

**Beschlussvorlage FB 3/092/2021
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
29.03.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenheimer Straße - südlicher Ortseingang (Rosenheimer Straße 36)";
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Ausgangslage:

Der Stadtrat hat aufgrund der Bebauungsabsichten der Grundstückseigentümer am 05.02.2019 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Fl.Nr. 739 der Gemarkung Grafing beschlossen. Die Bebauungssituation und die Regelung der geordneten Erschließbarkeit macht es erforderlich, die beabsichtigte Neubebauung der früheren Hofstelle mittels Bebauungsplan zu steuern. Neben der baulichen Neuordnung für dem im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegenen Grundstücksbereich (Hofstelle; Rosenheimer Straße 36) soll auch für die engeren Flächen am Rande der Hofstelle noch das Baurecht für die Errichtung von 2 zusätzlichen Wohngebäuden geschaffen werden. Damit wird der endgültige Siedlungsrand festgelegt, da sich jede weitere Bebauung aufgrund der Annäherung zur Kläranlage (Schutzabstand) verbietet.

Bei der Entscheidung über die Bebauungsplanaufstellung war zu berücksichtigen, dass die Errichtung der Ostumfahrung mit dem Kreisverkehrsplatz am Ortseingang eine Veränderung in der bauplanungsrechtlichen Bereichszuordnung bewirkt hat. Die bisher dem Außenbereich zugehörigen Grundstücke Rosenheimer Straße 38, 40 und 42 wurden durch die trennende Wirkung der Straße die Zugehörigkeit zum Bebauungszusammenhang auf der Westseite vermittelt. Um auch diesen Grundstücken eine verkehrssichere Anbindung (insbesondere für die fußläufige Erreichbarkeit zu sichern, soll eine westliche Erschließungsstraße entstehen. Durch diese Erschließungslösung wäre es sogar möglich, dass die verkehrskritische Zufahrt des Anwesens Nr. 38 über den Kreisverkehr aufgegeben wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht damit auch keine mittelbare Folgewirkung für die Bereichszuordnung der Grundstücke Rosenheimer Straße 38, 40 und 42. Diese ist bereits mit dem Bau der Ostumfahrung eingetreten, deren trennende Wirkung diesen Grundstücken den Eindruck der Zusammengehörigkeit mit dem übrigen Bebauungszusammenhang vermittelt hat. Die Zuordnung dieser östlich benachbarten Bebauung zum Innenbereich ist also bereits eingetreten und folgt nicht aus der Bebauungsplanaufstellung für die Fl.Nr. 739.

Im Ergebnis schafft der Bebauungsplan eine geordnete städtebaulich gewogene Abrundung des Siedlungsrücksprungs südlich der Hofstelle Rosenheimer Straße 36 und bestimmt dort den endgültigen Siedlungsrand. geschaffen. Der Bebauungsplan schafft dabei auch eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit (auch für die Entwässerung und Trinkwasserversorgung) für die Grundstücke Rosenheimer Straße 38, 40 und 42, die bisher nur über die Staatsstraße erschlossen sind.

2. Bebauungsplanverfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung, und zwar für die Einbeziehung der Außenbereichsflächen (2 Doppelhäuser im Süden) nach § 13b BauGB und für die Überplanung der bereits bebaubaren Teilflächen im Norden (2 Doppelhäuser im Norden; jetzige Hofstelle) gemäß § 13a BauGB. Die Trennlinie zwischen diesen beiden (kombinierten) Verfahren ist die im Bebauungsplan dargestellte südliche Begrenzung der Grundstücke.

Der Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2019 wurde am 29.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 28.05.2020 erfolgte dann in der Zeit vom 15.06.2020 bis 10.07.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 28.05.2020 zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Grafing b.M. vom 11.08.2020 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 08.12.2020 erfolgte die beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen mit vorläufiger Abwägung. Der unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und der vorläufigen Abwägung geänderte Bebauungsplanentwurf wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Für den Bebauungsplanentwurf vom 08.12.2020 erfolgte dann die Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 19.04.2021 bis 21.05.2021. Gleichzeitig erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Grafing b. München vom 01.04.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.05.2021.

Vor einer Prüfung der Stellungnahmen, die zur Begründung der formellen Planreife nach § 33 BauGB führt, waren die städtebaulichen Verträge zur Sicherung der Erschließungsflächen zum Abschluss zu bringen. Eine Verlagerung der Flächenbeschaffung auf das nachfolgende Bau-genehmigungsverfahren wurde ausgeschlossen, da wesentliche Flächen auch innerhalb der des nördlichen Grundstücksteils notwendig sind, der dem Innenbereich zugehört. Eine dortige Bebauung könnte dort ansonsten (aufgrund einer bereits bestehenden Erschließung) nicht mehr von der Erfüllung der „plangemäßen“ Erschließung abhängig gemacht werden. Dieses Risiko galt es auszuschließen.

