilfläche im Süden in das Planungsgebiet hinein, während eine mit Wald bestockte Teilfläche der Fl.Nr. 634/0 (Gemarkung Nettelkofen) im Südosten unmittelbar an das GWG angrenzt.

(1) Zu Fl.Nr. 1978/0 (Gemarkung Bruck)

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird keinerlei erlaubnispflichtige Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart im Sinne des Art. 9 Abs. 2 BayWaldG angestrebt, da der bestehende Wald in seiner Substanz uneingeschränkt erhalten bleibt. Die Gemeinde wird jedoch dringend gebeten, die Abgrenzung des Erweiterungsgebietes so vorzunehmen, dass die ca. 6.000 m² umfassende Waldfläche – in der Legende deutlich sichtbar – außerhalb des GWG zum Liegen kommt.

Damit blieb erstens der Zusammenhang mit der gänzlich mit Wald bestockten Fl.Nr. 1978/0 unmissverständlich erhalten. Zweitens bliebe die Erschließung dieses Waldgrundstückes als wesentliche Voraussetzung sachgemäßer Waldwirtschaft zweifelsfrei gewährleistet. Wie die bisherigen Erfahrungen im GWG Schammach (drittens) gezeigt haben, reichte bisher eine alleinige Darstellung als „Wald“ in der Legende des FNP nicht aus, um den Wald im Sinne des Art. 9 BayWaldG generell in seiner Substanz zu sichern.

Um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren, sind zudem bei nachfolgenden baulichen Anlagen ausreichende Abstandsflächen von einer Baumlänge (ca. 25 Meter) einzuhalten.

(2) Zu Fl.Nr. 1978/0 (Gemarkung Bruck)

In der uns vorliegenden Fassung des FNP trägt der faktisch südöstlich angrenzende Wald eine helle Farbsignatur, die nicht auf Wald im Sinne des Art. 2 Abs.1 BayWaldG schließen lässt. Dies sollte behoben werden.

Die hier geplanten Erschließungstrassen sind außerhalb des Trauf- und Wurzelbereiches des Waldes anzulegen, da dessen Sturmschutzfunktion (Art. 10 (2) BayWaldG) nicht beeinträchtigt werden darf.

Um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren, sind bei baulichen Anlagen zudem ausreichende Abstandsflächen von einer Baumlänge (ca. 25 Meter) einzuhalten.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Zu (1) Fl.Nr. 1978/0 Gemarkung Bruck):

Nach der Beschreibung wird hier auf die Waldfläche (ca. 6000 m²) abgestellt, die auf dem Grundstück Fl.Nr. 645 der Gemarkung Nettelkofen liegt und im Süden an das Grundstück Fl.Nr. 1978/0 angrenzt.

Diese Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Waldfläche dargestellt und ist nach der Begründung zu erhalten. Eine andere Auslegung lässt der Flächennutzungsplan auch nicht zu, da diese (Wald)Fläche ansonsten als „Baugebiet“ darzustellen und im Rahmen des Entwicklungsgebotes im nachfolgenden Bebauungsplan als bebaubare Fläche festzusetzen wäre. Das ist aber gerade nicht das Interesse der Stadt, die eine Erhaltung der Waldfläche sicherstellen wird.

Und gerade aus diesem Grunde ist diese Fläche auch in den Planungsbereich einbezogen worden. Dadurch kann die Erhaltung durch entsprechende Schutzfestsetzungen zusätzlich abgesichert werden. Bei einer Entnahme aus dem Geltungsbereich wäre ansonsten zu befürchten, dass dort mit der Realisierung des Gewerbegebietes eine Baulücke entsteht. Es ist nach Ansicht der Stadt nicht ganz auszuschließen, dass die künftige Bebauung dann dazu führt, dass für (Teile) die Waldfläche das Risiko der Zuordenbarkeit zum Bebauungszusammenhang entsteht. Die Waldeigenschaft stünde dieser allein nach bauplanungsrechtlichen Kriterien zu treffenden Beurteilung nicht entgegen. Das gilt es gesichert auszuschließen.

Die Stadt Grafing b.M. sieht in der Aufnahme in den Geltungsbereich und der entsprechenden Bestandsfestsetzung eine höheres Maß an Rechtssicherheit, um diese Fläche dauerhaft von einer Bebauung auszuschließen. Die uneingeschränkte Erhaltung dieser Flächen, für die sich jede bauliche Nutzung nicht nur aus walddrechtlichen sondern auch aus naturschutzfachlichen Gründen verbietet, kommt für die Stadt nicht in Betracht. Hinsichtlich der rechtlichen Sicherstellung wird aber satzungsrechtliche Festsetzung (Bebauungsplan: § 19 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) und hierfür der Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) beibehalten.

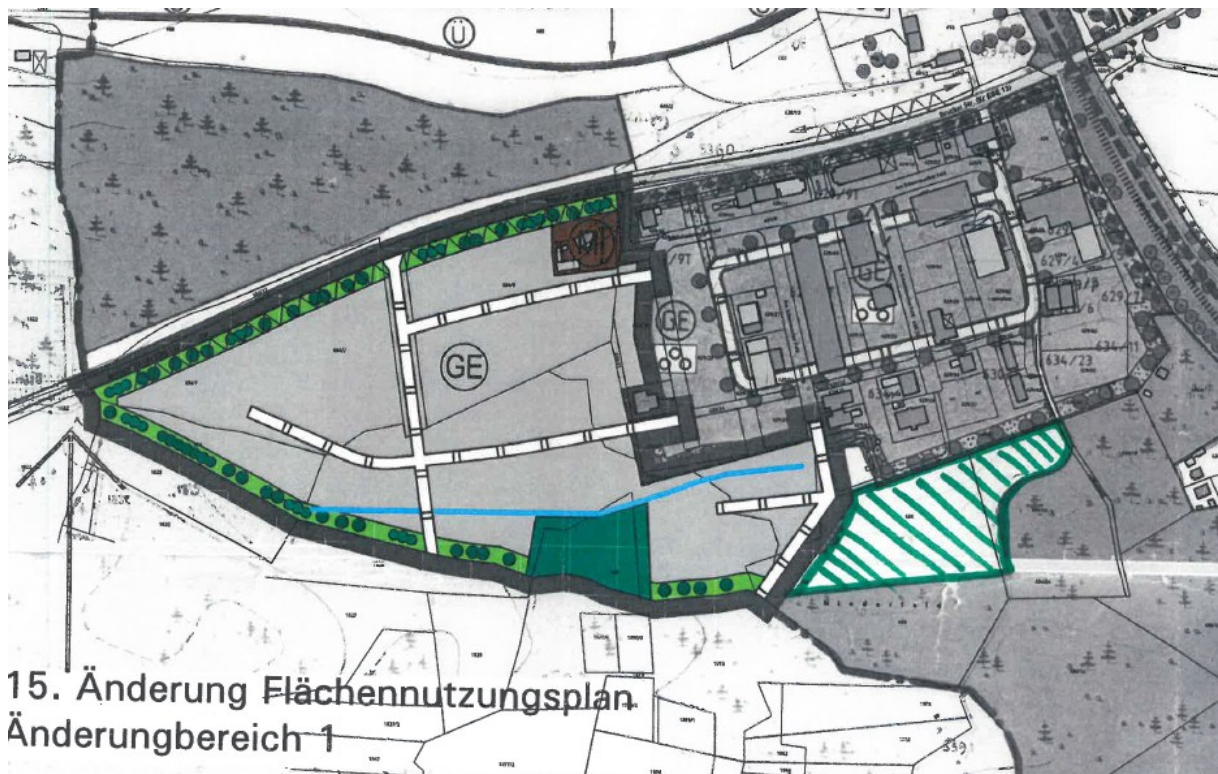
Der Hinweis darauf, dass aufgrund bisheriger Erfahrungen die Darstellung als Waldfläche nicht ausreicht, ist nicht zutreffend. Hier wird auf einen Übertragungsfehler beim Grundstück Fl.Nr. 634/23 (alt) eines privaten Dritten am Südostrand des Bestandsgebiet abgestellt, die aufgrund des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Grafing-Schammach 1998 gerodet wurde und für die letztendlich - in Abweichung zum Abwägungsergebnis - eine zu kleine Ersatzaufforstungsfläche geschaffen wurde. Das wurde erst im Rahmen des Änderungsverfahrens 2013/2014 offenkundig (vgl. umfangreiche Auseinandersetzung im Bau-, Werk- und Umweltausschuss 01.04.2014, TOP 8, Nr. 2.3) und man hat dann außerhalb des förmlichen Verfahrens eine Kompensationslösung gefunden. Zur Richtigstellung sei aber noch angemerkt, dass damals der maßgebliche Flächennutzungsplan (1994) und der Bebauungsplan (1998) unzweideutig die Fläche als Baufläche (und nicht etwa als Waldfläche) dargestellt hat.

