

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/036/2023
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> Bau- und Werkausschuss	<i>Beschluss</i> Entscheidung	<i>Ö-Status</i> nicht öffentlich	<i>Sitzungstag</i> 23.05.2023
---	---	--	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für eine zusätzliche Wohnbebauung im nördlichen Gartenbereich (Ortsrand) der Grundstücke Adalbert-Stifter-Straße 7 und 9 (Bebauungsplan "Adalbert-Stifter-Straße");
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Grundlagen

Ausgangspunkt war ein Baugesuch für das Grundstück Fl.Nr. 382/3 (jetzt Fl.Nr. 382/2 und 382/11) Gemarkung Grafing, Adalbert-Stifter-Straße 9. Dort ist nach Beseitigung des bestehenden Wohnhauses die Errichtung von zwei hintereinanderliegenden Wohngebäude geplant. Da der Bebauungszusammenhang (Innenbereich, § 34 BauGB) unmittelbar hinter dem bestehenden Gebäude endet, liegt das zusätzlich geplante Haus vollständig im planungsrechtlichen Außenbereich und ist dort unzulässig (§ 35 BauGB).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen können deshalb nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan geschaffen werden (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die Ausweisung von Baurecht kann in der dortigen Bebauungssituation aber nicht alleine auf das Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 7 beschränkt werden. Durch diese Bebauung würde eine Baulücke auch für den rückwärtigen Gartenbereich des Nachbargrundstückes Adalbert-Stifter-Straße 9 entstehen, was die Einbeziehung (Überplanung) auch dieser Flächen erforderlich macht.

Die Entwicklung einer Hinterlandbebauung ist aus städtebaulichen Gründen regelmäßig zu missbilligen. Die dabei für jedes Grundstück entstehenden Stichzufahrten für die rückwärtigen Bauflächen führen zu einer verkehrlichen Unordnung, Umgebungsbelastung und einem übermäßigen Flächenverbrauch und sind deshalb möglichst zu verhindern. Aufgrund der besonderen örtlichen Umstände können diese (unvermeidbaren) Folgen hier aber noch hingenommen werden. So ist dauerhaft ausgeschlossen (wassersensibler Bereich / Problemböden), dass die Bebauung nach Norden eine Fortsetzungen finden könnte und damit – als städtebaulich gebotene Erschließungslösung - auch eine rückwärtige Erschließung entstehen könnte. Vor allem ist aber diese Hinterlandbebauung auf die beiden gegenständlichen Grundstücke beschränkt. Es wird damit keine Entwicklung eingeleitet, die auch für weitere Grundstücke am dortigen Ortsrand in Anspruch genommen werden kann.

Unter diesen besonderen Umständen hat die Stadt Grafing b.M. für die geplante Ortsrand-erweiterung eine Hinterlandbebauung für städtebaulich vertretbar und erforderlich angesehen und dafür die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen

Das Bebauungsplangebiet schließt im Westen unmittelbar an das Plangebiet „Nettelkofener Straße Nord (2018)“ an. Damit wird eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Bebauung des endgültigen Ortsrandes in diesem Bereich sichergestellt.

Bodenverhältnisse:

Die Entscheidung über die Bebauungsplanaufstellung erfolgte in Kenntnis der besonderen Wassersensibilität der Hinterland-Flächen und der nördlich anschließenden Freiflächen.

Überschwemmungen aus dem Melak-Graben, ungünstige Versickerungsverhältnisse und weithin vernässte Böden sind zu erwarten und auch ggf. hinsichtlich der Bauwerksgründung ungünstige Unterböden. Die Fortführung des Verfahrens wurde von Anfang an von der schadlosen Umsetzung der Bebauung innerhalb dieser kritischen Bodenverhältnisse und Überschwemmungsgefahren in Abhängigkeit gestellt. Dabei ist auch eine Entwässerung zwingend durch örtliche Versickerung auf den Baugrundstücken gefordert worden-

In einer ersten (durch den Eigentümer veranlassten) hydrogeologischen Untersuchung (Bericht Dr. Molkosch, 05.02.2021) wurde aufgrund der ungünstigen Versickerungsverhältnisse eine Ableitung in den Melakgraben als erforderlich angesehen. Diese Entwässerungsform wurde von der Stadt Grafing b.M. von vornherein abgelehnt und die Fortführung des Verfahrens davon abhängig gemacht, dass detaillierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, insbesondere auch hinsichtlich der Verhältnisse innerhalb des bereits bebauten Bereiches. In einer ausgeweiteten und wiederholenden Baugrunduntersuchung (Crystal Geotechnik, 19.04.2022) wurden dann jedoch für die Versickerung günstig geeignete Schmelzwasserschotter (1,5 – 6,8 m uGOK) erkundet. Die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers kann damit sichergestellt werden.

