

**Beschlussvorlage FB 3/085/2020
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
27.04.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug der Baugesetze (BauGB);
Bebauungsplan "Sondergebiet Realschulinternat Oberelkofen";
Abwägung der im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
(Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie
des Grundstückseigentümers) und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Grundlagen

1.1 Planungssituation

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 im nördlichen Bereich – entlang der Leitenstraße – bebaut Grundstück wurde historisch als „Lungensanatorium“ genutzt, dann als „Landschulheim“ und jetzt als Realschule (Internat).

Die Schulanlage soll durch den Neubau eines Schulgebäudes erweitert werden. Das bisherige Gebäude (bisher Schul- und Wohnräume) soll ausschließlich noch als Wohnheim der Schüler (Internat) genutzt werden. Die Schulräume (Lehrräume) sollen in den südwestlich zum bestehenden Gebäude geplanten Neubau verlagert werden. Dieser Neubau wird größtenteils innerhalb des bereits bauakzessorisch genutzten Bereichs (Wandelhalle) geplant.

Es handelt sich weitestgehend nur um eine bauliche Erweiterung. Eine Vergrößerung der Schülerzahl ist nicht geplant, sondern lediglich die Verbesserung der Unterbringung der bisher in Doppelzimmer untergebrachten Schüler. Durch Auslagerung der Schulräume können dann alle Schülerunterkünfte als Einzelzimmer im Bestandsgebäude genutzt werden.

Das Grundstück ist räumlich von der Bebauung des Ortsteils Oberelkofen abgesetzt und ist dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen. Dort ist der geplante Schulneubau unzulässig; allein durch Aufstellung eines Bebauungsplanes können dort die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung geschaffen werden.

Die Errichtung eines Schulneubaus innerhalb der für den Naturschutz und das Landschaftsbild herausragend bedeutungsvollen Parkgeländes mit dem umfangreichen Bestand an Großbäumen wurde anfänglich von der Unteren Naturschutzbehörde in grundsätzlicher Weise abgelehnt. Eine Beseitigung von Bäumen, wie es aber unverzichtbar ist für den Schulbaus wurde ausgeschlossen.

Angesichts der hohen Bedeutung, die der Schuleinrichtung von der Stadt Grafing b.M. zuerkannt wird, hat sich die Stadt Grafing b.M. dieser anfänglich kaum lösbarer Planungsaufgabe gestellt. Dabei ist es gelungen, eine Baufigur und einen Standort zu entwickeln, der die Beeinträchtigung des Baumbestandes auf ein noch verträgliches Maß reduziert und damit gegenüber den fraglos sehr bedeutsamen naturschutzfachlichen Belangen noch vertretbar war.

Nach entsprechendem Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens (formelle und materielle Planreife, § 33 BauGB) wurde dann am 19.12.2017 das gemeindliche Einvernehmen zu einem Vorbescheidantrag erteilt und dann der Vorbescheid von der Unteren Bauaufsichtsbehörde am 02.03.2017 erteilt. Gleichzeitig mit dem Vorbescheid wurde auch der Fällung der dafür zu entfernenden (Groß)Bäume schon vorab zugestimmt. Danach sind Ersatzpflanzungen mit 42 Bäumen (davon 27 Großbäume) vorzunehmen (Vorbescheidgenehmigung vom 02.03.2017, Nebenbestimmung III. Nr. 7). Später wurde dann am 18.09.2019 die Baugehmigung für den Bauabschnitt 1 des Schulgebäudes erteilt; die dortigen Bauvorlagen (Freiflächengestaltungsplan) enthalten auch die notwendigen Ersatzpflanzungen unter konkreter Bestimmung des Pflanzortes und der Baumart und Pflanzgröße.

