

Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337

1. Aufstellungsbeschluss

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

2. Anträge

- a) Antrag Nr. 14-20 / A 04156 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Johann Sauerer, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Vorländer vom 08.06.2018
- b) Antrag Nr. 14-20 / A 06687 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Christian Vorländer vom 06.02.2020
- c) Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag des Planungsreferates zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Tegernseer Landstraße 337 BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07558 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing - Harlaching vom 18.02.2020
- d) **BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07507 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing vom 11.02.2020**

17. Stadtbezirk Obergiesing - Fasangarten

18. Stadtbezirk Untergiesing - Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18045

Anlage:

7. BA- Antrag Nr. 14-20 / B 07507 des 17. Stadtbezirks vom 11.02.2020

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 08.04.2020

Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Wie in der Fassung für die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.03.2020. Aufgrund der Corona-Krise hat der Ältestenrat am 13.03.2020 beschlossen, dass alle Ausschusssitzungen bis einschließlich 28.04.2020 entfallen.

Gem. § 7 Abs. 2 Absatz 2 GeschO übernimmt für die Zeit der Sitzungsferien der Verwaltungs- und Personalausschuss als Ferienausschuss die Aufgaben der Vollversammlung und der Senate, ein Ausschlussgrund nach Art. 32 Abs. 4 GO liegt nicht vor.

Die Behandlung dieser Vorlage in der heutigen Sitzung ist notwendig, da zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung bereits weitreichende terminliche Absprachen zur Durchführung bzw. zum Abschluss des Verfahrens und der Zuleitung des Antrags auf Genehmigung an die Regierung von Oberbayern noch im Jahr 2020 stattgefunden haben.

Der beiliegende Antrag Nr. 14-20 / B 07507 des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks vom 11.02.2020 ist erst nach Fertigstellung der vorliegenden Beschlussvorlage beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingegangen. Da dieser jedoch in unmittelbarem inhaltlichen Zusammenhang mit den ebenfalls zu behandelnden, im Betreff benannten Anträgen steht, soll dieser in der gleichen Beschlussvorlage behandelt werden.

In seinem o.g. Antrag fordert der Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I auf festzustellen, dass die Darstellung des Flächennutzungsplans (ökologische Vorrangfläche) nicht der Baugenehmigung für eine Brauerei mit Brauereigaststätte entgegenstehe, um so endlich die Asphaltwüste am Grundstück Tegernseer Landstraße 337 beseitigen zu können.

Zu dem Antrag Nr. 14-20 / B 07507 des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks vom 11.02.2020 nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist der oben genannte Bereich seit der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich VI Südost im Jahr 2006 (rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 16 vom 09.06.2006) als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt und ist Teil einer Grünverbindung von der Stadtgrenze bis zur Lincolnstraße. Derzeit steht diese Darstellung einer Baugenehmigung für eine Brauereigaststätte entgegen, da gemäß § 35 Abs. 3 BauGB eine Baugenehmigung für ein sonstiges, nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nur erteilt werden kann, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Zu den öffentlichen Belangen zählt aber u.a. der Flächennutzungsplan, vgl. dazu auch unter Ziffer 1.2.1. des vorliegenden Beschlusses. Dem Antrag kann daher nicht gefolgt werden.

Weitere Ergänzungen des Vortrags

1. Ergänzung von Gutachten

Auf Seite 4 des Vortrags der Referentin wird unter 1.3.1 dargestellt, dass im Ergebnis unter Berücksichtigung der noch zu erarbeitenden Ergänzungen der Gutachten grundsätzlich von einer Eignung des geplanten Standortes an der Tegernseer Landstraße 337 für eine Brauerei ausgegangen werden kann. Zwischenzeitlich wurden die seitens des Referats für Gesundheit und Umwelt formulierten Ergänzungen der Gutachten, die dem Betreiber der geplanten Brauerei mit E-Mail vom 29.01.2020 übermittelt wurden, in Teilen nachgeliefert. Die Gutachten werden als Grundlage des üblichen Screeningtermins im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung herangezogen. Nach Durchführung des Screeningtermins wird eine abschließende Aussage dazu getroffen, ob weitere Gutachten bzw. Ergänzungen nötig sind.

2. Fortgang des Verfahrens

Auf Seite 5 des Vortrags der Referentin wird unter 1.3.2 auf den Antrag Nr. 14-20/ A 06687 erläutert, dass zum jetzigen Zeitpunkt bezüglich der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung keine offenen Fragen bzw. Probleme und damit verbundene Verzögerungen erkennbar sind. Dies bedeutet, dass das geplante übliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß BauGB durchgeführt werden kann inklusive der üblichen Verfahrensschritte Screening und Scoping und Umweltverträglichkeitsprüfung. Es wird, wie dargestellt, angestrebt das Verfahren im Jahr 2020 abzuschließen und noch im Jahr 2020 die Unterlagen der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorzulegen.

Im Vorfeld erscheint es nach Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung notwendig, dass der Betreiber der geplanten Brauerei alle für einen Bauantrag erforderlichen Unterlagen zusammenstellt und diese dann in Absprache mit der Lokalbaukommission inhaltlich abstimmt. Mit dieser sollte dann auch ein sinnvoller Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags abgestimmt werden.

3. Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB

Auf Seite 6 wird unter 2. zum Antrag des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching, BA-Antrag Nr. 14-20/B 07558 vom 18.02.2020 dargestellt, dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aufgrund der hier notwendigen Umweltprüfung und dem Berühren der Grundzüge der Planung nicht möglich ist.

Hierzu wird ergänzend ausgeführt, dass auch auf Grund der nachträglich erfolgten Vorlage eines Rechtsgutachtens nochmals eingehend geprüft wurde, ob ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB durchgeführt werden kann. Bei einem vereinfachten Verfahren kann insbesondere von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB setzt allerdings voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vorliegend erachtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedoch eine Änderung einer Fläche des geltenden Flächennutzungsplans von Ökologischer Vorrangfläche (OEKO) in eine Fläche für den Brauereibetrieb oder vergleichbare Gebietskategorie als wesentlich, weil eine Ökologische Vorrangfläche weder qualitativ noch planungsrechtlich mit einer Fläche für den Betrieb einer Brauerei vergleichbar ist. Dies hat zur Folge, dass die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nicht möglich ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der oben beschriebenen Sachlage bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf Basis der vorliegenden, ergänzten Gutachten durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen ist. Auch aus diesem Grund kommt die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Falle insbesondere deshalb notwendig, da eine erhebliche Betroffenheit der zu untersuchenden Schutzgüter a priori nicht ausgeschlossen werden kann.

Festzuhalten und zu betonen ist auch, dass - unter der Voraussetzung, dass im Verfahren keine die Änderung grundsätzlich beeinflussenden Äußerungen gegen die Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden - die Durchführung des regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens zu keinen Verzögerungen des Flächennutzungsplanverfahrens führt. Diese Verfahrensschritte wurden bei der Zeitplanung bereits berücksichtigt. So ist eine Abfrage bei den zu beteiligenden Behörden zum Teil bereits erfolgt. Nach Erachten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung hat die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gerade in diesem Fall auch einen positiven Einfluss auf die Akzeptanz des Vorhabens. Sie ermöglicht es das für die Planung notwendige Abwägungsmaterial zu beschaffen und gewährleistet, dass potenziell betroffene Bürgerinnen und Bürger frühzeitig ihre Interessen und Rechte in den Entscheidungsprozess einbringen können.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich. Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fett-druck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung mit dem Ziel der Ansiedlung einer Brauerei in der Tegernseer Landstraße 337 durchzuführen.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04156 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Johann Sauerer, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Vorländer vom 08.06.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06687 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Christian Vorländer vom 06.02.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / B 07558 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks Untergiesing - Harlaching vom 18.02.2020 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.
6. **Der Antrag Nr. 14-20 / B 07507 des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten vom 11.02.2020 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.**
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

- I. An das Direktorium HA II – BA (3x)
- II. An den Bezirksausschuss 17
- III. An den Bezirksausschuss 18
- IV. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
- V. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
- VI. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01-BVK, I/11-2, I/1, I/2, I/3, I/4
- VII. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, HA II/5
- VIII. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
- IX. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, HA IV/5.
- X. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- XI. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-2
zum Vollzug des Beschlusses

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung 11-2

CSU-Fraktion im Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks

München, den 27. Januar 2020

Weiteres Schicksal des Grundstücks Tegernseer Landstraße 337 in München

Der BA17 – Obergiesing/Fasangarten möge deshalb folgendes beschließen:

Um endlich die Asphaltwüste am Grundstück Tegernseer Landstraße 337 beseitigen zu können, wird das Planungsreferat HA I dazu aufgefordert festzustellen, dass die Darstellung des Flächennutzungsplans (ökologische Vorrangfläche) nicht der Baugenehmigung für eine Brauerei mit Brauereigaststätte entgegensteht.

Begründung:

Zu diesem Grundstück sind zwei Anträge auf Vorbescheid im Planungsreferat eingereicht:

1. Antrag auf Vorbescheid für eine Gaststätte mit Pferdeboxen und Hausbrauerei
2. Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer Tankstelle mit Servicestation samt Erläuterung Betriebskonzept „Carwash“

Mit Errichtung der Gaststätte wird der gesamte östliche Bereich des Grundstücks entsiegelt und es wird eine Bienenweide und ein ökologischer Hopfengarten geschaffen

Nach der aktuellen Ansicht des Planungsreferats HA I steht der Nutzungsänderung zu Antrag 1) der Flächennutzungsplan entgegen, der auf diesem Grundstück ökologische Vorrangfläche vorsieht.

Diese zweifelhafte Ansicht des Planungsreferats HA I würde somit – aufgrund des Verwertungsdrucks des Grundstückseigentümers – dazu führen, dass dann Antrag 2.) umgesetzt wird, welches die Erweiterung der vorhandenen Bebauung und der Zementierung des aktuell unerfreulichen Status quo bedeuten.

Dies kann nicht im Sinne der anliegenden Bewohnerschaft und des Umweltschutzes sein!