Erst nach dem erbrachten Nachweis über die schadlose Entwässerung wurde dann das förmliche Verfahren eingeleitet.

2. Verfahrensablauf:

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 06.07.2021 wurde vom Bau- und Werkausschuss die Überleitung in das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13b BauGB) beschlossen. Hier erfolgt die Aufstellung ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund der lediglich geringfügigen räumlichen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist davon auszugehen, dass das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) beachtet ist. Eine im beschleunigten Verfahren mögliche Abweichung mit nachfolgender Berichtigung (§ 13a Abs. 2 BauGB) bedarf es nicht.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Auf die Durchführung ohne Umweltprüfung wurde bei der Durchführung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 23.11.2022 erfolgte in der Zeit vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung. Gleichzeitig wurden die Unterlagen im Internet (auch über das zentrale Internetportal, § 4a Abs. 4 BauGB) zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 21.03.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.04.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

1. Regierung von Oberbayern,
2. Regionaler Planungsverband
3. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt Ebersberg Untere Naturschutzbehörde

5. Landratsamt Ebersberg Bauleitplanung
6. Landratsamt Ebersberg Brandschutzdienststelle
7. Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt
8. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
11. Vodafone GmbH
12. Deutsche Telekom AG
13. Private Einwendungen

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln (§ 1 Abs. 7 BauGB). 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 2020 des Stadtrates ist der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

3. Prüfung der Stellungnahmen

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung 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.

3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.03.2023

Planung

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Ziel der Planung ist die Bebauung mit zwei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,2 ha) befindet sich am Ortsrand nördlich der Adalbert-Stifter-Straße im Ortsteil Goldberg. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Bebauungsplan am Ortsrand). Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen nur im Umfang des tatsächlich bebauten Bereiches als Baufläche dargestellt; die rückwärtigen Grundstücksteile sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

3.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 30.03.2023

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Beschlussvorschlag:

Zu 3.1 und 3.2:

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich dabei um zwingend beachtliche Anforderungen an die Planung, die nicht dem Planungsermessen und damit der Abwägung zugänglich sind.

Mit der Bestätigung, dass den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen wird, wird die Rechtmäßigkeit der Planung bestätigt. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der hier berührten Ziele „Gewässerschutz und Bodenhaushalt (Z2.2.4 RP 14)“, „Schutz von Feuchtflächen (G1.3.1 PP14“, „Flächensparender Erschließungsformen (G3.1 LEP 2013)“ und der Lage am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (G1.2.1 RP14)“, das bis an den dortigen Siedlungsrand heranreicht.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 31.03.2023

Baufachliche Stellungnahme:

In der Plandarstellung müsste die GFL (vgl. hierzu 8.2) bis zu den hinterliegenden Grundstücken geführt werden, um eine Anfahrbarkeit der Stellplätze/Garagen sicherzustellen.

Hinweis: Üblicherweise wird die Stellplatzsatzung nicht unter Hinweise, sondern zu den Festsetzungen aufgeführt.

Bitte die Bauräume von den Hauptgebäuden und Stellplätzen/Garagen vollständig vermaßen, (z.B. Gebäudevorsprung nord-östliches Grundstück, Garagenbauraum nord-westliches Grundstück, Raum zwischen Stellplatz und GFL im süd-westlichen Grundstück).

II. aus baurechtlicher Sicht

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Anregungen oder Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche entspricht dem gegenwärtigen Grenzverlauf, der jedoch aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit der Darstellung kaum erkennbar ist. Gerade diese Festsetzung verlangt aber ein hohes Maß an zeichnerischer und inhaltlicher Präzision (B/K/L, Rn. 117 zu § 9 BauGB). Zur ausreichenden Lesbarkeit und damit auch für die hinreichende Bestimmbarkeit des Festsetzungsinhaltes ist die Plandarstellung künftig im Maßstab 1:500 darzustellen.



Die Festsetzung der vorgenannten Flächen sind erforderlich, um die Lage und die rechtliche Sicherung der Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken festzulegen. Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Regelung begründet sich vor allem darauf, dass oftmals im Planvollzug die Stichwege in unzureichender Breite und rechtlichem Inhalt geregelt werden. Diese vorgenommene Festsetzung ist aber nur möglich, wenn auch der Kreis der Begünstigten festgesetzt wird (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Um diesen Anforderungen zu genügen, ist die Festsetzung auch insoweit zu konkretisieren:

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des hinterliegenden Grundstücks und zu Gunsten der Allgemeinheit; Leitungsrecht für Abwasserkanal- und Wasserversorgung zu Gunsten des Eigentümers des hinterliegenden Grundstücks und zu Gunsten des Versorgungsträgers.