Wie in der Stellungnahme empfohlen, erfolgt die Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen von baulichen Anlagen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

zu (2) Fl.Nr. 1978/0 (Gemarkung Bruck)

Nach dem Verständnis der Stadt Grafing b.M. wird hier auf die vorhandenen Waldflächen abgestellt, die östlich der geplanten Gewerbegebietsausweisung und südlich des Bestandsgebietes liegen. Diese sind, wie zutreffend dargelegt wird, im bestehenden Flächennutzungsplan nicht als „Waldfläche“ sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Hier ist die Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes

unzutreffend und zu berichtigen. Der Geltungsbereich ist dort zu erweitern und die besagten Flächen sind als Waldflächen darzustellen (vgl. Planskizze, grüne Schraffur).



3.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 20.08.2015, Az.: P-2013-2584-2_S2)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der unmittelbaren Nähe zum Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand das Bodendenkmal D-1-7937-0012 „Viereckschanze der späten Latènezeit“. Dieses Bodendenkmal ist sehr gut obertägig erhalten und stellte in der späteren Eisenzeit um 200 bis 0 vor Chr. ein lokales Macht- und Religionszentrum dar. Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Im Umkreis von ca. 400 Meter um dieses Bodendenkmal befindet sich sog. Vermutungsfläche, wo das Auffinden von weiteren Bodendenkmälern, die als weitere Siedlungsstrukturen oder Bestattungen in Verbindung mit der Viereckschanze stehen, den Umständen nach angenommen werden muss. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigen kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de/> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin:

<http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal>

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Bitte beachten Sie, dass der Oberbodenabtrag sowie andere tiefgreifende Boden-

eingriffe auch zwecks Renaturierung oder Bepflanzung im Bereich eines Bodendenkmals oder in der unmittelbaren Nähe einer Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Das beschriebene Bodendenkmal „Viereckschanze“ liegt außerhalb des Plangebietes. Der Vermutungsbereich von 400 m, in dem Bodeneingriffe gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG ebenfalls der Erlaubnispflicht unterliegen, erstreckt sich auf nahezu 2/3 des Erweiterungsgebietes. Die Lage des Bodendenkmals und des Vermutungsbereiches sind im Flächennutzungsplan (Plandarstellung) nachrichtlich darzustellen und auf die Erlaubnispflicht hinzuweisen,

3.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 15.07.2015)

Gewerbegebiet Schammach, Erweiterung

Um künftig den Flächenbedarf ansässiger Betriebe zu decken sowie Neuansiedlungen zu ermöglichen besteht in der Stadt Grafing ein dringendes Erfordernis an weiteren Gewerbeflächen. Ziel der o.a. Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Schammach in Richtung Westen.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt und befürwortet die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Stadtgebiet Grafing.

Es wäre wünschenswert, auf den neu entstehenden Gewerbeflächen vor allem auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Dorfgebietsentwicklung Neudichau

Aufgrund der Aufgabe eines Schweinemastbetriebs in der Siedlung Neudichau fallen die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung weg. Die Art der baulichen Nutzung entspricht nach Wegfall des Schweinemastbetriebes einem Dorfgebiet und soll als solches im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Das ermöglicht die städtebauliche Fortentwicklung im Sinne des § 34 BauGB und stellt eine geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteils Neudichau sicher.

Wir bitten Sie, das geplante Dorfgebiet gemäß der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung (§ 5 BauNVO) in seinem Charakter als „Ländliches Mischgebiet“ zu entwickeln. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Wie bereits im bestehenden Gewerbegebiet werden die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Weise getroffen, die größtmögliche Freiheit für individuelle Parzellierung der künftigen Baugrundstücke ermöglicht. Da die Stadt Grafing b.M. - ausgenommen Fl.Nr. 634/9 - auch Eigentümer der Gewerbegrundstücke ist und den Verkauf selbst durchführen wird, kann die bedarfsgerechte Vermarktung auch hier allein entschieden werden. Weiteren Maßnahmen in den Bauleitplanverfahren bedarf es deshalb nicht, da die Förderung von kleineren Unternehmen und Unternehmensneugründungen auch im eigenen Interesse der Stadt Grafing b.M. liegt.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Der Flächennutzungsplan sieht die Darstellung von Neudichau als Dorfgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 5, § 5 BauNVO) bereits vor. Es wird also nicht nur die Baufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO) sondern bereits die konkrete Gebietsart dargestellt. Im nachfolgenden Verfahren über den Erlass einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) wird dann die Gebietsart verbindlich festgesetzt (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die allgemeine Zweckbestimmung ist in § 5 Abs. 1 BauNVO gesetzlich bestimmt. Anders als bei Mischgebieten nach § 6 BauNVO ist bei Dorfgebieten (als ländliches Mischgebiet; BVerwG 04.12.1995, 4 B 258.95) ein qualitatives und quantitatives Mischungsverhältnis aber nicht Voraussetzung (BVerwG 23.04.2009). Der Gebietscharakter eines Dorfgebietes geht erst dann verloren, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und auch eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint (erst ein Baugebiet ganz ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet mehr - BVerwG 29.05.2001).

Mit der Festsetzung als Dorfgebiet nach § 5 Abs. 1 BauNVO im nachfolgenden Satzungsverfahren ist der Stellungnahme entsprochen.

3.9 IHK München und Oberbayern (Schreiben vom 17.08.2015)

Mit den hier dargelegten Planänderungen des Flächennutzungsplans besteht Einverständnis. Es ist ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird und das Gewerbegebiet Schammach erweitert werden soll. Es sind keine städtebaulichen oder ortsplanerischen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen die Ausweisung weiterer Bauflächen in diesem Gebiet sprächen. Insbesondere können wir dem geplanten Ausschluss von Einzelhandlungen zur Wahrung des Gebietscharakters eines Gewerbegebietes zustimmen. Ebenso können wir der Darstellung eines Dorfgebietes für den Ortsteil Neudichau zustimmen.