Nunmehr konnte am 03.03.2022 der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Erschließung abgeschlossen werden, der die Abtretung der künftigen Erschließungsflächen zum Inhalt hat (Vertrag vom 03.03.22, UVZ-Nr. 234/2022G). Damit sind jetzt die Voraussetzungen für die Fortsetzung des Verfahrens gegeben.

3. Prüfung der Stellungnahmen:

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 17.05.2021
2. Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 07.04.2021
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, E-Mail vom 28.04.2020
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.05.2021
5. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 18.05.2021
6. Bürger / Anwohner aus Grafing, Schreiben vom 04.05.2021

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

Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b, Abs. 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

3.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung (Schr.v. 17.05.2021, Az: P-2020-2855)

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

3.1.1 Baufachliche Stellungnahme:

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

- keine Beschlussfassung erforderlich -

3.1.2 Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenheimer Straße – südlicher Ortseingang (Rosenheimer Straße 36) der Stadt Grafing keine weiteren Einwände.

- keine Beschlussfassung erforderlich -

3.1.3 Bodenschutzfachliche Stellungnahme

Die Flurnummer 739 der Gemarkung Grafing ist derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

- keine Beschlussfassung erforderlich -

3.1.4 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Verkehrslärm

Die Stadt Grafing hat eine schalltechnische Untersuchung der Firma Müller-BBM vom 20.10.2020 zu den Verkehrslärmimmissionen erstellen lassen. Es wurden Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tagsüber und bis zu 52 dB(A) nachts an den geplanten Bauräumen ermittelt. In der Niederschrift zur Sitzung vom 08.12.2020 ist eine Abwägung enthalten mit dem Ergebnis, ab Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Maßnahmen zum Lärmschutz vorzuschreiben. Dazu wurde eine neue Festsetzung Ziffer A 11 „Immissionsschutz“ in die Satzung aufgenommen. Die Begründung wurde allerdings nicht angepasst.

Der Stadt Grafing wird empfohlen, die Abwägung aus der Niederschrift vom 08.12.2020 in die Begründung aufzunehmen.

Geruch der Kläranlage

Zur Geruchseinwirkung der städtischen Kläranlage wurde eine neue Geruchsimmissionsprognose der Firma Müller-BBM vom 14.01.2021 (Bericht Nr. M160380/01) vorgelegt. Diese Prognose gibt Werte für die Belastung für Gerüche in % der Jahresstunden an. Die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten liegen an den geplanten Baufeldern im Bereich von 9 % der Jahresstunden bis maximal 11 % der Jahresstunden. Der nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete gültige Wert liegt bei 10 % der Jahresstunden und wird damit zum Teil überschritten.

Werte von mehr als 10 % der Jahresstunden werden (nur) an den zwei südlich geplanten Baufeldern, die unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, erreicht. Gemäß den Auslegungshinweisen nach Nr. 3.1 GIRL können in begründeten Einzelfällen beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresstunden zur Beurteilung herangezogen werden. Lt. GIRL ist der Übergangsbereich genau festzulegen.

Der Stadt Grafing wird empfohlen, auf der Grundlage der Geruchsmissionsprognose der Firma Müller-BBM eine Abwägung durchzuführen; auf die Argumente in Ziffer 7.5 der Geruchsmissionsprognose wird hingewiesen. Die Abwägung sollte in die Begründung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Verkehrslärm:

Die Begründung hat die Aufgabe, die Ziele und Zwecke der Planung darzulegen. Das betrifft wesentliche Aussagen über die zentralen Regelungen und tragende Gründe (Abwägung) der Planung. Das gilt fraglos für die Würdigung der besonders betroffenen und bedeutsamen Belange des Lärmschutzes, der zur Konfliktlösung getroffenen Regelungen und deren Beweggründe.

Die durch die Abwägungsentscheidung am 08.12.2020 hierzu getroffene Abwägungsentscheidung erfordert die Berichtigung der insoweit überholten Begründung, wie es in der Stellungnahme empfohlen wurde.

(Amtliche Korrektur)

Hinzu kommt eine Fehlerberichtigung. In Ziffer A.11.3 wurde eine Ausnahmeregelung vom baulichen Schallschutzkonzept (mindestens 1 Belüftungsfenster an einer nicht belasteten Gebäudeseite) geregelt, wonach für Schlaf- und Wohnzimmer (nicht Kinderzimmer) auch schallgedämmte Schiebeläden möglich sind. Diese Ausnahme ist nur an Fassaden möglich, an denen ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) nicht überschritten ist. **Richtig muss es heißen: ein Nacht-Immissionsrichtwert von 50 dB(A).** Das erschließt sich schon aus dem Sinn und Zweck der Ausnahme, der auf die Nachtruhe abstellt. Aus diesem Grunde sind auch Kinderzimmer ausgenommen, da dort auch vor 22 Uhr ein gesunder Schlaf möglich sein muss und der Aufenthalt auch in der Tagzeit uneingeschränkt möglich sein muss, was mit geschlossenen Schiebeläden nicht möglich wäre.