Die Erwähnung der Stellplatzsatzung ist allein nachrichtlicher Bedeutung. Dieser Hinweis ist aber erlässlich und wird im Interesse der Übersichtlichkeit ersatzlos gestrichen.

Der Empfehlung der notwendigen Vermaßung der Planzeichnerischen wird im Hinblick auf die erforderliche Bestimmtheit entsprochen.

3.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schr. vom 29.03.2023

Sachverhalt

- Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksteil zu schaffen (Fl.-Nrn. 382/4 und 382/11). Der Umgriff umfasst die Fl.-Nrn. 382/8, 382/3, 382/4 und 382/11.
- Auf den Fl.-Nrn. 382/8 und 382/3 befinden sich bereits Wohnhäuser.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Retentionsfläche, östlich und westlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, südlich befindet sich die Adalbert-Stifter-Straße.
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärm wurden nicht getroffen.

Beurteilung

- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.
- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können, bestehen nicht.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Luft-Wärmepumpen

Unter 10.3 im BPlan wurde ein Hinweis zum Thema Klima- und Heizgeräte aufgenommen. Mittlerweile wurde seitens des Immissionsschutzes ein neuer Hinweis formuliert. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb, den „veralteten“ Hinweis gegen Folgenden auszutauschen.

- **Klima- und Heizgeräte**
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Weitere Anregungen oder Empfehlungen werden nicht vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis B.10.3 wird entsprechend dem Wortlaut der Stellungnahme angepasst.

3.5 Landratsamt Ebersberg Untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 29.03.2023

Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsbildes sind stets bei der Baulandausweisung in abwägungsbeachtlicher Weise berührt. Das macht es erforderlich, das – in der Begründung vorweggenommene und von der Fachbehörde bestätigte (Abwägungs)Ergebnis - auch zum Gegenstand der Planabwägung zu machen. Das erfordert ungeachtet der positiven fachbehördlichen Stellungnahme eine beschlussmäßige Behandlung über die Berücksichtigung dieser Belange im Bebauungsplan:

Zum einen wird festgestellt, dass der Bebauungsplan in zulässiger Weise im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) aufgestellt wird und damit die gesetzliche Eingriffs-/Ausgleichs-Fiktion hier zur Anwendung kommt (§ 13a Abs. 3, § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Losgelöst davon sind die Belange des Naturschutzes aber nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Planabwägung zu berücksichtigen. Hier misst die Stadt Grafing b.M. der Planung eine erhöhte Bedeutung bei. So wird die Beseitigung eines wertvollen Baumbestandes (Fl.Nr. 382/4) ausgelöst und wird das Landschaftsbild aufgrund der Ortrandlage nachteilig belastet. Unter Würdigung dieser Belange wird eine 5 m Breite Eingrünung als Ortsrandabschluss festgelegt. Auch wenn diese Festsetzung die bauliche Nutzbarkeit nicht unerheblich beschränkt (der Grünstreifen reicht bis unmittelbar an die Baugrenze heran), ist diese Festsetzung hinsichtlich der landschaftsgerechten Einbindung geboten.

Mit der zunehmenden Siedlungsentwicklung und mit der Modernisierung von Altgebäuden gehen sukzessive auch vorhandene Lebensräume für die vielfältige Artenstruktur verloren. Die Stadt Grafing b.M. hat es sich zur ständigen Aufgabe gemacht, durch die Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen für kulturforgende Arten (Mauersegler, Schwalben usw.) artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen bei allen Siedlungsvorhaben festzulegen. Auch im gegenständlichen Bebauungsplan ist diese Festsetzung geboten und noch zu ergänzen.

3.6 Brandschutzdienststelle Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 24.04.2023

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis/ Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und/ oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

1. Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr

Es sind entsprechend Art. 5 BayBO die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind.

Beträgt die Weglänge des Feuerwehrwehruzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO Feuerwehrzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden.

2. Löschwasserversorgung, Objektschutz

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).

2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umgang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

3 Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)

Örtlich ist die FFW Grafing zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 1 km, welche innerhalb der Ortschaft liegt. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFWG in aller Regel eingehalten wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz (Art. 5 BayBO) sind erfüllt. Die Bauräume (und damit künftige Gebäude und deren Zugänge) liegen in einer Entfernung von max. 50 m zur (öffentlichen) Adalbert-Stifter Straße. Aufgrund der Festsetzungen zur Bauhöhe (§ 18 BauNVO) ist die Errichtung von Gebäuden geringer Höhe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO – Brüstungsoberkante von Rettungsfenster max. 8 m) ausgeschlossen. Damit ist eine Feuerwehrezufahrt nicht erforderlich und der Zugang ausreichend. Der Bebauungsplan lässt auch die Lage und die rechtliche Sicherung des notwendigen Zugangs nicht offen. Für diese Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zudem die Verpflichtung zur Belastung mit Geh- und Fahrtrechten auch für die Allgemeinheit festgesetzt, die damit gegebenenfalls auch zwangsweise (§ 87 Abs. 3 BayBO) durchgesetzt werden kann. Damit ist die uneingeschränkte und dauerhafte Offenhaltung der erforderlichen Zugänge für die Feuerwehr sichergestellt.