Hinsichtlich der Darstellung eines Einzelanwesens als Mischgebiet weisen wir rein vorsorglich darauf hin, dass die Ausweisung eines Mischgebietes eine ausgewogene Mischung aus

Wohn- und Gewerbenutzungen voraussetzt. Andernfalls ist zu befürchten, dass die Festsetzung zur Art der zulässigen Nutzung funktionslos werden könnte.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Der Grund, warum das im Außenbereich gelegene Wohnhaus Brucker Straße 11 in den Geltungsbereich des Gewerbegebietes (Erweiterung) einbezogen wird, liegt darin, dadurch die mit der Gewerbegebietsausweisung ausgelösten Rechtsfolgen einer abgewogenen Planungslösung zuführen zu können. So wächst das bisher nur am Rand liegende Anwesen mit der Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes dem Bebauungszusammenhang und damit dem Innenbereich zu. Es würde eine Gemengelage entstehen (Gewerbegebiet rückt an Wohnhaus heran), die der Bebauungsplan durch eine sachgerechte Lösung vermeiden muss.

Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der dort bisher zugelassenen Wohnbebauung entspricht im Außenbereich dem in Dorf- und Mischgebieten. Um für das Grundstück einerseits die ungehinderte Fortführung der zugelassenen Wohnnutzung zu ermöglichen und aber andererseits auch eine gewerbliche Nutzung zuzulassen, wird es künftig als Mischgebiet dargestellt.

Eine naheliegendere Vorgehensweise für diese Sondersituation wäre eine bestandssichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB (Fremdkörperfestsetzung). Jedoch ist der Anwendungsbereich der Ermächtigungsgrundlage nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. nicht eröffnet; dort wird eine Ausweisung innerhalb eines überwiegend bebauten Gebiets (Innenbereich; Planungsgebiet) vorausgesetzt. Darunter fallen Einzelanwesen leider nicht. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird aber auch künftig die Fortsetzung der vorhandenen Wohnnutzung nicht ausgeschlossen oder auf die bloße Erhaltung des vorhandenen Wohngebäudes im Rahmen des Bestandschutzes beschränkt. Gleichzeitig hat das Grundstück eine Größe, dass im Rahmen der künftigen Festsetzungen innerhalb dieses Teilgebietes (Mischgebietes) eine gemischte Nutzungsstruktur entstehen kann. Eine Intensivierung der Wohnnutzung, die vor allem bei der „Nichtüberplanung“ des Grundstückes im Rahmen der entstehenden Innenbereichslage entstehen würde, ist dadurch aber gleichfalls ausgeschlossen.

3.10 Bayernwerk AG (Schreiben vom 20.07.2015)

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlage nicht beeinträchtigt werden.

Im Änderungsbereich 1 befindet sich eine Transformatorenstation unseres Unternehmens, welche im Flächennutzungsplan fehlt. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan im Maßstab 1:5.000, indem die Anlage dargestellt ist. Wir bitten Sie, die fehlende Transformatorenstation im Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Die bestehende Trafostation in Neudichau ist im Flächennutzungsplan planzeichnerisch darzustellen.

3.11 Landesbund für Vogelschutz (LBV) (E-Mail vom 02.07.2015)

Die Ausweisung von Neudichau ist unproblematisch.

Da für Schammach noch keine saP vorliegt, ist dem LBV eine Stellungnahme hierzu noch nicht möglich.

Kenntnisnahme ohne Beschlussfassung

4. Amtliche Änderungen:

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

Der Grenzverlauf der Flächennutzungsplanänderung im Änderungsbereich 2 (Neudichau) ist beim städtischen Grundstück FI.Nr. 1395/12 und dann auch in der Folge beim benachbarten Grundstück FI.Nr. 1393 der Gemarkung Straußdorf geringfügig nach Westen zu erweitern, so dass sie geradlinig mit der Bauflächendarstellung des Grundstücks FI.Nr. 1393/1 abschließt. Damit wird der städtebaulich unbegründete Rücksprung vermieden.

5. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP):

Nachfolgend eine Kurzzusammenfassung des vorläufigen Ergebnis der saP. Der Bericht liegt noch nicht vor.

Im Geltungsbereich wurden Vorkommen folgender prüfungsrelevanter Arten/Artengruppen als möglich eingestuft:

Haselmaus:	Wald im südlichen Teil des Geltungsbereiches
Fledermäuse:	Quartiere an Gebäuden und in Baumhöhlen
Zauneidechse:	An Säumen, in Brachflächen und Gärten
Amphibien:	Laubfrosch, Springfrosch
Tagfalter:	Wiesenknopf-Ameisenbläulinge
Vögel:	Arten der offenen und durch Strukturen gegliederten Agrarflur, der Wälder, Hausgärten und Siedlungen

Auf die genaue Untersuchung von Haselmaus und Fledermäusen wurde verzichtet, da keine Betroffenheit zu erwarten war.

Haselmaus: Die Haselmaus, die aufgrund ihrer Verbreitung im Raum durchaus vorkommen kann, ist durch den Eingriff nicht direkt betroffen bzw. eine Betroffenheit durch randliche Störungen lässt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art erwarten.

Fledermäuse: Es konnten keine für Fledermäuse geeigneten Quartiere gefunden werden. Negative Einflüsse durch die Veränderung von Jagdrevieren und Flugtrassen betreffen im Vergleich zu den im Umfeld großflächig

vorhandenen Lebensräumen nur kleine Bereiche (Gehölzbestände, Waldränder). Es sind daher keine signifikanten negativen Auswirkungen auf Jagdreviere und Flugtrassen von Fledermäusen zu erwarten.

Zauneidechse: Es konnte keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Vorkommen einzelner Tiere können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Aus benachbarten Reptilienhabitaten können einzelne Tiere einwandern. Das Vorkommen einzelne Tiere und deren Störung, Schädigung oder auch Tötung im Zuge des geplanten Gewerbegebietes führt jedoch nicht zu einer signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der örtlichen Population der Art.

Amphibien: Weder Laubfrosch noch Springfrosch konnten nachgewiesen werden.

Tagfalter: Es konnte weder der Dunkle noch der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling gefunden werden. Ebenfalls fehlt die für die Eiablage nötige Wirtspflanze, der Große Wiesenknopf. Das Vorkommen beider Falterarten im Geltungsbereich können somit ausgeschlossen werden.

Vögel: Es wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen. Von diesen Arten wurden 6 als naturschutzfachlich bedeutsam eingestuft. Hierbei handelt es sich um Arten der Roten Liste Bayerns und Deutschlands und streng geschützte Arten. Davon sind 2 Brutvögel im Geltungsbereich. Die restlichen 4 Arten – Mäusebussard, Schwarzspecht, Sperber und Turmfalke sind Nahrungsgäste und Arten, die im Umfeld brüten und bei denen das Untersuchungsgebiet zum Revier gehört.

Zusammenfassung: Ein Vorkommen seltener Arten aus den Artengruppen der Amphibien, Reptilien, Tagfaltern und Libellen ist im Geltungsbereich nicht gegeben. Arten der Vorwarnstufe der Roten Liste Bayerns finden sich bei den Brutvögeln (Feldsperling und Goldammer).

