



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.04.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 15 a/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, Fl.Nrn. 1537, 1537/7 Tfl., 1537/8 Tfl., 1537/13 und 1537/14 - Weiterführung des Verfahrens, Änderung des Geltungsbereichs und zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf

Anlagen:

20230417_Plan_u_Festsetz_zustimmKenntnis_u_öffAusl_GAU2-104_BP_20230417

Sachverhalt:

1. Seit dem Jahr 1994 existiert ein Beschluss des Gemeinderats, den Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes zu ändern. Dieser Beschluss wurde 1998 bestätigt, womit bei den Grundstücken Fl.Nrn. 1537, 1537/7 Tfl., 1537/8 Tfl., 1537/13 und 1537/14 die Art der Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) umgewandelt werden sollte.
Grundlage des Beschlusses war ein Antrag des damaligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1537/8 (heute Fl.Nrn. 1537/8 und 1537/25), der sein Grundstück teilen wollte. Dies war aber nicht möglich, da dann das an der Wanneystraße befindliche Wohnhaus unzulässigerweise im Gewerbegebiet liegen würde. Da dem Verfahren damals eine niedrige Prioritätsstufe zugewiesen wurde, ruhte es immer wieder. Im Jahr 2001 nahm der Bauausschuss einen ersten Planentwurf zustimmend zur Kenntnis. Im Jahr 2006 wurde aufgrund des benachbarten Gewerbes eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Jahr 2013 beschloss der Bauausschuss die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens mit dem vorgesehenen Mischgebiet westlich der Wanneystraße. Im gleichen Jahr fand dazu auch die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Eine Abwägung der eingegangenen Anregungen ist nicht erfolgt.

Während des gesamten bisherigen Verfahrens machten der Antragsteller bzw. seine Erben immer wieder deutlich, dass weiterhin Interesse am Fortgang des Bebauungsplanverfahrens und an einer Beibehaltung mit Erweiterung der vorhandenen und vor Jahrzehnten genehmigten Wohnnutzung bzw. der Errichtung einer neuen, dichteren Wohnbebauung im östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1537/8, der heutigen Fl.Nr. 1537/25, besteht.
2. Seither ergaben sich im Bereich zwischen der Kraillinger und der Wanneystraße zahlreiche Änderungen bei den Nutzungen sowie bei den Grundstückseigentümern. Bei anderen Flächen stehen Nutzungsänderungen an, die aber noch nicht feststehen. Das Verfahren geriet erneut ins Stocken.

Es konnte kein befriedigendes Ergebnis v.a. zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erzielt werden. Der parallel zur Wanneystraße geplante Streifen mit einem Mischgebiet lässt sich u.a. wegen der mittlerweile geänderten Nutzungen so nicht mehr verwirklichen. Speziell für das aus dem Grundstück Fl.Nr. 1537/8 herausgeteilten Grundstück Fl.Nr. 1537/25 mit

genehmigter Wohnnutzung ist die Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung schwierig. Diese Wohnnutzung soll aber beibehalten werden.

Über die Jahre gab es dazu verschiedenste Überlegungen und unterschiedliche Planungsideen wurden geprüft. In unzähligen Beratungen mit den Eigentümern und dem Kreisbauamt konnte auch für dieses Grundstück keine zufriedenstellende Nutzung und umsetzbare Lösung gefunden werden, die den Vorstellungen aller Beteiligten entspricht und in Einklang mit der vorhandenen Gemengelage mit benachbarter Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung zu bringen war.

3. Nach verschiedenen Überlegungen zu einer zukünftigen, teilweise auch gemischten Nutzung reichte die heutige Eigentümerin (mittlerweile die 3. Generation) im Oktober 2021 einen Bauantrag für die Sanierung und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten bei der Gemeinde ein. Mit diesem Antrag wurde nun von dem ursprünglich geplanten vollständigen Abriss und einer dichteren Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1537/25 Abstand genommen und „nur noch“ die Sanierung des vorhandenen, Anfang der 1970er Jahre genehmigten Wohngebäudes mit zwei Wohnungen sowie die Anhebung des Dachs beantragt.

Von Seiten der Gemeinde wurde dies begrüßt, da davon ausgegangen wurde, dass mit dem Erhalt des bestehenden und genehmigten Wohngebäudes das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingestellt werden könnte.

Das Kreisbauamt teilte allerdings im Dezember 2021 mit, dass für dieses Bauvorhaben keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Aus dessen Sicht handelt es sich bei der beantragten Aufstockung und Schaffung einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 100 m² um eine Nutzungsänderung in Wohnen, die jedoch unzulässig ist, da das allgemeine Wohnen im Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Eine Befreiung um das allgemeine Wohnen im Gewerbegebiet zu ermöglichen, ist nach den Ausführungen des Kreisbauamts aber grundsätzlich unzulässig, weil dieses Nebeneinander der Nutzungen der Eigenart des Gewerbegebiets widersprechen würde und die Grundzüge der Planung berührt werden.