Im Baugebiet – innerhalb der Adalbert-Stifter-Straße - verläuft die gemeindliche Trinkwasserleitung, über die eine ausreichende Löschwassermenge (DVWG W 405) von 48/m³/h auf die Dauer von 2 Stunden gesichert zur Verfügung gestellt werden.

In einem Abstand von max. 90 m zu jeweiligen künftigen Gebäuden sind Löschwasserhydranten zu erreichen. Die Erreichbarkeit der Gebäude erfolgt über Zugänge; der Aufstellort der FW-Löschfahrzeuge erfolgt damit auf der Adalbert-Stifter-Straße vor den Gebäuden. Hierzu liegen die Hydranten innerhalb des maximalen Abstandes von 75 m.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz. Ohne weitere Maßnahmen / Anpassungen des Bebauungsplan bzw. der vorhandenen Erschließungsanlagen kann die Einhaltung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen im nachfolgenden Baugenehmigungs- / Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

3.7 Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt, Schreiben vom 19.04.2023

- Dem Verbraucher hat nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV), für die on § 3 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Mit dem Wasserversorger ist zu klären ob die geförderten Wassermengen und das Speichervolumen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend sind.
- Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, verweisen wir auf den § 17 der TrinkwV.

Beschlussvorschlag:

Das künftigen Baugrundstücke Grundstück werden durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen, die innerhalb der bestehenden Adalbert-Stifter-Straße verläuft. Aufgrund der Festsetzung der Zugangs-/Zufahrtsfläche zur Sicherung von Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers (Stadt Grafing b.M.) ist sichergestellt, dass auch die hinterliegenden Grundstücke erschlossen sind und damit ein Anschluss und Benutzungszwang begründet wird.

Es entsteht aber auch ein Benutzungsrecht für die Trinkwasserversorgung (§ 4 WAS) und damit die Versorgungspflicht für die Stadt Grafing b.M.. Die Trinkwasserversorgung (Eigenbetrieb) ist im Hinblick auf die rechtliche und tatsächliche Leistungsfähigkeit uneingeschränkt in der Lage, die Wasserversorgung sicherzustellen.

Für den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage bedarf es der Beschränkung des Benutzungszwecks durch gesonderte Zulassungsentscheidung (§ 7 WAS). Dabei ist sicherzustellen, dass Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WAS). Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist ebenfalls durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) bzw. durch die Rechtspflichten der TrinkwV gewährleistet.

3.8 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 19.04.2023

Das Plangebiet nördlich der Adalbert-Stifter-Straße, westlich der Hesselfurter Straße und östlich der Nettelkofener Straße hat eine Größe von rd. 0,24 ha. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 382/3, 382/4, 382/8 und 382/11 der Gemarkung Grafing b. München. Geplant sind zwei zusätzliche Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen auf den Grundstücken mit den Flurnummern 382/4 und 382/11. Dort grenzt das Baugebiet nördlich an eine Grünfläche (Fl.Nr. 381). Das Plangebiet liegt westlich im 60 Meter Bereich des Gew. III „Melak-Graben“ und ist als wassersensibler Bereich kartiert. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten. Geomorphologisch liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit quartären, hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern. Ein Baugrundgutachten, erstellt vom Büro Crystal Geotechnik am 19.04.2022, mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugebiet und zum Grundwasser-Flurabstand liegt uns vor.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Über die aktuellen Festsetzungen und Hinweise im Satzungsentwurf hinaus bitten wir um Beachtung der folgenden Punkte:

Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Festsetzungen im Bebauungsplan unter den Punkten 3.5 und 12. Weiter raten wir zur Festsetzung folgender Objektschutzmaßnahme: Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der noch geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser von den südwestlich gelegenen Grundstücken zu rechnen. Dadurch bedingt kann es grundsätzlich zu flächiger Überflutung im Plangebiet kommen, wobei die Gefahr besteht, dass Oberflächenwasser auch in Gebäude eintritt. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist grundsätzlich immer auch das von außen zulaufende Wasser zu berücksichtigen, einschließlich dem Lastfall Starkregen. Eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Entsprechend der Erkenntnisse aus dem o.g. Baugrundgutachten beträgt der Grundwasserflurabstand 1,4 - 2,5 m. Der Grundwasserschwankungsbereich beträgt nach dem Baugrundgutachten ca. 1,5 m. Aufgrund des fallenden Geländes Richtung Nordosten kann grundsätzlich angenommen werden, dass Grundwasser bei höheren Grundwasserständen auch bis zur Geländeoberkante (ca. 530,5 m NN) anstehen kann (insbesondere im nördlichen, tiefer liegenden Bereich der Grundstücke). Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Unterkellerungen und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden (s. Festsetzung unter Pkt. 12.1).