Kenntnisnahme ohne Beschlussfassung

6. Verfahrensbeschluss

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

6.1 Der Entwurf des Flächennutzungsplans (15. Änderung) in der Fassung vom 18.06.2015 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München und der Begründung nebst Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der durch vorhergehende Beschlussfassung erforderlichen Korrekturen gebilligt.

6.2 Der Entwurf des Flächennutzungsplans (15. Änderung) mit Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, insbesondere des Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung und der ergänzenden hydrogeologischen Untersuchung (die vollständigen Berichtsergebnisse liegen noch nicht vor) ist unter Beachtung der Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und es ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

6.4 Gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

6.5 Die Verwaltung wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Äußerungen mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Antrag vom 11.02.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes "Gärtneriegelände" (Pfarrer-Klug-Straße) vom 21.01.2006 und des 1. Änderungsbebauungsplanes vom 13.09.2010 für die Zulassung von Terrassen- und Balkonüberdachungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Grafing

Die Sitzungsleiterin erteilt dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Niedermaier, das Wort.

Dieser erläutert in kurzen Worten nochmals den folgenden Niederschriftenauszug aus der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 28.07.15.

1. Antrag

Mit Antrag vom 11.02.2015 beantragen Herr Dieter Schröppel und Frau Marlies Froneberg-Schröppel die Änderung des Bebauungsplans „Gärtneriegelände“(Pfarrer-Klug-Straße) für den Anbau von Glas-Vordächern. Der Antrag wird von 7 weiteren Wohnungseigentümern unterstützt (das Plangebiet betrifft die Gebäude Pfarrer-Klug-Straße 2, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 mit insgesamt 41 Wohnungen). Die Antragsfertigung erfolgt durch das Architekturbüro Beslmüller.

2. Begründung

Anlass ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch gartenseitige Vordächer bzw. Balkonüberdeckungen. Diese sind entweder bereits ausgeführt (Antragsteller) oder sind noch Wunsch mehrerer Eigentümer (Unterstützer).

Vorausgegangen sind mehrere gerichtliche Verfahren, die in einer Rückbauforderung des bereits ausgeführten Vordachs mündeten. Tatsächlich widerspricht dieses Vordach den Vorgaben des Bebauungsplans.

Nach Meinung des Verfassers (AB Beslmüller) sind aber unter bestimmten Voraussetzungen Zusammenhänge gegeben, die nicht der textlichen Begründung des Bebauungsplans widersprechen. Es soll mit diesem Verfahren der Weg gefunden werden, die beschriebenen Maßnahmen über eine Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig werden zu lassen. Der Antrag mit Begründung und Regelungsvorschlag liegt als Anlage bei.

3. Beurteilung

3.1 Ausgangssituation

Die Stadt Grafing b.M. hat mit dem Bebauungsplan „Gärtneriegelände“ die Nachfolgenutzung der Gärtnerei-Köstler geregelt. In das Bebauungsplanverfahren wurde 2003 eingetre-

ten; der Bebauungsplan ist dann am 28.01.2006 in Kraft getreten. Ortsplanerischer Ansatz war, erstmals den Gebäudetyp des Pultdaches mit Dachterrasse plankonzipiert (qualifizierter Bebauungsplan) umzusetzen. Von Anfang an wurde – damals noch mit erheblichen Bedenken in der Bevölkerung – der Planungsansatz vertreten, durch ein strenges Festsetzungsgefüge auf der Ebene des Bebauungsplans für eine klare architektonische Linie bei der Objektplanung zu sorgen. Bekanntlich ist es nur beschränkt möglich, mit dem gesetzlich reglementierten Instrumentarium des Bebauungsplans auf die spätere Gebäudegestaltung (Architektur) den gebührenden Einfluss zu nehmen.

Planerische Überlegung und Zielsetzung war, die Geschosswohnungsbauten in strenger Form beidseitig der Erschließungsstraße anzuordnen. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in offener Bauweise zulässig, Carports oder Garagen sind nicht zulässig, um die Überbauungen zu minimieren und das Grundkonzept nicht zu durchbrechen. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage nachgewiesen. Für Nebengebäude besteht die Regelung, dass sie nur an ganz bestimmten, im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen errichtet werden können. Angesichts der gesetzlich angelegten „definitorischen Bandbreiten“ konnte diese Lenkungsfunction alleine mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien) nicht erreicht werden. Um dennoch eine eng am Grundkonzept des Bebauungsplans ausgerichtete Planung zu erreichen, wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl detailgenau auf die sonstigen Festsetzungsinhalte, insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche, abgestimmt. Es sollte damit bewusst ein strenges planerisches „Korsett“ entstehen, um die gewünschte städtebauliche Zielsetzung einer strengen Form und einheitlichen Bebauung zu erreichen sowie eine diesem Planungskonzept zuwiderlaufende „Sekundärarchitektur“ mit An- und Erweiterungsbauten und einer Vielzahl von Nebengebäuden (Garten- und Gerätehäuschen) auszuschließen.

Schon im Bebauungsplanverfahren hat sich der Bauherrn (Bauträger und anwaltliche Vertreter) vergeblich für eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten eingesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde das zulässige Baurecht dann vollumfänglich ausgenutzt. Die Möglichkeit, solche Anbauten innerhalb der getroffenen Festsetzungen (also innerhalb der Baugrenzen bzw. deren definitorischen Bandbreiten und der festgesetzten GRZ) wurde nicht genutzt. Hier hat man sich zu Lasten von Anbauten für die größtmögliche bauliche Ausnutzung entschieden.

Auch hier mussten viele Versuche des Bauherrn (bzw. Käufer/Kaufinteressierten) für Befreiungen zugunsten zusätzlicher Anbauten stets mit dem klaren Bekenntnis zum Bebauungsplan abgewehrt werden. Die Ablehnung von Abweichungen vom Bebauungsplan hat auch dazu geführt, dass mancher aus diesem Grund vom Erwerb einer Wohnung Abstand genommen hat.

An der Wohnung Schröppel/Froneberg-Schröppel wurde aber dennoch ohne die erforderliche behördliche Genehmigung (isolierte Abweichung) eine Terrassenüberdachung errichtet. Dieses baurechtswidrige Vorhaben wurde von der Bauaufsichtsbehörde aufgegriffen und die Planvorlage (Abweichungsantrag) gefordert.

3.2 Antrag auf isolierte Abweichung (Befreiung)

Der Bau-, Werk- und Umweltausschusses war am 20.10.09 (TOP 4) mit dem Antrag der RAe Labbé & Partner (Herr RA Dr. Leitner) auf eine isolierte Abweichung (Art. 63 Abs. 2, 3 BayBO) für die Errichtung einer Terrassenüberdachung an dem Anwesen Pfarrer-Klug-Straße 16 (= Wohnung Schröppel/Froneburg-Schröppel) befasst. Der Antrag wurde abgelehnt. Dieses für sich gesehen unbedeutende Vorhaben kann, so die Haltung der Stadt, aufgrund seiner Vorbildwirkung weitgehende Veränderungen im Plangebiet zur Folge haben.