Daraufhin zog die Bauherrin den Antrag zurück und bat eindringlich um eine baldige Lösung zur Nutzung des Wohnhauses.

4. Nachdem sowohl die Ausweisung eines Mischgebiets nicht geeignet ist als auch eine Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht in Frage kommt, um das bestehende und genehmigte Wohngebäude genehmigungspflichtig umbauen und erweitern zu können, wird vorgeschlagen, eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen. Danach kann im Bebauungsplan, wenn bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären, festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Gemeinde kann somit durch ihre Planung jene vorhandenen baulichen Anlagen an ihrem Standort planungsrechtlich sichern, die bei typisierender Betrachtungsweise nunmehr „an sich“ unzulässig sind und daher zwar kraft passiven Bestandsschutzes nicht beseitigt, jedoch aufgrund neuer Rechtslage nicht erweitert werden können.

Zu beachten ist dabei, dass die Fremdkörperfestsetzung einerseits nicht dazu führen darf, dass die im Gebiet ansässigen und auch zukünftig zulässigen Gewerbebetriebe sich im Rahmen des Rücksichtnahmegebots einschränken müssen. Andererseits müssen an dem mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassenen Wohngebäude wohnverträgliche Verhältnisse herrschen. Daher ist der Immissionsschutz zu prüfen. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets muss in den übrigen Teilen, also außerhalb der von der Fremdkörperfestsetzung betroffenen Bereiche, erhalten bleiben und der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Die Fremdkörperfestsetzung erfolgt objektbezogen, es wird hierfür kein eigenes Baugebiet ausgewiesen. Es bleibt also bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit Gewerbegebiet und es wird eine Regelung zur Zulässigkeit der Wohnnutzung entsprechend der For-

mulierung in § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Dies kann mit einer Änderung des Bebauungsplans nur bezogen auf diese eine Festsetzung erfolgen.
Um sicherzustellen, dass auch in diesem konkreten Fall die Möglichkeit einer Fremdkörperfestsetzung besteht, wurde eine juristische Stellungnahme eingeholt, die dies bestätigte.

5. Um zu prüfen, ob für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25 eine Fremdkörperfestsetzung mit Wohnen im Gewerbegebiet in Frage kommt, wurde vorab die Überarbeitung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2006 in Auftrag gegeben. Ergebnis der Untersuchung ist, dass auf Fl.Nr. 1537/25 die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm für Ml-Gebiete unterschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. In den angrenzenden WA- (Allgemeines Wohngebiet) und WR-Gebieten (Reines Wohngebiet) werden die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft. Bestehende Gewerbebetriebe sind daher in ihrem Emissionsvermögen beschränkt, eine Intensivierung des zugrunde gelegten Schallemissionsansatzes ist nicht bzw. nur eingeschränkt bzw. nur in Teilbereichen möglich. Durch die bestehende bzw. geplante Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1537/25 werden die angrenzenden Gewerbebetriebe daher auch nicht zusätzlich in ihrem Emissionsvermögen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Fazit der Untersuchung ist, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25 bestehen.
6. Nach Vorliegen der Ergebnisse des Immissionsgutachtens hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen ersten Planentwurf für die entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF ausgearbeitet. Sie erhält den Namen Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, 5. Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25. Darin wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Abstand der Baugrenze zur Wanneystraße mit 8 m beibehalten. Der Abstand der Baugrenze nach Süden wird von ursprünglich 20 m auf 16 m reduziert, damit auch die Terrasse und der Lichthof im Bauraum liegen. Die vorhandenen schriftlichen Festsetzungen werden lediglich dahingehend ergänzt, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 1537/25 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden östlichen Wohngebäudes Wanneystr. 7 zugelassen werden. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Geschossfläche für das gesamte Baugrundstück Fl.Nr. 1537/25 auf 520 m² begrenzt. (Das westliche Gebäude soll als Gartenhaus genutzt werden, wird aber vorsichtshalber bei der maximal zulässigen Geschossfläche mit berücksichtigt.)
Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes gelten unverändert fort.
Die Begründung zu dieser Bebauungsplan-Änderung muss noch ausgearbeitet werden.

Anlage: erster Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0496) vom 19.04.2023 zum Bebauungsplan Nr. 15 a/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, Fl.Nrn. 1537, 1537/7 Tfl., 1537/8 Tfl., 1537/13 und 1537/14 mit Weiterführung des Verfahrens, Änderung des Geltungsbereichs und zustimmender Kenntnisnahme.
2. Der Geltungsbereich des Änderungsgebiets wird auf das Grundstück Fl.Nr. 1537/25 beschränkt. Die Änderung erhält folgenden Namen: Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, 5. Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25.
3. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten Planentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes zustimmend zur Kenntnis.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Gauting, 19.04.2023

Unterschrift