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lt. Baugrundgutachten variiert die Mächtigkeit der gut durchlässigen Schmelzwasserschotter. Bereichsweise wurden diese jedoch bereits im Grundwasser aufgeschlossen. Der Gutachter empfiehlt daher, die Versickerungsanlagen vorrangig im nördlichen Bereich (bei BS2 und BS4) zu errichten. Zudem empfiehlt er möglichst flache Versickerungsanlagen.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des Grundwasserspiegels maßgeblich für ihre Funktion. Durch die Filterwirkung des Bodens wirkt sich dieser Abstand unter anderem auf den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen aus. Im Rahmen erlaubnisfreier Einleitungen in das Grundwasser ist zur Grundwasseroberfläche einen Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Da der Grundwasserspiegel im jahreszeitlichen Verlauf mehr oder weniger starken Schwankungen unterworfen ist, ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) maßgebend. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet ist es grundsätzlich möglich, dass dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann. Daher sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer oder Zisternen) genutzt werden.

Wassersensible Siedlungsentwicklung

Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ (Link s. unten unter Hinweise) zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist. Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Hinweise

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf bzw. Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich des Schutzes vor Überflutungen aus Sturzfluten wurde ein Mindestabstand von 0,3 m und eine Höchstabstand von 0,5 m zwischen der OK FFBEG und der Geländeoberkante festgelegt (A.3.5). Das entspricht einem Abstand von ca. 15 – 35 cm zur OK Rohfußboden. Entscheidend ist die korrespondierende Festsetzung B.12.3, wonach auch alle sonstigen Geländeöffnungen (auch Kellerlichtschächte) auf diese Höhe anzupassen sind.

Diese Festlegung einer Bandbreite erfolgt in Anbetracht des nach Norden abfallenden Geländes. Er ermöglicht eine Geländeangepasste Bebauung bei gleichzeitig ausreichend wirksamen Schutzabstand.

Diese Regelung ist ausreichend und wird beibehalten. Eine verbindliche Festsetzung des Mindestgeländeabstandes (25 cm zur OK Rohfußbodens erfolgt jedoch nicht.

Die baulichen Anforderungen an den hohen Grundwasserstand wurden in ausreichender Weise berücksichtigt (B.12.1), wonach Keller nebst Lichtschächte auftriebssicher zu errichten sind. Mit diesen Anforderungen

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich kommt gerade Rechtfertigung der Planung gegenüber den damit betroffenen Belangen und Umweltauswirkungen eine besondere Abwägungserheblichkeit zu. So wurde in Kenntnis dieser besonderen Belastung schon beim Aufstellungsbeschluss die Forderung einer schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung. Eine Ableitung in den hydraulisch nicht ausreichend leistungsfähigen Melakgrabens galt es von vornherein auszuschließen.

Aufgrund der Vernässungen auf den im Norden angrenzenden Grundstücken war dahingehend der Nachweis über die Baugrundeignung und der ordnungsgemäßen Entwässerung zu führen (Entwässerungskonzept, BVerwG 21.03.2002).

Der vom Bauherrn vorgelegte Nachweis (Baugrundgutachten 05.02.2021, Dr. Mocosch) wurde diesen Anforderungen nicht gerecht. Dort wurden sehr hohe Grundwasserstände festgestellt (1,2 m – 2,6 m unter GOK) und aus diesem Grund eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen. Es wurde die Einleitung in den Kanal oder in den Vorfluter empfohlen. Ein privates Leitungsrecht (Dienstbarkeit) für die Ableitung des Niederschlagswassers über die Fl.Nr. 381 in den Melak-Graben wurde als Nachweis vorgelegt.

Seitens der Stadt Grafing b.M. wurde aber – ungeachtet der fachgesetzlichen Zulässigkeit - eine Niederschlagswasser-Ableitung in den Melak-Graben ausgeschlossen. Damit würde eine zusätzliche Verschärfung dieses hydraulisch ohnehin schon ausgelasteten Gewässersystems erfolgen. Der Melak-Graben leitet wiederum in den ebenfalls hydraulisch überlasteten „Urtelbach-Fehlbach“ ein, der aufgrund einer Engstelle (Bahnhofstraße 9 / Jahnstraße 2) max. 400 l/s schadlos ableiten kann.