Damit entsteht die sehr konkrete Gefahr eines unkontrollierbaren Wildwuchs an Anbauten („Sekundärarchitektur“). Die Stadt hat mit dem Bebauungsplan „Gärtnerreigelände“ die Pla-

nungsvorstellung verfolgt, dort Wohngebäude in strenger Form und Anordnung beidseits der Pfarrer-Klug-Straße entstehen zu lassen. Um diese strenge Form zu wahren, ist eine Einheitlichkeit für Freiflächen und Gebäudegestalt unabdingbar. Baulichen Veränderungen durch Anbauten verschiedenster Arten widersprechend dieser planerischen Grundüberlegung.

3.3 Nachbesserung des Bebauungsplans (Bau-, Werk- und Umweltausschuss 20.10.2009, Stadtrat 10.11.2009)

Anlässlich einer Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2009 wurde dann erneut das Problem erörtert, wie mit dem Wunsch nach Anbauten (Terrassenüberdachungen, Erker, Wintergärten, Dachterrassen, Balkonverglasungen etc.) umzugehen ist. Die Verwaltung hat auf die vielfältigen Forderungen hingewiesen und den Stadtrat um Entscheidung gebeten, ob es diese planerische Grundkonzeption zu erhalten gilt.

Will man dieser Fehlentwicklung wirksam entgegenzutreten, ist eine Anpassung des Bebauungsplans empfehlenswert, da sich in der Rechtsprechung (VG München, 14.04.2000) eine gegenläufige Entwicklung abzeichnet. Danach ist nicht mehr gesichert ausgeschlossen, dass Terrassenüberdachungen oder vergleichbare Gebäudeanbauten als Teil der Hauptgebäude angesehen werden, sondern ggf. als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Als solche werden sie zwar weiterhin bei der Ermittlung der GRZ angerechnet (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO), könnten aber dann die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. (max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) überschreiten (gesetzliche Anrechnungs- und Überschreitungsregelung). Wären sie Hauptanlagen, ist die GRZ uneingeschränkt zu beachten.

Um auf diese rechtliche Unsicherheit zu reagieren, wurde gemäß Art. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch Bebauungsplan abweichende Festsetzungen zu der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu treffen. Damit könnten Anbauten auch künftig eingeschränkt werden.

Der Stadtrat hat dann am 10.11.2009 gemäß Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2009 die Anpassung (Änderung) des Bebauungsplans „Gärtnerereigelände“ (Pfarrer-Klug-Straße) beschlossen, um die geordnete Umsetzung des Planungskonzeptes einer einheitlichen Bebauung zu erreichen und eine unerwünschte bauliche Verdichtung sowie eine störende Vielfalt durch Nebenanlagen bzw. sonstigen Gebäudeanbauten zu vermeiden.

In gleicher Sitzung (TOP 3) wurden dann zur Absicherung dieser Planungsziele eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB erlassen.

Die Stadt hat also im Jahr 2009 eindeutig zu erkennen gegeben, weiterhin an ihrem Planungsgrundsatz festzuhalten, Anbauten jeglicher Art auszuschließen. Hierfür wurde sogar noch der Bebauungsplan zusätzlich geändert (verschärft) und eine Veränderungssperre erlassen. Diese Vorgehensweise bei einem für sich gesehen unbedeutenden Bauvorhaben lässt die Wichtigkeit dieser Planungsgrundsätze und die Ernsthaftigkeit erkennen.

3.4 Klageverfahren 1

Gegen den Bescheid der Stadt Grafing b.M. vom 24.09.2009 zur Ablehnung der (nachträglichen) isolierten Abweichung im Vollzug des Beschlusses des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2009 (Art. 36 GO) wurde durch den Bevollmächtigten (RAe Labbé Partner) mit Schriftsatz vom 10.12.2009 Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage vor dem Verwaltungsgericht München erhoben.

Das VG München hat dann mit Urteil vom 21.09.2011 nach mündlicher Verhandlung die Klage abgewiesen. Die Ablehnungsentscheidung der Stadt Grafing b.M. war rechtmäßig. Das Verwaltungsgericht in dem bestandskräftigen Urteil auch ausdrücklich die Rechtsauffassung bestätigt, dass es sich bei den getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Gebäudean-

bauten um einen **Grundzug der Planung** handelt (§ 31 Abs. 2 BauGB) und somit eine Befreiung schon dem Grunde nach unzulässig ist. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Begründung und der Verfahrensakten wurde deutlich gemacht, dass die Zulassung von Terrassenüberdachungen also im Widerspruch zur Grundkonzeption des dortigen Bebauungsplans steht.

Weiter wurde in der Urteilsbegründung ausgeführt, dass ungeachtet dessen (Grundzug der Planung) die beantragte Abweichung auch in Anbetracht der nachbarlichen Interessen rechtmäßig abgelehnt wurde. Bei der vorhandenen dichten Reihenbebauung und den schmalen Grundstücken, so das Verwaltungsgericht, entstehen bei Anbauten dieser Art regelmäßig Konflikte mit der Nachbarschaft, deren berechnigte Interessen mit zu berücksichtigen sind.

3.5 Klageverfahren 2

Mit der Bestandskraft der abgelehnten isolierten Abweichung wurde dann vom Landratsamt Ebersberg als der zuständigen Bauaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 06.06.2012 die Beseitigung der illegal errichteten Terrassenüberdachung angeordnet. Auch gegen diese Entscheidung wurde Klage (Anfechtungsklage) erhoben. Auch diese Klage wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts 13.03.2013 zurückgewiesen und die Beseitigungsanordnung für rechtmäßig erklärt.

3.6 Umsetzungsmöglichkeiten

Da die Rechtmäßigkeit des Handelns der Stadt Grafing gerichtlich bestätigt wurde, wird jetzt versucht, die entgegenstehende Festsetzung des Bebauungsplans zu entfernen. Es besteht damit die Gefahr, dass nachbarliche Interessen und Allgemeinwohlbelange des Städtebaus zurück gestellt werden.

Gerne wird hier übersehen, dass Bebauungspläne das Ergebnis eines aufwändigen Planungsprozesses unter Abwägung von unterschiedlichen privaten und auch öffentlichen Belangen und Interessen sind. Bebauungspläne haben auch Schutzwirkung für Dritte und sind auf Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit angewiesen. Der qualifizierte Bebauungsplan regelt schließlich abschließend (§ 30 Abs. 1 BauGB) die Bebaubarkeit eines Grundstücks. Dessen Inhalt bestimmt also die Möglichkeiten und Grenzen (also auch den Wert) des Grundeigentums und schafft einen Interessenausgleich zwischen den Nachbarn.

Es soll auch nochmals festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Gärtnergelände“ kein absolutes Verbot von Anbauten beinhaltet. Es findet sich dort keine spezifische Regelung, wonach etwa Terrassenüberdachungen unzulässig sind. Das „Problem“ ist dadurch entstanden, dass das verfügbare Baurecht (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) schon vollständig ausgeschöpft wurde und damit (vom Bauherrn selbst verantwortet) kein Raum mehr für zusätzliche Anbauten bleibt. Es geht also um eine Vermehrung von Baurecht, die jetzt durch einzelne Wohnungseigentümer durchgesetzt werden sollen.

Eine Anmerkung: Die Glasvorbauten für den Lärmschutz, die der Bebauungsplan selbst fordert, sind ebenfalls (wie auch bisher alle anderen Anbauten) nur innerhalb der Festsetzungen zulässig, müssen also innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren zulässiger Abweichungsbandbreite errichtet werden. In diesem Umfang waren ursprünglich auch Terrassenüberdachungen zulässig, wenn nicht der Bauträger sich zur Ausnutzung der GRZ für den Hauptbaukörper entschieden hätte.