Eine Wiederholung der Auslegung wird durch die Änderung der Begründung nicht erforderlich (BVerwG 08.03.2017). Die Ergänzung der Regelung zum Immissionsschutz ist nur berichtigen und damit redaktioneller Art; eine erneute Beteiligung wird damit nicht erforderlich.

Geruch der Kläranlage:

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage Grafing wurde eine Geruchsmissionsprognose beauftragt. Das Ergebnis des Gutachtens lag zum Zeitpunkt des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses am 08.12.2020 noch nicht vor. Die Stadt Grafing b.M. hat in der dortigen Beschlussfassung unter Ableitung aus früheren Geruchsgutachten bereits eine Überschreitung der Immissionswerte (GIRL) unterstellt, und zwar bis zu 20 % der Jahresstunden. Eine abschließende Auseinandersetzung wurde bis zur abschließenden Abwägung auf der Grundlage des dann vorliegenden Geruchsgutachtens zurückgestellt.

In dem Geruchsgutachten von Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. M160380/01 vom 14.01.2021 wurde festgestellt, dass die Gerüche aus der Kläranlage an der geplanten Bebauung im Bereich zwischen 9 und 11 % der Jahresstunden wahrnehmbar sind. Der nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete gültige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird damit überschritten.

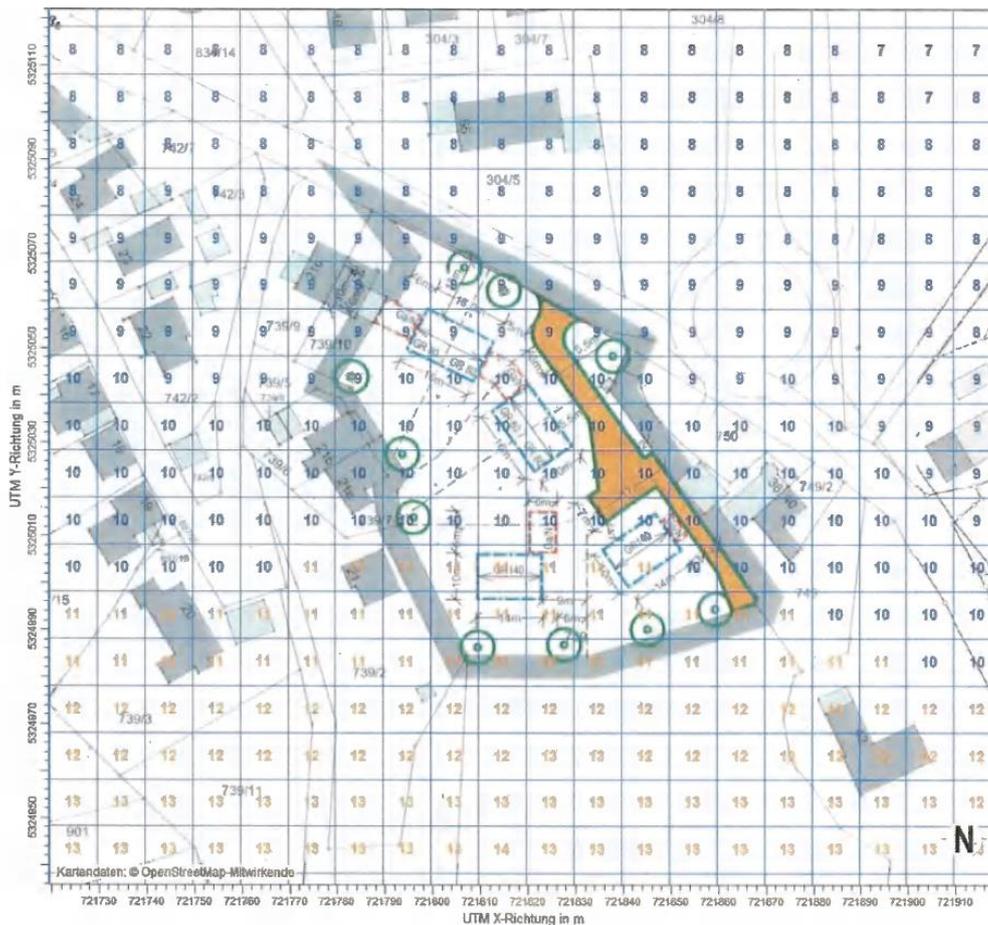


Abbildung 16. Gewichtete Kenngröße für die Zusatzbelastung durch Geruch (in % der Jahresstunden) durch die städtische Kläranlage in der Bestandssituation in der Schicht 0 - 3 m. Rasterauflösung 10 × 10 m, Werte >10% werden in orange dargestellt. Kartenhintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung [16] und [19].