Der an der Mündung (Ausleitung aus Urtel bei der Von-Hazzi-Straße) mit künftig 100 l/s belastete Fehlbach kann mit der Melak-Einleitung (162 l/s) und den weiteren Einleitungen (Goldbergkanal: 50 l/s sowie Notüberlauf beim Anwesen „Käfer“: 30 l/s) ist auf maximal 342 l/s zu begrenzen, um eine schadlose Ableitung sicherzustellen. Aufgrund dieser hydraulischen Vorbelastungen sind jegliche weitere Verschärfungen durch Niederschlagswassereinleitungen zwingend auszuschließen.

Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerungssituation wurde von der Stadt Grafing b.M. eine eigene Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse beauftragt (Crystal Geotechnik, Bericht B215442 vom 19.04.2022). Dort wurde die hohen Grundwasserstände (1,4 m - 2,5 m.u.GOK) bestätigt, die auch bis zur GOK (530,5 müNN) ansteigen können. Überraschend wurde jedoch festgestellt, dass im Bereich der künftigen Gebäudestandorte (Bauflächen) gute Baugrundverhältnisse bestehen. Auch wurden bei den nördlichen Aufschlüssen B2 und B4 (3 m – 6 m.u.GOK bei Fl.Nr. 382/11 bzw. 1,5 m – 6,8 m.u.GOK bei Fl.Nr. 382/4) für die Versickerung gut geeignete Schmelzwasserschotter erkundet.

Damit kann die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal (unzulässig) oder auch in den Melak-Graben, wie es von der Stadt abgelehnt wurde, ist damit gesichert ausgeschlossen.

Die Beachtung der technischen Regelwerke (TRENGW) hinsichtlich der Ausführung der Sickeranlagen ist im nachfolgenden Zulassungsverfahren sicherzustellen.

Regelungen zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wurden bereits getroffen. Zufahrten, Terrassen, Hauszugänge und nicht überdachte Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig. Weitergehende Festsetzungen, etwa für Gründächer und Zisternen. Die Errichtung von Zisternen ist jederzeit zulässig und kann in Eigenverantwortung der Bauherrn entschieden werden. Hinsichtlich der Gründächer eignen sich die Hauptdächer nicht, da dort eine vergleichsweise steile Dachneigung für die Nutzung der Dachräume zur Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht. Hinzu kommt die von der Stadt Grafing b.M. zur Abwägungsdirektive (Grundsatzbeschluss) erklärte Solarnutzung der Dächer, die auch hier verpflichtend festgesetzt wurde.

Allein für die Dächer der Garagen ist die Errichtung von Gründächern zugelassen. Hier wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, als für Garagen die Errichtung von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung (Gründächer) künftig festgesetzt wird.

In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen auch insoweit zu konkretisieren, als die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ nur als offene Stellplätze errichtet werden dürfen. Die Festsetzungen A.61. ist um die Nebenflächen mit dem Planzeichen “St“ zu ergänzen: offene PKW-Stellplätze (Überdachung unzulässig)

3.9 Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Schreiben vom 16.04.2023

Stellungnahme des LBV

Der LBV hat keine Einwände, erkennt aber in der Begründung/Rubrik Artenschutz (-Maßnahmen) Korrekturbedarf.

Artenschutz

Hinsichtlich der Kulturfolger wie Mauersegler und Fledermäuse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, wonach an den Giebelseiten der Wohngebäude jeweils ein Nistkasten anzubringen ist.

So gut gemeint und auch bitter notwendig der Beitrag zum Artenschutz ist, muss die Ausführung die Bedürfnisse und das artspezifische Verhalten der Tierart berücksichtigen.

Voraussetzung zum Erfolg ist eine ideale Platzierung der Nist- und Quartiermöglichkeit.

Im Handel erhältliche spezielle Nist- oder Quartiersteine können (im Mauerwerk oder in der Dämmung) in die Fassade ganz oder teilweise integriert werden. Diese sind selbst-reinigend und stellen ein dauerhaftes Angebot dar. Dies ist wichtig bei Tieren, die nicht zu schneller Ansiedelung neigen, wie z.B. Mauersegler und Fledermäuse. Bei einem bündigen Einbau ist nur die Ein-/Ausflugöffnung zu sehen. Mauersegler und Fledermäuse beschmutzen keine Wände. Mauersegler bevorzugen Nord- und Ostseite. Dabei sollen die Quartiere so hoch wie möglich unter dem Vordach und möglichst im Eckbereich angebracht werden. Mauersegler sind Koloniebrüter, weshalb mehrere Quartierangebote Sinn machen.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung wird konkretisiert: Zur Erhaltung und Förderung des Bestands an örtlichen Brutvögeln sind auf dem Baugrundstück Nisthilfen für Schwalben oder Mauersegler in artgerechter Bauart und Ausführung zu errichten.