Der Versuch, jetzt durch eine Bebauungsplanänderung mit einer „detailgenauen Planung“ für Terrassenüberdachungen doch noch zum Ziel zu kommen, kann kaum überzeugen. Hierfür würde man unterstellen müssen, dass künftig die (rechtstechnisch komplizierte) maßgeschneiderte Gestaltungsfestsetzung für Terrassenüberdachungen auch rechtstreu von allen

Bauherrn umgesetzt wird. Offen ausgesprochen: Wenn schon das Verbot von erweiternden Anbauten (bisherige Festsetzung) nicht davon abhält, solche Vorhaben rechtswidrig zu errichten, wird das für Gestaltungsdetails erst recht nicht erwartet werden können. Wenn sich die Stadt Grafing b.M. entscheidet, die beschriebenen Grundüberlegungen des Bebauungsplans aufzugeben, dann wird eine hoheitliche Durchsetzung von „detaillierten Gestaltungslösungen“ von vornweg scheitern. Hier muss man dann feststellen, dass dann bauliche Erweiterungen durch Anbauten vielfältiger Art und Funktion nicht mehr wirksam zu verhindern sind. Denn auch Terrassenüberdachungen sind schon rechtsbegrifflich „Gebäude“ (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO: ...folgende Gebäude: g) Terrassenüberdachungen)

Interessant wäre auch die Frage, wenn nun andere Bauherrn abweichende Gestaltungsvorstellungen oder andere Anbauwünsche haben und wiederum eine weitere Bebauungsplanänderung beantragen. Es wird auch dann der Stadt kaum mehr gelingen, sich wirksam dagegen auszusprechen, wenn man sich schon einmal auf Rechtsanpassungen (Bebauungsplanänderung) nach individuellen Bauwünschen in Geschosswohnungsanlagen eingelassen hat.

Jetzt zurück zur praktischen Umsetzbarkeit: Nähere Aussagen, wie die „detaillierten Gestaltungslösungen“ bauplanungsrechtlich umgesetzt werden, enthält der Antrag nicht.

Ermächtigungsgrundlage für die vorgeschlagenen Gestaltungslösungen finden sich in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Es handelt sich also dann nicht mehr um bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 BauGB), sondern um örtliche Bauvorschriften. Als solches können sie nicht den Rang eines Planungsgrundzuges erlangen, wie es (die Stadt und auch die Verwaltungsgerichtsbarkeit) dem bisherige Regelungsgefüge beigemessen hat. Die Rechtsfolgen: Anders als bisher sind Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB gilt dann gemäß Art. 81 Abs. 2 Satz 2 BayBO entsprechend) dann zulässig. Somit ist das Tor endgültig und unwiderruflich für Befreiungsmöglichkeiten geöffnet. Jedoch nur auf den ersten Blick für unproblematische und unbedeutende Terrassenüberdachungen. So ist es fern jeder Realität, dass Bauherrn, die dann künftig Anbauten abweichend zu den vorgeschlagenen „detaillierten Gestaltungsregelungen“ (also nicht mehr filigran und lichtdurchlässig oder auch mit geschlossenen Außenwänden) errichten, nachträglich zur Beseitigung gezwungen werden könnten. Die Hoffnung auf eine bauaufsichtliche Durchsetzung von Abweichungen von diesen Gestaltungsregelungen bleibt aufgrund deren naturgemäß geringen Bedeutung ein sehr theoretischer Ansatz. Spätestens hier sollte man die Spätfolgen für die Nachbarn bedenken (neben jedem Bauherrn steht auch ein Nachbar), der dann vergeblich auf behördliche Hilfe gegen Einschränkungen der Belichtung, Besonnung und der bedrängenden Wirkung massiver Wände hofft.

Die Schemaschnitte der Konstruktionszeichnungen sind nicht in der Lage, sie einfach zum Festsetzungsinhalt zu erklären. Schon schwierig genug ist es, den Werkstoff und die Farbgebung für das Dach eines Vorbaus festzulegen, ohne den Rahmen der Ermächtigungsnorm (Gestaltung des Ortsbilds) zu verlassen.

Es handelt sich bei allen zeichnerischen Darstellungen (Antrag) um Anbauten, die die Grenzen der definitorischen Bandbreiten (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauGB) überschreiten. Da es sich also schon in der Tiefe als auch in der Summenbreite nicht mehr um untergeordnete Bauteile handelt, müssten für die Schaffung verbindlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen zusätzlich so genannte Anbauzonen durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 BauGB) festgesetzt werden. Es entstehen dann also zusätzliche Bauräume. Und zwar dann nur an bestimmten (zur einheitlichen Gliederung) bestimmten Wandteilen. (Hinweis: Ein Bebauungsplan schafft Baurechte; Diese werden nicht zwingend von allen genutzt, weshalb die Einheitlichkeit nur auf dem Plan entsteht). Diese Bauräume wiederum gegen geschlossene (Glas-)Vorbauten (Wintergärten) oder andere Vorbauten abzuwehren, wird ebenfalls nicht mehr kontrollierbar. Gleiches gilt auch für die Grundflächenzahl, in die ja überdachte Terrassen einzurechnen sind. Die Vergrößerung der Grundflächenzahl kann aber wiederum nicht nur für Anbauten festgesetzt werden, sondern gelten für alle Teile der Hauptanlagen. Die Folgen wäre auch hier, dass

andere als die im Blickfeld stehenden Vordächer (also auch Gebäudeerweiterungen) zulässig wären.

Textliche Festsetzungen über die unmittelbare Zulässigkeit von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Grundflächenzahlen (ggf. auch Geschossflächenzahlen bei den Dachterrassen) sind wiederum nicht zulässig (BayVGH 28.05.1993).

Es wären also allenfalls wiederum nur Ausnahmeregelungen denkbar (§ 23 Abs. 2 Satz 3, § 16 Abs. 6 BauNVO). Auf die Erteilung einer Ausnahme besteht aber wiederum kein Rechtsanspruch. Und vor allem: Die nachbarlichen Interessen sind dann wieder individuell im Rahmen der späteren Ausnahmeentscheidung zu bewerten. Ein weiteres Problem hierbei: Aufgrund der Aufteilung in Wohnungsteileigentum bestehen keine Grundstücksgrenzen und damit kein gesetzliches Abstandsflächenrecht, das als subjektiv schützendes Nachbarrecht dem Wohnungsnachbarn eine Abwehrposition vermittelt. Die Auseinandersetzung mit den nachbarlichen Belangen erfolgt dann also nicht in einem abgewogenen Bebauungsplanprozess auf der Grundlage konkreter Festsetzungen sondern wiederum erst im nachfolgenden isolierten Abweichungsverfahren zur Ausnahmeentscheidung. Da die Ausnahme aber nicht dem subjektiven Nachbarschutz dient, besteht kein Anspruch auf eine rechtmäßige Ausnahmeentscheidung und auch kein Anspruch auf behördliches einschreiten

3.7 Folgewirkung

Zum einen ist festzustellen, dass aufgrund der immensen Verfahrensfülle schon jetzt die vielen Bebauungsplanverfahren zur Neuausweisung von Siedlungsflächen (Aiblinger Straße, Nettelkofener Straße, Elisabethstraße, BayWa) nur mit Zeitverzögerung umgesetzt werden können. Wenn jetzt Bebauungspläne aufgrund individueller Vorstellungen Einzelner abgeändert werden sollen, dann muss mit unvertretbaren Verfahrenslaufzeiten auch für bedeutsamere Projekte gerechnet werden.