Das Bauvorhaben befindet sich schon in der fortgeschrittenen Bauausführung

1.2 Bauleitplanung

Die Stadt führt das Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) durch, das die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des bereits im Wege des Vorgriffs (§ 33 BauGB) genehmigten Schulgebäudes in Oberelkofen schafft. Die Art der baulichen Nutzung wird als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Schulinternat“ festgesetzt. 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. Durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird auch eine spätere Umnutzung des Gebäudes (etwa für Wohnungen) ausgeschlossen.

2. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) wurde auf der Grundlage verschiedener Vorstudien nach Vorberatung im Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 28.07.2015 vom Stadtrat am 06.10.2015 gefasst. Für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann am 29.11.2016 den gegenüber den früheren Vorstudien wesentlich geänderten Planungsentwurf gebilligt.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 19.12.2016 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt in der Zeit vom 19.12.2016 bis 20.01.2017.

Nach Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), des Umweltberichtes und der Begründung und vor allem der schalltechnischen Untersuchung wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und in der Fassung vom 05.05.2017 dann den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 08./10.05.2017 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltscoping).

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 29.06.2017 die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geprüft und unter Änderungen den Bebauungsplanentwurf gebilligt sowie zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß ortsüblicher Bekanntmachung am vom 28.07.2017 in der Zeit vom 07.08 - 15.09.2017. In der öffentlichen Auslegung wurden die Arten der verfügbaren Umweltbezogenen mit einer themenartigen Zusammenfassung angegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 03.08.2017.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses 26.09.2017 behandelt worden. Insbesondere wurde dort die Änderung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenregelung beschlossen zugunsten eines ausschließlich externen Ausgleichs. Daneben war Schwerpunkt der Planabwägung der Immissionsschutz für das Bestandsgebäude hinsichtlich der künftigen Wohnnutzung (Schulinternat), die Sicherstellung des Brandschutzes sowie die Erdsatzpflanzung der gerodeten Bestandsbäume.

Aufgrund der dabei beschlossenen inhaltlichen Planänderungen war eine erneute Beteiligung durchzuführen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung (Grundstückseigentümer, Landratsamt Ebersberg und Kreisbrandinspektion).

Nach Einarbeitung der umfangreichen Änderungen (insbesondere auch des Umweltberichtes) wurde mit Schreiben der Stadt Grafing b.München vom 29.10.2020 die erneute (beschränkte) Beteiligung durchgeführt.

1. Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg vom 09.12.2020:
Es wurde die Forderung erhoben, die zu pflanzenden Ersatzbäume für die Baumrodung im Bebauungsplan festzusetzen. Bisher sind lediglich die Ersatzpflanzungen der 15 kleinkronigen Bäume im Bebauungsplan festgesetzt, nicht aber die Ersatzpflanzungen der 27 großkronigen Bäume.
2. Von den übrigen beteiligten Stellen erfolgte keine Stellungnahme

Bisher enthält der Bebauungsplanentwurf in B.6.8.2 die Festsetzungsregelung, dass die als Ersatzpflanzungen notwendigen 27 großkronigen Bäume an geeigneter Stelle im Plangebiet nachzuweisen sind; die Baumstandorte sind in Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu definieren. Da die Baugenehmigung bereits erteilt ist und der dortige Freiflächengestaltungsplan planentwurfsgemäß die Ersatzpflanzungen enthalten hat, handelt es sich bei der Forderung vom 09.12.2021 lediglich um eine Ergänzung der Planzeichnung ohne inhaltliche Wirkung, da die textliche Festsetzung diese Ersatzpflanzungen schon zum Inhalt hat. Es waren also nur die in der bestandskräftigen Baugenehmigung (Feststellungswirkung) bereits bestimmten Ersatzpflanzungen auch in die Planzeichnung des Bebauungsplan zu übertragen, wie es bereits für die 15 kleinkronigen Bäume erfolgt ist.

Im Rahmen einer wiederholenden Durchführung der erneuten (beschränkten) Beteiligung wurde dann der um die Darstellung der Ersatzpflanzungen ergänzte Bebauungsplan erneut den Beteiligten zur Stellungnahme übermittelt. Die wiederholende Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte dann am 15.02.2021.