Diese Belastung liegt erheblich unterhalb der erwarteten Geruchsbelastung. Dabei ist die Überschreitung des Immissionswertes um 1 % aufgrund der Ortsrandlage und des dort geringeren Schutzanspruches zumutbar. So ist nach den Anwendungshinweisen nach Nr. 3.1 GIRL ist beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Bebauung ein Zwischenwert zu bilden, der aber 15% der Jahresstunden (Immissionswert für Dorf-gebiete) nicht überschreiten darf. Die berechneten Immissionswerte liegen bei den zwei am Ortsrand (Übergang zum Außenbereich) gelegenen Baukörpern bei 11 % der Jahresstunden. Somit ist mit einer geringen Überschreitung von 0,01 (1% der Jahresstunden) zu rechnen. Diese Überschreitung ist hinsichtlich der Wohnqualität und Wohn-gesundheit hinnehmbar. Der höchstzulässige Zwischenwert von 0,15 (15% der Jahresstunden) wird damit deutlich unterschritten.

Neben der Auswirkung auf das Wohngebiet sind aber auch Auswirkungen in die Abwägung einzustellen die, die sich durch die heranrückende Bebauung für die künftige Fortentwicklung der Kläranlage ergeben (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB; Belange der Versorgung).

Die vorgenannte Geruchsbelastung wurde ermittelt aufgrund des jetzigen Bestandsbetriebes der Kläranlage. Um Einschränkungen auch durch heute nicht absehbare Erweiterungen auszuschließen (Vorsorgeplanung), wurde diese Auswirkungen für potentielle Erweiterungen mit einem Emissionszuschlag von 20 % untersucht. Das Gutachten zeigt, dass auch für diese Prognose (Zunahme der Geruchsbelastung gegenüber Bestand um 20 %) die Obergrenze des Zwischenwertes

von 15 % der Jahresstunden im Baugebiet vollständig eingehalten wird. Jedoch würden dadurch die Belastungen an andere Stelle bei der nächstgelegenen Bebauung deutlich stärker zunehmen als im Plangebiet. Ein mögliches Entwicklungspotential der Kläranlage ist daher durch die bestehende Bebauung begrenzt, nicht aber durch das gegenständliche Baugebiet. Die Baulandausweisung führt damit nicht zu Beschränkungen der Kläranlage hinsichtlich künftiger Erweiterungen und ist auch in der Abwägung mit den Belangen der Standortsicherheit der Kläranlage nicht nachteilig.

Eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist aufgrund des Ergebnis der abschließenden Abwägung mit den Belangen der Geruchsemissionen und der Standortsicherung der Kläranlage nicht erforderlich, da sich die Planinhalte nicht geändert hat und auch hinsichtlich der Abwägung und der vollständigen Ermittlung der Abwägungsbelange nicht erforderlich ist. So wurde das Geruchsgutachten als wesentliche umweltbezogene Stellungnahme bereits in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und ermöglichte eine Information und Auseinandersetzung mit diesem Konflikt.

Die Begründung wird um die Abwägungsentscheidung ergänzt.

3.2 Staatliches Bauamt Rosenheim (Schr. vom 07.04.2020, Az: S12-4622-097/20)

1. Erschlossen wird über die Gemeindestraße (Rosenheimer Straße) zur St 2080. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.
2. Im Bereich der St 2080 von Abschnitt 395 Station 0,735 bis Abschnitt 410 Station 0,050, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Es gilt die Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände, Bebauungen, Parkflächen oder sonstiges die als Hindernis nach RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden, so ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).
3. Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2080 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).
4. Entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (gemäß Art. 2 BayBO) bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die geplante Bebauung in Fl.Nr. 739 unterschreitet den Mindestabstand von 20m. Um eine funktionale Bebauung der Flächen in Anlehnung an den Bestand zu ermöglichen, stimmt das StBA nach Abwägung des Sachverhaltes einer Reduzierung der Anbauverbotszone, im Bereich der St 2080 Abschnitt 395 Station 0,735 bis Abschnitt 410 Station 0,050, auf 16,5 m zu.
5. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße hier ist die Stadt Grafing b.M. Baulastträger und muss somit die Erschließung begutachten. Jedoch bleibt zu vermerken, dass die geplante Erschließung zur Gemeindestraße (Rosenheimer Straße) in einem Abstand von nur ca. 20 m zum Kreisverkehr ist und das im Bereich der zuvor genannten Einmündung eine durchgezogene Linie noch vorhanden ist. Somit wäre hier nur ein Rechtsabbiegen möglich. Sofern die Erschließung an das westliche Ende der Fl.-Nr.: 739

- umgeplant wird, könnte ein Einfahren in beide Richtungen gewährleistet werden (Bereich der Warnlinie).
6. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.
 7. Die Dachentwässerung ist auf dem Grundstück, in eigene Entwässerung, einzuleiten.
 8. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme entspricht vollinhaltlich der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 19.08.2020, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) ergangen ist.