Interessant ist zuletzt noch eines. Die Stadt hat gerade vor wenigen Monaten den Bebauungsplan für das „Braureiglande an der Rotter Straße“ aufgestellt. Auch dort wurde mit aller Sorgfalt und planerischen Prinzipien ein Bebauungsplan konstruiert, der eine Einheitlichkeit der Gebäudegestaltung verlangt. Wie die Haustypen so gleichen sich auch die Festsetzungen in den maßgeblichen Punkten vollständig mit dem Bebauungsplan „Gärtnereigelande“. Auch dort wird vom Bauträger das verfügbare Baurecht vollständig ausgeschöpft mit der Folge, dass weitere Anbauten eben die zugelassenen Bebauungsgrenzen überschreiten.

Es geht auch um Verlässlichkeit der Bauleitplanung. Eine positive Entscheidung für die beantragte Bebauungsplanänderung würde die Glaubwürdigkeit einer Verwaltung aushöhlen, die fast 10 Jahre lang die Entscheidung des Stadtrats (der sich sogar 2009 nochmals ausdrücklich für die Beibehaltung der Planungsgrundzüge und gegen erweiternde Anbauten ausgesprochen hat) vollzieht und auch aufwändig in gerichtlichen Verfahren durchsetzt. Das gilt nicht nur gegenüber dem jetzigen Antragsteller, sondern auch gegenüber dem Bauträger und auch den vielen anderen Wohnungseigentümern und deren individuellen Vorstellungen.

In der anschließenden Diskussion sprachen sich einige Ausschussmitglieder gegen die Haltung der Verwaltung und für eine Änderung des Bebauungsplans zum Anbau von Glasvordächern aus. Laut Auffassung der Redner handelt es sich nur um kleine Anbauten, die in keiner Weise störend sind.

Vom Verwaltungsvertreter wurde daraufhin erklärt, dass eine Bebauungsplanänderung eine Reihe an Bezugsfällen mit sich bringen wird. Bebauungsplanänderungen nach persönlichen Gefälligkeiten machen auch die Beratungsgespräche nicht mehr glaubwürdig. Ferner merkte er nochmals an, dass die bestehenden Vordächer in unzulässiger Weise errichtet wurden. Den Eigentümern war durchaus bewusst, dass die Baugrenzen bereits ausgenutzt sind.

Andere Stadtratsmitglieder konnten die Befürchtungen der Verwaltung durchaus nachvollziehen und sprachen sich gegen eine Bebauungsplanänderung aus.

Beschluss:

Ja: 13 Nein: 8

Der Stadtrat beschloss gegen 8 Stimmen, den Antrag vom 11.02.2015 von Herrn Dieter Schröppel und Frau Marlies Froneberg-Schröppel auf Änderung des Bebauungsplans „Gärtnergelände“ abzulehnen.

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen, zur Änderung und Erweiterung der Realschule mit Internat ("Landschulheim"), Leitenstraße 2, Oberelkofen; Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Sitzungsleiterin erteilt dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Niedermaier, das Wort.

Dieser erläutert in kurzen Worten nochmals den folgenden Niederschriftenauszug aus der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 28.07.15.

Ausgangssituation

Die UniVersa Krankenversicherungs a.G., Nürnberg, ist Eigentümerin der zusammen fast 35.000 m² großen Grundstücke Fl.Nrn. 70/5, 70/10, 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen, Leitenstraße 2. Das an der Nordseite bebaute Grundstück wurde historisch als „Lungensanatorium“ genutzt, dann als „Landschulheim“ und jetzt (vgl. Nutzungsänderung vom 14.02.2013, B-2012-2066) als Realschule (Internat). Der weitläufige südliche Grundstücksbereich ist als Park angelegt (Wandelgarten, Rasenspielfeld) und ist auch teilweise mit Baumgruppen bestockt.

Die Eigentümerin hat sich jetzt dazu entschlossen, die Schulanlage zu erweitern. Das bisherige Gebäude (bisher Schul- und Wohnräume) soll allein als Wohnheim der Schüler (Internat) genutzt werden. Die Schulräume (Lehrräume) sollen in einen Neubau entlang der Leitenstraße verlagert werden. Dieser Neubau wird größtenteils innerhalb des bereits bauakzessorisch genutzten Bereichs (Wandelhalle) liegen. Optional ist auch noch eine Erweiterung um eine Schulturnhalle geplant. Darauf hinzuweisen ist, dass es sich allein um eine bauliche Erweiterung handelt. **Die Schülerzahl wird nicht erweitert**, sondern lediglich die Unterbringung (bisher in Doppelzimmer) verändert durch Auslagerung der Schulräume, um dann alle Schülerunterkünfte als Einzelzimmer nutzen zu können.

Das Grundstück – auch die bebauten Teilflächen – liegt räumlich von der Bebauung des Ortsteils Oberelkofen abgesetzt und vermittelt nicht mehr den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der Bebauung. Dieser Befund des fehlenden Bebauungszusammenhangs ist leider so eindeutig, dass die Bereichszuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) außer Zweifel steht.

Mangels Privilegierung ist der geplante Schulneubau (ggf. mit Turnhalle) als sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) nur dann genehmigungsfähig, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hier steht der Zulässigkeit aber in jedem Fall der öffentliche Belang des Planungserfordernisses entgegen. Bauvorhaben dieser Dimension und innerhalb der vorgefundenen Situation bedürfen zwingend einer planerischen Koordination in

einem förmlichen Abwägungsprozess. Ein planungsnotwendiger Konflikt ist insbesondere auch die Lärmbelastung aus der östlich angrenzenden Bahnlinie München-Rosenheim (vgl. auch § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unter Rückgriff auf die Lärmkartierung des Lärmaktionsplans liegt die Verkehrslärmbelastung bei ca. 65 dB(A) tagsüber bzw. noch ca. 60 dB(A) in der Nachtzeit. Da es sich bei einer Schule (vor allem einem Schulinternat) um eine schutzwürdige Nutzungsart handelt, werden die hierfür maßgeblichen Orientierungswerte für Lärmimmissionen nicht nur unwesentlich überschritten (vgl. Anlage 2, lit. g der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau). Allein deshalb bedarf es einer abgewogenen Konfliktlösung (vgl. § 50 BImSchG; Trennungsgebot) in einem Planungsverfahren und scheidet eine Einzelbaugenehmigung aus.

Bauleitplanung

Die Stadt beabsichtigt jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Schulinternat“. Die notwendige städtebauliche Besonderheit und deren Abgrenzung zu den gesetzlichen Baugebietsarten (als Anlage für schulische Zwecke wäre das Vorhaben auch in Wohn- und Dorfgebieten zulässig) ist die solitäre Lage des Grundstücks außerhalb eines baulich geprägten Umfeldes, für das alleine und ausschließlich eine schulische Nutzung – also ein thematisch selbständiges Nutzungsziel – gerechtfertigt ist.