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Äußerungen vorgebracht von:

1. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 20.11. und 09.12.2020
2. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 08.03.2021.

Die vorgelegten Stellungnahmen sind 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- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

3. Behandlung der Anregungen und Bedenken

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Belange (§§ 2 Abs. 3 BauGB) 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 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 20.11.2020, Az. P-2017-1127)

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

A. Baufachliche Stellungnahme

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

B. Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die immissionsschutzfachliche Anregung aus der letzten immissionsschutzfachlichen Stellungnahme hat ihren Niederschlag in die vorliegende Planfassung gefunden.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Nach Informationen des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur wurden ab 01.08.2020 die sogenannten Sanierungswerte für Bundesfernstraßen von bisher 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete um 3 dB auf 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts abgesenkt. Die entsprechende Absenkung für die Schienenwege soll im Rahmen des Haushalts 2021 festgelegt werden.

Aus Gründen der Vorsorge zum Lärmschutz (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sollten aus immissionsschutzfachlicher Sicht bereits im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die zukünftigen Sanierungswerte für Schienenwege berücksichtigt werden. Dies betrifft ausschließlich das Sondergebiet 2 (Wohnheim), da für die Schule nur der Sanierungswert tags einschlägig ist, der nach den vorliegenden Berechnungen durchgängig eingehalten wird.

Am Wohnheim sind in allen Geschoßen die Nord- und Westfassaden von Überschreitungen von 64 dB(A) tags und **sämtliche Fassaden von Überschreitungen von 54 dB(A) nachts** betroffen.

Der Stadt Grafing wird dringend empfohlen, sich mit den neuen Sanierungswerten auseinander zu setzen und die Festsetzung zur Kennzeichnung der Fassaden (Festsetzungen A.8.5 und A.8.6) sowie der Maßnahmen zum Schallschutz (Festsetzungen unter B.5.2 entsprechend zu überarbeiten und anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Grafing b.M. trifft für das bestehende Gebäude (früheres Landschulheim) Regelungen über Lärmschutzmaßnahmen. Danach sind lüftungstechnische notwendige Fenster für Wohnungen des Schulinternats an Fassadenseiten unzulässig, an denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts überschritten werden. Durch die Nähe zur Bahnlinie betrifft das mit Ausnahme der hälftigen Südseite (und selbst dort nicht mehr im Dachgeschoss) den Großteil des Gebäudes. Ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) wäre selbst an diesen geringer belasteten Fassadenseiten noch überschritten, kann also an keiner Stelle des Gebäudes eingehalten werden.

Die Stadt Grafing b.M. stellt mit dem im Bebauungsplan festgelegten Grenzwert auf einen Vorsorgewert ab. Dieser Vorsorgewert wurde im Verfahren des Bebauungsplanes unter Bezugnahme auf die Auslösewerte für Lärmsanierungsmaßnahmen des Bundes festgesetzt und dafür von ursprünglich 60 dB(A) auf 57 dB(A) in der Nachtzeit reduziert.

Diese Auslösewerte betreffen aber freiwillige Leistungen des Bundes für Lärmsanierungsmaßnahmen und stellen damit eine haushaltsrechtliche Grundlage dar (vgl. VLärmSchR97, XIII). Sie sind rechtlich nicht allgemeinverbindlich und auch für die Beurteilung des Lärmkonflikts ohne Bedeutung.

Davon abzugrenzen ist die sog. Gesundheitsschwelle, also derjenige Immissionswert, der zu einer potenziellen Gesundheitsgefährdung führt. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist mittlerweile geklärt, dass die Gesundheitsgrenze bei Immissionswerten von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) liegen (vgl. BayVGH 12.04.2018 unter Verweis auf BVerwG 29.06.2017 u.a.). Diese Grenzwerte stellen die äußerste Grenze der Zumutbarkeit dar. Aber selbst diese Beurteilungspegel werden an dem Schulinternatsgebäude überschritten, und zwar deutlich (nachts treten dort Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) auf).