Hinsichtlich der Prüfung wird auf die dazu ergangene Abwägung in der Sitzung vom 08.12.2020 verwiesen, die damit als abschließendes Abwägungsergebnis erklärt wird.

Dort wurde darauf hingewiesen, dass die Lage der Bebauung entgegen der Stellungnahme nicht innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m liegt (Art. 23 BayStrWG). Das am nächsten gelegene Wohnhaus liegt in 32 m Abstand zum Fahrbahnrand der St 2080. Selbst die Ausfahrt auf die Rosenheimer Straße und die innere Erschließungsstraße liegen in mehr als 20 m Abstand. Einer straßenrechtlichen Zustimmung nach Art. 23 Abs. 3 BayStrWG bedarf der Bebauungsplan damit nicht.

Die Einmündung der künftigen Erschließungsstraße in die Rosenheimer Straße wurde so weit als möglich nach Westen verschoben. Sie liegt damit ca. 18 m weiter von der Staatsstraße entfernt als die bisherige Grundstücksausfahrt. Damit verbessert sich die Verkehrssicherheit gegenüber dem jetzigen Zustand.

Die festgesetzte Einmündung weist sehr gute Sicheverhältnisse auf und ist für den vom Kreisverkehr ausfahrenden Verkehr sehr gut einsehbar. Die Sperrlinie (durchgehende Linie), die derzeit das Ausfahren stadteinwärts noch verbietet, soll deshalb geändert werden, um das beidseitige Ausfahren aus dem Baugebiet zu ermöglichen. Auch das Einfahren von Fahrzeugen, die aus dem Kreisverkehr kommen, dürfte verkehrssicher möglich sein. Trotz der Wartepflicht als Linksabbieger ist ein Rückstau auf den Kreisverkehr nicht zu erwarten. Hier handelt es sich aber um straßenverkehrsrechtliche Anordnungen, die im Rahmen des Planvollzugs zu regeln sind. Jedenfalls stehen sie dem Erlass des Bebauungsplans und dessen Vollzugsfähigkeit selbst dann nicht entgegen, wenn diese Änderungen nicht durchgesetzt werden können. Jedenfalls ist eine Verschiebung der Einmündung nicht möglich bzw. unverhältnismäßig.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (E-Mail vom 28.04.2020, Az: 1-4622-EBE 11)

Mit E-Mail vom 01.04.2021 haben sie uns den Beschluss des Bau- und Werkausschusses zu unserer Stellungnahme vom 11.09.2020 und die Planfassung vom 08.12.2020 übersandt. Unsere Stellungnahme wurde gewürdigt, und über unsere Belange wurde einstimmig beschlossen.

Wir begrüßen es sehr, dass unsere Empfehlungen zum Objektschutz als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Wir möchten noch auf Folgendes hinweisen: Unser Hinweis auf die Erlaubnispflicht einer befristeten Grundwasserabsenkung sollte in die Satzung aufgenommen werden, ist im

aktuellen Satzungsentwurf aber nicht zu finden.

Beschlussvorschlag:

Die Aufnahme des Hinweises über die Genehmigungspflicht befristeter Grundwasserabsenkungen etc. wurde bereits am 08.12.2020 beschlossen, ist nur irrtümlich nicht in die Planfassung aufgenommen worden. Das wird nachgeholt.

Es handelt sich um einen Hinweis und damit um keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Durchführung des Beteiligungsverfahrens ist damit nicht erforderlich.

3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schr. 20.05.21, Az: PN00272320, PTI 21)

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich und insbesondere entlang der Rosenheimer Straße verlaufen hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gebietsversorgung durch Telekommunikationsanlagen ist durch die gesetzliche Versorgungspflicht sichergestellt (§ 156 TKG), ggf. jedoch durch ein anderes Telekommunikationsunternehmen. Unabhängig von der Ausbauentcheidung durch die Deutsche Telekom GmbH ist damit die Grundversorgung gewährleistet.

Im Bebauungsplan (vgl. A.12.1) ist festgesetzt, dass die Versorgungsanlagen für Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Eine oberirdische Verlegung ist ungeachtet der Wirtschaftlichkeit damit zwingend vorgeschrieben. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Selbst wenn dies zu unwirtschaftlichen Aufwendungen führt, überwiegen die städtebaulichen Gründe diese wirtschaftlichen Aspekte. Soweit die Ermächtigung zur dieser Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB so verstanden wird (allein BayVGH 04.08.2010), dass diese Festsetzung nur im Zusammenhang mit einer gleichzeitigen Trassenfestlegung möglich ist, wird aus Gründen der Rechtssicherheit auch die (sich ohnehin aufdrängende Trassenführung) ergänzt:

In A.12.1 wird wie folgt klarstellend ergänzt: **Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom und Telefonleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und unterirdisch zu verlegen.**