3.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 18.04.2023

Forstfachlich bestehen keine Einwände oder Anregungen.

Landwirtschaftliche Stellungnahme:

Wie bereits in Ihrem Schreiben festgehalten, grenzt das Planungsgebiet im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche an. Wir weisen darauf hin, dass es daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen kann. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu der landwirtschaftlichen Fläche geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen wird in den Hinweisen ergänzt.

Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist in B. 8.2 enthalten, aber dort fälschlicherweise in den (unverbindlichen) Hinweisen. Um gegenüber den festgesetzten Baumpflanzungen (Wuchsklasse 2) an der Nordgrenze die Einhaltung der Mindestabstände (4 m bei Landwirtschaftsflächen) sicherzustellen, ist für die Rechtswirksamkeit (auch im Verhältnis zur Planzeichnung) die Regelung in den (verbindlichen) Festsetzungen erforderlich.

3.11 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.04.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden 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 vorhandenen Telekommunikationslinien werden für die Umsetzung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens nicht beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb der Bereiche, für die der Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung oder eine Änderungen- / Neuerrichtung der Erschließungsanlagen vorsieht. Ungeachtet dessen erfolgt

3.12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.04.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich 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, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:

Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden für die Umsetzung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens nicht beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb der Bereiche, für die der Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung oder eine Änderungen- / Neuerrichtung der Erschließungsanlagen vorsieht. Ungeachtet dessen erfolgt eine gesonderte Beteiligung aller Sparten Träger dann bei der späteren Erschließungsplanung.

3.13 Herrn Dr. Gebhard und Herr Binder, persönliche Vorsprache am 13.04.2023

Was mir nach intensiver Durchsicht der Planungsunterlagen als fristgerecht abgegebene Stellungnahme auf jeden Fall wichtig bzw. wünschenswert erscheint, ist zum einen, dass der vorgelegte „Bebauungsplan Adalbert-Stifter-Straße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 328/3, 328/4 und 328/8 der Gemarkung Grafing (so der Originaltitel) aus formalen Gründen vermutlich ungültig ist, da es sich um diese Flurnummer dann im Sachtext ja gar nicht geht, sondern um Teilbereiche mit den Flurnummern 382/x!

Inhaltlich würde ich mir wünschen, dass die ja letztlich doch in Aussicht stehende Baugenehmigung für die im Text genannten Teilparzellen der Flurnummer 382 (nicht 328 wie im Titel des Bebauungsplans!) nochmals explizit mit dem Hinweis versehen wird, dass eine Ableitung überständigen Wassers vom Grundstück in die Melak ausgeschlossen ist.

Die Stadt Grafing hat hier ja auch die Verpflichtung aus der Genehmigung für die Abflusser-tüchtigung des Goldbergkanals gegenüber dem LRA Ebersberg zu erfüllen.

Die Bebauung im Feuchtgebiet (je nach Gutachten dann sogar ungeeigneten Nassbereich) mit höherem Wasserstand, erfolgt somit sozusagen sehenden Auges auf eigenes Risiko der Bauherrin/des Bauherrn.

Beschlussvorschlag:

Es handelt sich bei der in der Planurkunde (Entwurf; Titelseite) irrtümlich mit 328 (anstatt 382) benannten Flurnummern um ein offensichtliches Schreibversehen. Die Berichtigung erfolgt natürlich im weiteren Verfahren.

Einen formellen oder materiellen Verfahrensfehler stellt diese Unrichtigkeit jedoch nicht dar. So dient die Bezeichnung des Plangebietes in der Planurkunde zwar auch der Anstoßwirkung, also der Erkennbarkeit über eine mögliche Planbetroffenheit. Diese Anstoßfunktion wurde aber in eindeutiger Weise durch die übrigen Planunterlagen, insbesondere auch der veröffentlichten Lageplandarstellungen und Luftbilder bewirkt. Dieser bei objektiver Betrachtung offenkundige Schreibfehler auf den ausgelegten Planunterlagen bewirkte ganz eindeutig keine Fehlleitung der Öffentlichkeit.

Entscheidend kommt es dabei vor allem auf die Bekanntmachung (Ankündigung) der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an. Dort sind geographische Angaben und ggf. graphische Darstellungen erforderlich, um der Öffentlichkeit die mögliche Planbetroffenheit darzulegen und damit das Interesse der Bürger an der Beteiligung im Planungsprozess bewusst zu machen. Dort wurden im Übrigen die Flurnummern auch richtig benannt.

