

+Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: 42.FNP-Änderung

Vorlage-Nr: II-BV/627/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 20.01.2010
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP**42. Flächennutzungsplanänderung "Östlich der Münchener Straße zwischen Auweg und Gartenstraße (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149)"; Aufstellungsbeschluss, Würdigung der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung für diesen Bereich eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
18.02.2010	Stadtrat

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2006 beschlossen, für das Gebiet östlich der Münchener Str. (B 11) vom Auweg bis einschließlich der OMV Tankstelle den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B 11“ aufzustellen. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 29.09.2009.

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung bis zur Gartenstraße „Allgemeines Wohngebiet“ vor und widerspricht damit den Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 18.05.1979, der in diesem Bereich als Art der Nutzung „Mischgebiet“ vorsieht.

Es war beabsichtigt, die erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Dieses Verfahren verzögert sich aber, da es bis zum Vorliegen der Ergebnisse des Lärmaktionsplanes und des Klimaschutzgutachtens zurückgestellt wurde.

Deshalb und da der Bebauungsplan nicht bekanntgemacht werden kann und damit nicht rechtskräftig wird, wurde das Landratsamt München um Genehmigung des Bebauungsplanes gebeten. Dieses lehnte jedoch eine Genehmigung ab, da hierfür die Planreife des Flächennutzungsplanentwurfes entweder der Neuaufstellung oder eines eigenen Änderungsverfahrens vorliegen müsste. Die Planreife liegt jedoch nicht vor.

Da das Verfahren für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist der Aufstellungsbeschluss für die 42. Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der von der Planung betroffene Bereich wird aus dem Verfahren zur Neuaufstellung ausgegliedert und als eigenständiges Flächennutzungsplanverfahren weitergeführt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist bereits im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf der Basis des Flächennutzungsplanentwurfes vom 22.11.2007 erfolgt.

Deshalb kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet werden und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich direkt erfolgen.

Um Rechtsprobleme zu vermeiden, werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für diesen Planbereich ebenfalls aus dem Verfahren der Neuaufstellung ausgegliedert und sofort gewürdigt.

Im Rahmen der Neuaufstellung sind 4 Anregungen eingegangen, die wie folgt gewürdigt werden:

1. Schreiben von Herrn Franz B. Zehner, Breslauer Str. 60, 85748 Garching vom 19.01.2008 (Anlage 1)

Das Grundstück Münchener Str. 31 liegt in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB gerichtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebietes vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für das Grundstück Münchener Str. 31 bisher keine Genehmigungen für eine gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für das Grundstück Münchener Str. 31 wurden im 1. OG Gebetsräume genehmigt. Deshalb besteht für die gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen – kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angesprochenen Nutzungen (uneingeschränkte gewerbliche Nutzung) für Gebäude und Hofraum wären auch in einem Mischgebiet nicht ohne weiteres möglich. Das Gesetz spricht bei Mischgebieten von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Der derzeitige Mieter des Anwesens erscheint – abgesehen von seinem optisch überdimensioniert in Erscheinung tretenden Materiallager auf Freiflächen auf der Flur Nr. 1080 – auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Eine generelle Zulässigkeit von Lagerflächen auf nicht bebauten Grundstücksbereichen erscheint sowohl mit einem Mischgebiet wie mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar, sondern einem Gewerbegebiet zugehörig. Die Entscheidung einer generellen Zulässigkeit von Ablagerungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären und wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B 11“, der am 29.09.2009 als Satzung beschlossen wurde, ausgeschlossen.

Rechtliche Würdigung: Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

2. Schreiben von Herrn Hüseyin Yazar, Auweg 4, 85748 Garching vom 24.01.2008 (Anlage 2)

Die Grundstücke Auweg 2 und 4 sowie auch das Grundstück Münchener Str. 31 liegen in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 149 „Östlich der B11“ § 34 BauGB richtet. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für das Grundstück Münchener Str. 31 bisher keine Genehmigungen für eine gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für das Grundstück Münchener Str. 31 wurden im 1. OG Gebetsräume genehmigt. Deshalb besteht für die gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen – kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden und wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B 11“, der am 29.09.2009 als Satzung beschlossen wurde, auch nicht ausgeschlossen .

Rechtliche Würdigung:

Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

3. Schreiben von Frau Elisabeth Heigl, Nothafftstr. 29, 93486 Runding vom 04.02.2008 (Anlage 3)

Das Grundstück Münchner Str. 33 liegt in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB gerichtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das

Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass auch für dieses Grundstück für eine gewerbliche Nutzung keine Genehmigungen vorliegen. Deshalb besteht für eine gewerbliche Nutzung kein Bestandsschutz.

Rechtliche Würdigung:

Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

4. Schreiben von Herrn Martin Tremmel, Münchener Str. 37/39, 85748 Garching vom 20.01.2008 (Anlage 4)

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen sind – auch bei einer Festsetzung als Wohnbaufläche „nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen.

Rechtliche Würdigung:

Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.02.2010 einstimmig beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen, den Aufstellungsbeschluss für die 42. Flächennutzungsplanänderung „Östlich der Münchener Straße zwischen Auweg und Gartenstraße (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149)“ zu fassen und den Flächennutzungsplanentwurf vom 18.02.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Anlagen sind in Allris nochmals eingestellt, werden aber nicht nochmals verschickt, da sie bereits mit den Unterlagen für die Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 02.02.2010 versandt wurden.

II. Beschlussantrag:

Der Stadtrat beschließt, die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen, den Aufstellungsbeschluss für die 42. Flächennutzungsplanänderung „Östlich der Münchener Straße zwischen Auweg und Gartenstraße (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149)“ zu fassen und den

Flächennutzungsplanentwurf vom 18.02.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Flächennutzungsplanentwurf und Begründung