Dabei stellt die Stadt Grafing b.M. bei der Durchführung der Erschließung (vgl. § 123 BauGB) sicher, dass die wirtschaftliche Errichtung der unterirdischen Leitungsverlegung entsprechend der beschriebenen Anforderungen möglich ist (unentgeltliche, ungehinderte Wegenutzung; Koordination mit der Planung und Errichtung der übrigen Erschließungsanlagen; Bauzeitenplan; Leitungszonen). Da die Erschließung von der Stadt Grafing b.M. durchgeführt wird (Städtebaulicher Vertrag vom 03.03.2022, UVZ-Nr. 234G/2022), sind diese Anforderungen gewährleistet

Die Sicherung oder bedarfsweise die regelgerechte Umverlegung der bestehenden Leitungen in der Rosenheimer Straße wird ebenfalls im Zuge der späteren Erschließung (und Erschließungsplanung) gewährleistet.

3.5 Vodafone Deutschland GmbH (E-Mail vom 18.05.2021, Az: S01012928)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf vorgelegten Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Sicherung oder bedarfsweise regelgerechte Umverlegung der bestehenden Leitungen in der Rosenheimer Straße wird im Rahmen der späteren Planung / Durchführung der Erschließung (§ 123 BauGB) berücksichtigt. Die Betroffenheit beschränkt sich auf den Anschluss der neuen Erschließungsstraße und den Bau eines Gehweges an der Rosenheimer Straße. Im Übrigen bleibt die Rosenheimer Straße unverändert und es sind dort auch keine Leitungsbauarbeiten erforderlich.

3.6 Eigentümer des Anwesens Rosenheimer Straße 34 (Schreiben vom 04.05.2021)

Wir sind die Eigentümer des direkten Nachbargrundstücks. Der Bebauungsplanentwurf steht direkt neben unserer Garage eine Fläche für „Garagen und Nebenanlagen“ vor. Für den Anschluss an die Rosenheimer Straße ist hier offensichtlich eine Zuwegung neben unserer Einfahrt geplant. Auf dieser Zuwegung und einer dreieckigen Fläche vor unserer Einfahrt ist für uns ein „Geh- und Fahrrecht“ eingetragen. Dieses Recht rührt von einer Auflage des Straßenbauamtes Rosenheim vom 30.03.2006 her, als die Rosenheimer Straße noch Staatsstraße war.

Nach der Herabstufung der Rosenheimer Straße zu einer Gemeindestraße ist die Auflage unseres Erachtens hinfällig. Unter dieser Voraussetzung ist das „Geh- und Fahrrecht“ neben unserer Einfahrt nicht mehr zwingend notwendig. Um direkt auf die Rosenheimer Straße zu gelangen müssen wir allerdings weiterhin die dreieckige Fläche vor unserer Einfahrt nutzen. Diese Fläche ist daher für das geplante Nachbargrundstück mit eigener Einfahrt nicht zweckgemäß nutzbar, müsste aber vom Eigentümer entsprechend haftbar unterhalten werden.

Wir schlagen daher folgende Lösung vor:

1. Die dreieckige Fläche vor unserer Einfahrt (Rosenheimer Straße 34) wird uns übertragen.
2. Im Gegenzug wird das zu unseren Gunsten eingetragene „Geh- und Fahrrecht“ gelöscht.

Wir denken, dies ist für alle Seiten die beste Lösung und bitten um Prüfung und Umsetzung unseres Vorschlags.



Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist grün markiert

Beschlussvorschlag:

Wie zutreffend dargelegt wurde, ist der Rechtsgrund für das Zufahrtsverbot (Art. 23 BayStrWG) mit der Abstufung der Rosenheimer Straße zur Ortsstraße entfallen. Bei Ortsstraßen besteht kein gesetzliches präventives Anbauverbot (damit auch Zufahrtsverbot) mehr. Zufahrten sind hier aber (abwehrend) nach Art. 17 BayStrWG zu unterbinden, wenn verkehrliche Gründe es erfordern. Das ist an der Rosenheimer Straße nicht mehr der Fall. So sieht der Bebauungsplan auch für die deckungsgleich an die Garage Hs-Nr. 34 anzubauende Garage im Plangebiet eine Direktausfahrt zur Rosenheimer Straße vor. Weder die Verkehrsbelastung noch die Sicheverhältnisse stehen dem entgegen.

Folglich ist die dinglich gesicherte Ausfahrmöglichkeit über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 739 und der dortigen Alt-zufahrt verzichtbar.

Die von den Eigentümern vorgeschlagene Löschungsbewilligung im Gegenzug mit der Abtretung der „Dreiecksfläche“ widerspricht aber insoweit dem Bebauungsplan, als entlang der Rosenheimer Straße ein Gehweg errichtet werden soll. Diese Gehwegfläche steht den Eigentümern der Fl.Nr. 739 nicht mehr als Gegenleistung für die Löschung der Dienstbarkeit zur Verfügung.