Demgegenüber muss die Stadt Grafing b.M. aber auch die Eigentumsbelange in die Planabwägung einbeziehen. Von entscheidender Bedeutung ist dabei, dass die Nutzung des früheren Landschulheimes als „Schul- und Internatsgebäude“ durch die Feststellungswirkung der am 14.02.2013 erteilten Baugenehmigung dem Grunde nach zulässig ist (Bestandsschutz). Dort wurden an allen Gebäudeseiten (selbst in dem am stärksten belasteten Dachgeschoss) auch Schulwohnräume (Schüler, Lehrer etc.) zugelassen. Die Nutzung des bestehenden Gebäudes zu Schulwohnzwecken ist aufgrund dieser Baugenehmigung als zulässig anzusehen und stellt damit einen eigentumsgleichen Belang dar, dem in der Planabwägung eine hohe Bedeutung beigemessen wird. Das war auch der entscheidende Grund, warum in diesem extrem lärmbelasteten Bestandsgebäude überhaupt Wohnräume für das Schulinternat im Bebauungsplan akzeptiert werden können.

Die o.g. Regelungen über den Ausschluss von lüftungsnotwendigen Fensteröffnungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 65 / 57 dB(A) betreffen deshalb auch die Fallsituation einer Neuerrichtung des Gebäudes an dortiger Stelle (vgl. B.5.2.1 ff), da mit der Beseitigung auch der Bestandschutz entfällt. Für den Fall der Umnutzung – das realistische Szenario – werden aus den genannten Gründen des eigentumsrechtlichen Bestandschutzes deutlich geringere Lärmschutzmaßnahmen angeordnet. So sind im Falle der Umnutzung an allen Wohnräumen dann schalldämmende Lüftungseinrichtungen anzubringen. Damit kann mit einfachen Mitteln zumindest bei geschlossenem Fenster ein wirksamer Lärmschutz geschaffen werden und können Gesundheitsgefahren - ab Immissionswerten von 70 / 60 dB(A) – ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind aber wiederum diejenigen Räume, die bereits aufgrund der Baugenehmigung vom 14.03.2013 als Schulwohnräume genutzt werden dürfen. Hier kann der Bebauungsplan mangels Rückwirkungsrecht keine Verbesserung mehr schaffen.

An diesem Abwägungsergebnis ergeben sich durch die erwähnte Absenkung der Auslösewerte für Lärmsanierungen nichts. Der für die Lärmbeurteilung herangezogene Vorsorgewert von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts für die Anordnung von lüftungsnotwendigen Fenstern im Falle des Neubaus wird beibehalten. Damit können zumindest in kleinen Teilen des Gebäudes an der lärmabgewandten Südseite im Falle des Neubaus noch offenbare Fenster ohne zusätzliche Schutzvorkehrungen errichtet werden. Für den Fall der geplanten Umnutzung sind ohnehin an allen neu zu Wohnräumen genutzten Flächen – losgelöst von der konkreten Lärmbelastung – Schalldämmlüfter einzubauen.

Der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wird aus den vor genannten Gründen nicht gefolgt. Es bleibt bei den bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

C) naturschutzfachliche Stellungnahme Schreiben 09.12.2020 Az.: P-2017-1127

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält unter Nr. 9.1. die Festsetzung, dass gemäß Art. 58 BayBO des Genehmigungsverfahren ausgeschlossen ist; unter Nr. 9.2 wird festgesetzt, dass ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Wir weisen aus bauplanungsrechtlicher Sicht darauf hin, dass die Festsetzungsmöglichkeit des Baugenehmigungsverfahrens nur für handwerkliche und gewerbliche Betriebe gilt. U.E. ist Art. 58 BayBO auf Schulen nicht anwendbar.