Aufgrund des im Jahr 2016 anstehenden Anschlusses von Oberelkofen an die zentrale gemeindliche Abwasserkanalisation steht einer planerischen baulichen Weiterentwicklung das Erfordernis einer geordneten Beseitigung des Siedlungsabwassers nicht mehr entgegen.

Entwicklungsgebot

Für die Verfahrensabwicklung ist entscheidend, ob eine Bebauungsplan für das o.g. Sondergebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche noch dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) entspricht oder hierfür der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Problematisch ist dieser Punkt vor allem deshalb, weil ein Baubeginn zwingend innerhalb 1 Jahres gesichert sein muss, und dieser Zeitplan mit einer Flächennutzungsplanänderung (im Parallelverfahren) kaum mehr eingehalten werden kann.

Ungeachtet dessen sieht die Stadt Grafing b.M. aber das Entwicklungsgebot ohnehin als beachtet:

Das Planungssystem des BauGB unterstellt eine stufenweise Konkretisierung der Raumnutzung durch den Flächennutzungsplan (Gesamtgebiet) und den Bebauungsplan (Teilgebiet). Der Flächennutzungsplan bestimmt dabei die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung, aus dem dann der konkrete Bebauungsplan zu „entwickeln“ ist. Unter Entwicklung ist aber kein strenges nachvollziehen zu verstehen sondern ein inhaltliches und konzeptionelles ableiten. Aus diesem Grunde sind die Grenzen des Entwicklungsgebotes nicht schon bei jeder räumlichen/inhaltlichen Veränderung missachtet, sondern erst dann, wenn die Grundkonzeption verlassen wird, die der Flächennutzungsplan für die Raumnutzung festlegt.

Die Frage über das „Entwickeln“ ist aus Sicht des Flächennutzungsplans zu entscheiden (BVerwG vom 26.01.1979), also das darin städtebaulich Gewollte! Hier ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan mit der gewählten Darstellung als Grünfläche nicht die Absicht verfolgte, das Grundstück von einer baulichen Nutzung auszuschließen. Auch rechtsbegrifflich wird mit der Darstellung von Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) eine Bebauung nicht ausgeschlossen. Jedenfalls war es erkennbare Absicht des Flächennutzungsplans (vgl. auch Erläuterungsbericht S. 59 des Flächennutzungsplanes 1986: Park am Landschulheim), dass die Schulnutzung innerhalb der „Grünfläche“ möglich ist. Die bauliche Nutzung für schulische Zwecke ist also kein Widerspruch zu den Planungszielen des Flächennutzungsplanes, sondern entspricht sogar konkret der dort gewollten Nutzungsform.

Es mögen zwar gewisse Zweifel angebracht sein, ob der Flächennutzungsplan mit der Darstellung als „Grünfläche“ hier die zweckmäßigste Darstellungsform gewählt hat. Das ist jedoch unerheblich hinsichtlich der hier zu beantwortenden Frage des „entwickelt seins“, bei der allein die konzeptionelle Grundübereinstimmung mit den planerischen Absichten eine Rolle spielt.

Wichtig wird sein, auch künftig den „Parkcharakter“ im südlichen Bereich zu erhalten. Das wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen dann auch geschehen. Zumindest dominiert dieser auch mit dem geplanten Schulgebäude weiterhin das Areal.

Die Frage der Beachtung des Entwicklungsgebotes bzw. die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Landratsamt Ebersberg noch abschließend abzustimmen.

Planungskonzept

Nach dem Bebauungsentwurf des vom Grundstückseigentümer/Vorhabensträgers beauftragten Architekturbüros ist ein größtenteils 2-geschossiger Neubau mit 90 m Länge westlich des bestehenden Schulgebäudes vorgesehen. Das Gebäude liegt im Bereich des hierfür zu beseitigenden Wandelganges. Lagepläne und Schemaschnitte zum Bebauungsentwurf liegen als Anlage bei.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 28.07.15

- 1. die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Schulinternat“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 70/5/T, 70/10, 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Soweit nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg für die Beachtung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) erforderlich, wird die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Bebauungsplanänderung hat dann im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu erfolgen.**
- 3. Planungsziel ist die bauliche Erweiterung des Realschulinternats durch Errichtung eines neuen Schulgebäudes an der Grundstückswestseite.**
- 4. Aufgrund der Lage an der Bahnlinie sind schalltechnische Untersuchungen und aufgrund des Naturzustands das Planungsfelds eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) einzuleiten. Im Übrigen erfolgt die Feststellung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltbericht; § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB) nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung.**
- 5. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum Zeitpunkt des Vertragsschluss geltenden Fassung findet keine Anwendung, da die Baulandausweisung keinen wohnwirtschaftlichen Zwecken dient.**
- 6. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens haben die Antragsteller / Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abzuschließen.**

TOP 9 Informationen

Die Erste Bürgermeisterin berichtet von der Fahrbahnerneuerung der Ortsdurchfahrt in Straußdorf. Die Arbeiten sollten bis ca. Ende Oktober 2015 beendet sein.

Ferner teilt sie mit, dass es derzeit an der Essensausgabe in der Mensa zu etwas längeren Wartezeiten kommt. Die Verwaltung versucht zusammen mit den Rektorinnen der drei Schulen hier für eine Entzerrung zu sorgen.

TOP 10 Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Stadtrat Carpus fragt nach der Möglichkeit der Verkehrsregelung an der Baustelle Rotter Str./Mühlenstr.

Die Sitzungsleiterin sagt die Prüfung durch die Verwaltung zu.

Ferner erkundigt er sich nach evtl. Überlegungen in der Verwaltung, für den Bereich Wirtschaftsförderung eine neue (Vollzeit/Teilzeit-)Stelle zu schaffen.

Die Erste Bürgermeisterin bestätigt diese Überlegungen und auch die weitere Idee, diese Stelle ggf. mit dem Gewerbering zusammen zu finanzieren.

Stadträtin Offenwanger berichtet von einem Artikel in der Süddeutschen Zeitung, in dem der Personalmangel beim Staatlichen Bauamt Rosenheim beschrieben wurde und die möglicherweise daraus resultierende Verzögerung bei der Umsetzung von Projekten.

Sie fragt deshalb nach, ob der Zeitplan für die Ostumfahrung davon betroffen sein könnte.

Die Verwaltung konnte Entwarnung geben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Baubeginn Januar 2016 nicht in Frage stehe.

Stadtrat Schlechte fragt nach der Möglichkeit, den Vorplatz des Freibads einer Neuordnung unterziehen zu können.

Die Erste Bürgermeisterin sagt die Prüfung dieser Idee im Rahmen der Umsetzung der Sportstättenanbindung zu.

Auf Nachfrage erklärt Stadtrat Dr. Rothmoser, dass die Infoveranstaltung für Bürger/innen zur Dorferneuerung Straußdorf noch kommen werde und der entspr. Planer auch in eine Stadtratssitzung geladen werde.

Stadtrat Einhellig erkundigt sich nach den Containern am St.-Elisabeth-Kindergarten, die dort schon seit längerer Zeit unbenutzt stehen.

Die Sitzungsleiterin berichtet vom Ziel der Verwaltung, dort eine Krippen/Kiga-gruppe einzurichten, was bislang aber am fehlenden Personal des Trägers scheiterte (Kita-Regionalverbund Ebersberg).

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 21.10.2015
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Stephan Meyerhofer
Schriftführer/in