Die Stadt hat darüber hinaus auch das Interesse, den Gehweg über die Fl.Nr. 739 hinaus bis zur Straße Mühlthal fortzusetzen. Leider haben die Eigentümer des Anwesens Rosenheimer Straße 34 und Mühlthal 21c aber eine dafür notwendige Grundabtretung abgelehnt. Die Stadt soll vielmehr die Verkehrssicherheit in anderer Weise herstellen, etwa durch einen Zebrastreifen am Kreisverkehr oder Tempo 30!

Die Stadt Grafing b.M. hält an ihrem Ziel fest, einen Gehweg bis zum Mühlthal zu errichten. Die immer noch sehr hohe Verkehrsbelastung der Rosenheimer Straße (3.450 Kfz/Tag) verlangt nach Schutzmaßnahmen für Fußgänger durch einen gesonderten Gehweg mit Hochbordabgrenzung. Die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen sind keinesfalls gleichwertig, um den Sicherheitsgewinn eines Gehwegs aufzuwiegen. Jedenfalls für das Grundstück Fl.Nr. 739 und damit auch die Dreiecksfläche wird an der Festsetzung festgehalten und die Grundabtretung (beurkundet am 03.03.3021) verlangt.

Dem Bebauungsplan und dessen Vollziehbarkeit steht das bestehenden Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Anwesens Rosenheimer Straße 34 nicht entgegen. So wird diese Fläche künftig als Zufahrt für die im baulichen Anschluss entstehenden Garage festgesetzt. Eine Mitbenutzung führt also nicht zu einer Rechtskollision.

Damit wird die Stellungnahme, soweit sie hinsichtlich der Umsetzung des angebotenen „Rechte-Tausches“ auf den Verzicht des Gehwegs auf der Dreiecksfläche abstellt, zurückgewiesen.

Abgesehen von der Gehwegfläche steht die Restfläche des „Dreiecks“ natürlich für die Abtretung zur Verfügung. Hierfür hat sich die Stadt Grafing b.M. auch die Verfügungsbefugnis einräumen lassen, um ggf. mit dem Einwendungsführen noch einig zu werden. So ist im städtebaulichen Verträge (03.03.2022) geregelt, dass die Dreiecksfläche (ausgenommen 1,5 m für Gehweg) für eine direkte Zufahrt des Grundstücks Fl.Nr. 739/10 der Gemarkung Grafing zur Rosenheimer Straße unentgeltlich der Stadt Grafing b.M. übereignet wird, verbunden mit der Verpflichtung, diese Flächen gegen Löschung des bestehenden Geh- und Fahrrechts auf dem Restgrundstück der Fl.Nr. 739 an die Eigentümer der Fl.Nr. 739/10 weiter zu veräußern. In diesem Umfang kann der Stellungnahme entsprochen werden.

3.7 Amtliche Änderungen:

a) Bestimmung der Ermächtigungsgrundlage:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB. Danach gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.

Bisher wurde es als unproblematisch angesehen, wenn dabei auch Flächen erfasst werden, die innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen. So auch hier, da für die notwendige bauliche Ordnung auch die brach gefallene Hofstelle überplant wird und vor allem die dort gelegene Erschließung.

Zwischenzeitlich liegen aktuelle Ergebnisse der Rechtsprechung vor, wonach diese Vorgehensweise unzulässig ist (VGH Mannheim 10.06.2021, 13.05.2020) Es wird trennscharf verlangt, dass die Anwendung des § 13b BauGB auf die im Außenbereich gelegenen Randflächen beschränkt wird. Werden Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs mit überplant, dann kann sich dort der Bebauungsplan nicht auf § 13b BauGB stützen. Er wäre dann rechtswidrig (nichtig).

Dabei wird es aber zulässig sein, in einem Bebauungsplan einen Teil im Verfahren nach § 13a BauGB und einen anderen Teil nach § 13b BauGB zu überplanen. Es muss aber auch in diesem Fall trennscharf feststehen, welche der Flächen auf welcher Ermächtigung überplant wird. Zwar sind die Verfahrensabläufe - also das beschleunigte Verfahren - völlig identisch (§ 13b verweist auf § 13a). Die Ermächtigung des § 13b BauGB beschränkt jedoch die Ausweisung auf eine Wohnnutzung, was auch den Ausschluss von sonstigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausschließt. Dagegen können nach § 13a BauGB alle nach § 9 BauGB und der BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt werden; sie müssen nur der Innenentwicklung dienen und dürfen nicht in den Außenbereich hinausgreifen.

Das hat zur Folge, dass ein Bebauungsplan an einem Abwägungsmangel leidet, wenn dem Stadtrat diese Differenzierung nicht klar ist und das Bewusstsein fehlt, welche Festsetzungen möglich oder nicht möglich sind.