Wir empfehlen daher die Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 herauszunehmen. Ersatzweise könnte die Stadt unter den Hinweisen durch Text einen Passus mit dem Inhalt aufnehmen, dass die Stadt Grafting im Fall der Vorlage eines Freistellungsverfahrens nach Art. 58 BauGB die in Hinblick auf die Regelung der großen Freifläche die Überleitung in ein Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes fordern wird.

Die untere Naturschutzbehörde begrüßt die vorgenommenen Änderungen (Anmerkung: Gemeint ist der Umweltbericht mit der dort grundsätzlich geänderten Bewertungsklassifizierung des Baumbestandes, Bericht Seite 17-20). Die Unklarheiten hinsichtlich der Bewertungsmethodik konnten mit der vorliegenden Änderung bereinigt werden. Ausdrücklich begrüßt wird die Entscheidung, den erforderlichen Ausgleich auf externen Ausgleichflächen zu erbringen.

Die Darstellung und Festsetzung der Lage sämtlicher Ersatzbäume wird erbeten.

In der Planfassung vom 26.09.2017 sind lediglich die vorgesehenen Standorte von 15 zu pflanzenden kleinkronigen Ersatzbäumen dargestellt. Für die abschließende Beurteilung des Bebauungsplans aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch auch die Darstellung und Festsetzung der Lage der 27 zu pflanzenden großkronigen Ersatzbäume erforderlich.

Wir bitten um entsprechende Änderung bzw. Ergänzung der Planung.

Beschlussvorschlag:

Im Zuge dieser ersten Stellungnahme wurde hinsichtlich der Ersatzpflanzungen zu den gerodeten Bäumen die Forderung erhoben, neben den 15 kleinkronigen Bäumen auch die 27 großkronigen Bäume in der Planzeichnung darzustellen. Dem wurde ohne vorherige beschlussmäßige Behandlung entsprochen und das Beteiligungsverfahren wiederholt.

Diese zeichnerische Änderung führt zu keinen inhaltlichen Änderungen. Schon bisher enthält der Bebauungsplanentwurf in B.6.8.2 die Festsetzungsregelung, dass die als Ersatzpflanzungen notwendigen 27 großkronigen Bäume an geeigneter Stelle im Plangebiet nachzuweisen sind; die Baumstandorte sind in Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu definieren. Da die Baugenehmigung bereits erteilt ist und der dort ebenfalls genehmigte Freiflächengestaltungsplan auch Bestandskraft erlangt hat, war diese Regelung inhaltlich bereits existent und aufgrund der Tatbestands- / Feststellungswirkung der Baugenehmigung auch bereits für alle Beteiligten beachtlich. Diese bereits vorweggenommene Planänderung wird nochmals wiederholend beschlossen

Im Weiteren wird der Stellungnahme entsprochen und die Festsetzung in B.9.1 über den Ausschluss des Genehmigungsverfahrens ersatzlos gestrichen. Wie zutreffend vorgetragen, ist der Verfahrensausschluss von der Ermächtigungsgrundlage des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO auf gewerbliche und handwerkliche Vorhaben beschränkt und für das gegenständliche Vorhaben (Schule) nicht anwendbar. Damit obliegt aber der Stadt weiterhin die Möglichkeit, im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens (Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO) über die Überleitung eines ggf. gestellten Freistellungsantrags ins Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Auf einen Hinweis im Bebauungsplan zu den Gründen der Überleitung wird verzichtet.

Entsprechendes gilt für die Festsetzung B.9.2 (i.V.m. B.6.8.2) über die Vorlagepflicht von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren. Hier fehlt ebenfalls die Rechtsetzungsbefugnis. Weder Art. 91 BayBO zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch § 9 BauGB oder landesgesetzliche Regelungen enthalten eine Ermächtigung, Vorschriften über die im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen zu erlassen (vgl. BayVGH, 08.07.2004).