Ungeachtet alledem kommt der Angabe von Flurnummern bei der Bürgerinformation ohnehin keine ausreichende Wirkung für die Anstoßfunktion zu (VGH Mannheim 14.12.2001). Das gilt im Umkehrschluss auch bei (erkennbar) fehlerhaften Angaben von Flurnummern, zumal nur in den Planunterlagen selbst und nicht auch bei der Ankündigung der Unterrichtung.

Die Unrichtigkeit stellt damit keinen beachtlichen Fehler dar und erfordert keine Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Zum inhaltlichen Einwand:

Seitens der Stadt Grafing b.M. wurde von Anbeginn (Aufstellungsbeschluss) die Baulandausweisung davon abhängig gemacht, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht in den Melak-Graben erfolgt. Damit würde eine zusätzliche Verschärfung dieses hydraulisch ohnehin schon ausgelasteten Gewässersystems erfolgen. Der Melak-Graben leitet wiederum in den ebenfalls hydraulisch überlasteten „Urtelbach-Fehlbach“ ein, der aufgrund einer Engstelle (Bahnhofstraße 9 / Jahnstraße 2) max. 400 l/s schadlos ableiten kann. Es handelt sich dort um den als Kastengerinne an der TG-Decke verlaufenden Fehölbach-Kanal. Die Einwendungsführer sind Eigentümer des dortigen Anwesens.

Die Abflussleistung des Urtel-Fehlbaches ist also auf diesen Wert zu begrenzen. Das erfolgt durch das (künftig) regulierte Streichwehr an der Mündung bei der Von-Hazzi-Straße (Ausleitung aus Urtel) mit künftig 100 l/s, der Melak-Einleitung mit 162 l/s), der Einleitung des Goldbergkanals (50 l/s) sowie dem Notüberlauf der Eglmühle mit 30 l/s – zusammen 342 l/s begrenzen, um eine schadlose Ableitung sicherzustellen. Aufgrund dieser hydraulischen Vorbelastungen hat die Stadt Grafing b.M. eine weitere Verschärfungen durch Niederschlagswassereinleitungen, so unbedeutend diese im Einzelfall auch sein mögen, zwingend ausgeschlossen.

Um die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet sicherzustellen, wurde die Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse durchgeführt. Im Bericht (Crystal Geotechnik, Bericht B215442 vom 19.04.2022) wurde festgestellt, dass im Bereich der künftigen Gebäudestandorte (Bauflächen) für die Versickerung gut geeignete Bodenverhältnisse bestehen. Damit kann die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal (unzulässig) oder auch in den Melak-Graben, wie es von der Stadt abgelehnt wurde, ist damit nicht mehr erforderlich.

Es ist auch schon aufgrund der Rechtsordnung ausgeschlossen, dass der Bauherr ungeachtet der gegebenen Möglichkeit dennoch die Gewässereinleitung (Melak-Graben) erwirken kann. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) mit dem ergänzenden technischen Regelwerk (Nr. 4.1 der TREN OG) erlaubt ohnehin nur dann eine Gewässereinleitung, wenn eine Versickerung nicht möglich ist.

Ein Festsetzungsrecht für ein Gewässereinleitungsverbot besteht nicht; es besteht kein Festsetzungsfindungsrecht über die abschließenden Befugnisse des § 9 BauGB hinaus. Eine satzungsrechtliche Verpflichtung gegenüber dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren obliegt der Stadt nicht – ist aber aufgrund der genannten gesetzlichen Regelungen ohnehin nicht erforderlich. Der dahingehenden Einwendung kann nicht entsprochen werden.

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung B.11.2 wird noch ergänzt, wonach eine Einleitung in den Melak-Graben ausgeschlossen wird.

Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss (§8 Abs. 1 Nr. 3 GeschO) beschließt unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Änderungen / Ergänzungen den Entwurf des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße für die Grundstücke Fl.Nrn. 382/3, 382/4, 382/8 und 328/11 der Gemarkung Grafing“ vom 23.11.2022, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, sowie die Begründung hierzu (Billigungsbeschluss)

2. Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).
3. Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen.
4. Auf die Aufstellung im beschleunigten Verfahren und der dabei entfallenden Umweltprüfung gemäß § 13b BauGB ist bei der Bekanntmachung der Planoffenlegung erneut hinzuweisen.
5. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
6. Für die Mitwirkung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bestimmt, dass die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zu erfolgen hat.

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:

03 Begründung 23.11.2022

03 BPlan 23.11.2022 Erg