Um diesen Anforderungen zu genügen, ist insoweit eine Festlegung der jeweiligen Ermächtigungsnorm, eine trennscharfe Differenzierung der jeweils betroffenen Flächen und eine Auseinandersetzung hinsichtlich des Festsetzungsinhalts erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Hinsichtlich der Ermächtigungsnorm wird klargestellt, dass diese Ermächtigung den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches erfasst, wie er im nachfolgenden Auszug aus der Planzeichnung in violetter Farbe abgegrenzt ist.

Für den nördlichen Bereich, der innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB.



Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie von Gaststätten und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, wie er im südlichen Teilbereich zur Sicherstellung der Wohnnutzung (§ 13b BauGB) erfolgt, ist auch im nördlichen Teilbereich geboten. So befindet sich auch dieser Bereich innerhalb eines Umfeldes, das ausschließlich durch Wohnen geprägt ist. Allein die seit Jahren brach gefallene Hof - der nördliche Planbereich - wurde anderweitig genutzt. Zum Schutz der Wohnruhe in der Umgebung (im Flächennutzungsplan auch als Reines Wohngebiet dargestellt) und zur Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums ist es auch dort geboten, nicht wohntypische Nutzungen so weit als möglich auszuschließen.

b) Private Grünfläche:

Der Bebauungsplan setzt die Flächen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße als Grünflächen fest, und zwar im Umfeld der Kapelle (Zugang der Öffentlichkeit zum Baudenkmal) als öffentliche Grünfläche und im südlichen Teil als private Grünfläche. Im südlichen Bereich erfolgt die Festsetzung zur Sicherung der dort bestehenden und als hochwertige beurteilten Hecken- und Baumstruktur.

Die Festsetzung von Grünflächen setzt die Festlegung der Zweckbestimmung voraus. Die Festsetzung allein als „Grünfläche“ stellt nur den Oberbegriff dar, der möglichst schon im Bebauungsplan zu konkretisieren ist, um ihren Verwendungszweck hinreichend zu beschreiben.

Beschlussvorschlag:

Die festgesetzte private Grünfläche westlich der Straße wurde an die Stadt Grafing b.M. abgetreten. Diese nur ca. 3 m breite Fläche wird durch die Straße von den übrigen privaten Grünflächen abgetrennt und tritt damit als Straßenbegleitgrün in Erscheinung. Insoweit ist die Funktion der Fläche in A.9.1 des Bebauungsplanes noch zu ergänzen. Die Festsetzung der Fläche erfolgt künftig als „Grünfläche; Straßenbegleitgrün“

Da sich lediglich der Nutzungszweck ändert, die Nutzungsart (Grünfläche) und die Erhaltung der dortigen Bepflanzung jedoch schon bisher Festsetzungseinheit war und unverändert bleibt, handelt es sich um eine inhaltliche Konkretisierung und nicht um eine Inhaltsänderung des Bebauungsplanes. Eine erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) ist damit nicht erforderlich.

c) Solarpflicht:

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.11.2019 ist bei allen künftigen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob eine Solarpflicht festgesetzt werden kann. In der gegenständlichen Planungssituation für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Satteldächern bestehen günstige Voraussetzungen für die Solarnutzung der Dächer. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Belange des Klimaschutzes wird deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB eine Solarpflicht festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung erfolgt eine inhaltliche Änderung, die eine erneute Beteiligungspflicht zur Folge hat (§ 4a Abs. 3 BauGB). Da durch diese Änderung des Entwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde eine erneute Beteiligung auf die von dieser Festsetzung allein betroffenen Grundstückseigentümer beschränkt. Die Eigentümer haben dieser Änderung zugestimmt. Damit ist keine erneute Beteiligung bzw. öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes vor dem Satzungsbeschluss notwendig.

Beschlussvorschlag:

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Wärmeenergiegewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der Hauptgebäude errichtet werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung betrieben wird. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand (Unterkante Solaranlage) zur Dachhaut ist nur bis zu 20 cm zulässig.

Beschlussvorschlag

Verfahrensbeschluss:

1. Der Erlass des Bebauungsplanes „Rosenheimer Straße - südlicher Ortseingang (Rosenheimer Straße 36)“ erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innentwicklung, und zwar für die südliche Bebauung im bisherigen Außenbereich (die beiden südlichen Doppelhäuser) nach § 13b BauGB, für die beiden nördlichen im Innenbereich gelegenen Doppelhäuser nach § 13a BauGB.
2. Der Bau- und Werkausschuss beschließt auf der Grundlage der Entwürfe vom 08.12.2020, geändert durch die vorausgegangenen Beschlussfassungen zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und amtlichen Änderungen, den Bebauungsplan „Rosenheimer Straße - südlicher Ortseingang (Rosenheimer Straße 36)“ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung.
3. Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
4. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung 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 in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes Bayern zugänglich zu machen.

Auf die Hinweispflichten 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

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbebauung

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein - Nichtplanung

Anlagen:

06 Begründung 08.12.2020

06 Satzung - Plan - 08.12.2020

08 Begründung 27.03.2022

Satzung - Plan - 08.12.2020