Ungeachtet dessen ergibt sich eine gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage von Plänen über die Freiflächengestaltung aber schon aus der inhaltlichen Festsetzung zu grünordnerischen Maßnahmen und der Verpflichtung gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 9 der Bauvorlagenverordnung, die zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Angaben in den Bauvorlagen zu machen.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Schr. vom 08.03.2021.

Das Landratsamt Ebersberg hat zu o. g. Verfahren zuletzt mit Schreiben vom 20.11.2020 und 09.12.2020 im Rahmen der Behördenbeteiligung Stellung genommen. Aufgrund der Einwände der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.12.2020 wurde der Bebauungsplan angepasst (Festsetzung der 27 großkronigen Bäume als Ersatzpflanzung) und die Beteiligung im Rahmen der Wiederholung des Verfahrensschrittes durchgeführt. Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange haben zu dem geänderten Entwurf wie folgt Stellung genommen:

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Zur vorgelegten Planfassung vom 26.09.2017 liegt bereits eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 13.11.2020 vor. Eine zusätzliche Stellungnahme erübrigt sich.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht (= 2. Stellungnahme)

Der Naturschutz begrüßt die vorgenommenen Änderungen. Zur vorliegenden Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht nun keine Einwände oder Bedenken mehr.

Beschlussfassung nicht erforderlich

4. Ausgleichsfläche:

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenregelung erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen (4.464 m²) werden von der Stadt zur Verfügung gestellt auf dem Grundstück Fl.Nr. 836 der Gemarkung Elkofen. Dieses Grundstück konnte von der Stadt jetzt am 28.09.2020 durch Tausch erworben werden. Der Kostenersatz durch die UniVersa Krankenversicherungs a.G., Nürnberg, wurde mit städtebaulichen Vertrag vom 19.11.2018 geregelt.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist es anstelle von Festsetzungen der Ausgleichsflächen (durch einen gesonderten Ausgleichsflächen-Bebauungsplan) möglich, die Ausgleichsflächen auf von der Stadt bereitgestellte Flächen anzuordnen. Das stellt eine gleichberechtigte Alternative zur Umsetzung dar – neben der Regelung durch Festsetzung oder durch städtebaulichen Vertrag. Aber auch hier bedarf es eines Mindestmaßes an rechtlicher Bindung (BVerwG B.v. 19.09.2002). Dafür bedarf es einer ausdrücklichen Entscheidung über die tatsächliche Ausführung der Maßnahme .

Beschlussvorschlag:

Zur rechtlichen Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt bereitgestellten Eigenflächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) erklärt die Stadt Grafting b.M. die Verpflichtung, die im Umweltbericht und der Begründung näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem zu diesem Zweck erworbenen Grundstück Fl.Nr. 836 der Gemarkung Elkofen tatsächlich durchzuführen.

Beschlussvorschlag**5. Verfahrensbeschlüsse:**

- 5.1** Nach Sachvortrag beschließt der Bau- und Werkausschuss unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses den Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Realschulinternat Oberelkofen“, gefertigt vom Planungsbüro „keune hübschmann architekten, München“ in Zusammenarbeit mit „Dorsch International Consultants GmbH, München“ und dem „Büro für Landschaftsarchitektur Schubert, Poing/Büro für Landschaftsökologie Schmid, Donaustauf“, in der Fassung vom 26.09.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung nebst Umweltbericht.
- 5.2** Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- 5.3** Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung (incl. Anlagen) sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Lands zugänglich zu machen.
- 5.4** Auf die Hinweispflicht bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja ☐ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ Ja, positiv ☐ Ja, negativ ☐ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ Ja ☐ Nein

Anlagen:

- 12 Bebauungsplan 26.09.2017
- 12 Begründung 26.09.2017
- 12 LP Bäume
- 12 Umweltbericht 26.09.2017