

**Beschlussvorlage FB 3/014/2024
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
23.01.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung**
a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Gustl-Waldau-Straße – Bauabschnitt 3,,)
b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Nördliche Münchener Straße - Bauabschnitt 2)
**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Vorgeschichte:

Anlässlich der vom Stadtrat bereits am 19.09.2017 beschlossenen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohngebietsausweisung für das Grundstück Fl.Nr. 306 (südlicher Teil) wurde auch eine Siedlungsentwicklung für die gesamte Restfläche zwischen dem Gewerbegebiet „Äußere Münchener Straße“ und der Wohnbebauung im Süden und Südwesten unterstützt. Gerade das unmittelbare Zusammenrücken zwischen Wohnen und Gewerbe und damit die Lösung des Lärmkonfliktes ist bei einer gleichzeitigen und wechselseitig abgestimmten Planung der „Nahtstelle“ sachgerechter lösbar. Auch die gemeinsame Erschließung und der Wegfall der Zwänge der ungünstigen Grundstücksgrenzen sprechen für eine Gesamtüberplanung. Das gilt erst Recht für den nördlichen Bereich (Gewerbe) der isoliert für das Grundstück Fl.Nr. 306 nicht möglich ist.

Die Stadt hat es sich deshalb zum Ziel gemacht, die unbebauten Flächen zwischen der Bebauung Gustl-Waldau-Straße und der Münchner Straße insgesamt zu überplanen. Hier konnte auch der Eigentümer der Restfläche Fl.Nr. 306 der Gemarkung Grafing dann an der Mitwirkung an der Bauleitplanung überzeugt werden.

Anfänglich (Frühjahr 2020) sollte die ganzheitliche Aufstellung des Bebauungsplanes dann für einen konkreten Ansiedlungswunsch erfolgen (projektbezogene Bebauungsplanaufstellung), um die Lärmkonflikte gegenseitig sachgerecht lösen zu können. Ein Bebauungsplan für die Ansiedlung einer Tankstelle wurde aber schon von Vornweg wieder aufgegeben, nachdem sich Widerstand aus der Nachbarschaft geregt hat. Die dort geführte Auseinandersetzung über die nachteilige Wirkung und Konflikte einer Gewerbefläche hat dann wiederum bei den Eigentümern der Fl.Nrn. 301 und 306 die Erwartung geweckt, dort sollte dann eine Wohngebietsausweisung erfolgen.

Wohl vorrangig geleitete von dem Interesse, die Anwohnerinteressen zu befriedigen, gab es durchaus Unterstützer im Stadtrat dafür, von einer Gewerbeansiedlung ganz abzusehen. Selbst das dringende Bedürfnis, die ohnehin sehr wenigen für die Gewerbeansiedlung geeigneten Flächen in Grafing für diesen Zweck zu nutzen, wurde teilweise im Stadtrat nur noch geringes Gewicht eingeräumt. Vielmehr war es aber die Immissionssituation, die gegen ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung gegenüber den schon bestehenden Gewerbeflächen spricht.

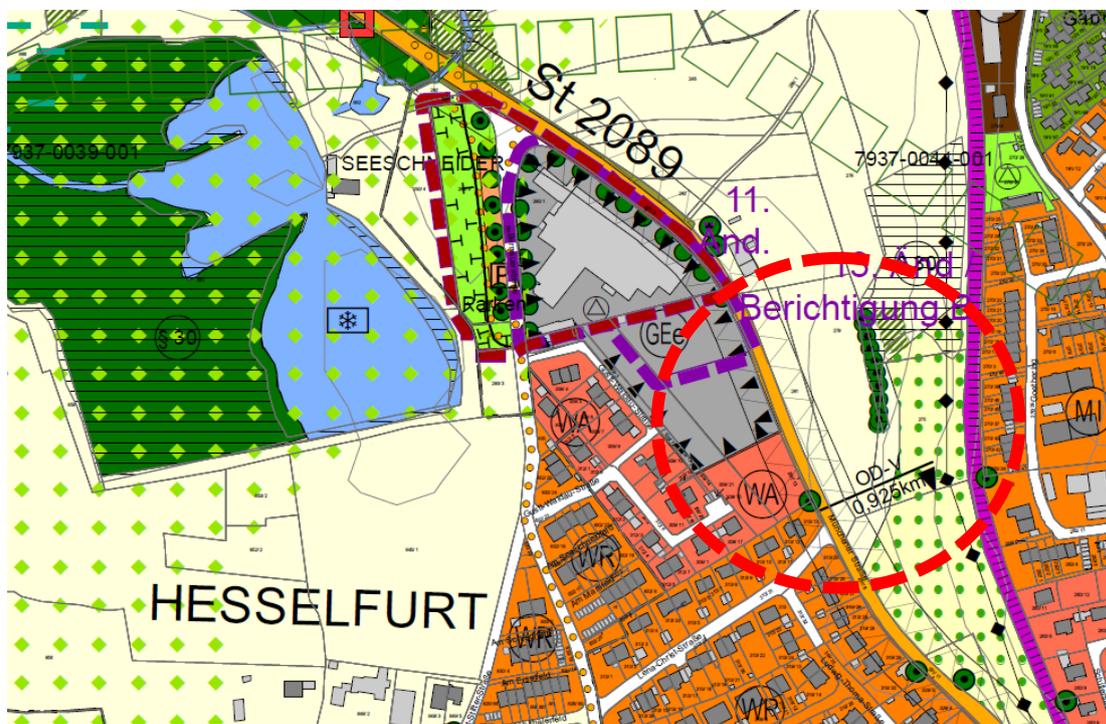
Schließlich hat sich der Stadtrat trotz der widerstreitenden Anwohnerinteressen wieder dazu erklärt, an den seit 1986 bestehenden Entwicklungszielen (Flächennutzungsplan) für eine Nutzung für Gewerbezwecke (eingeschränktes Gewerbegebiet) festzuhalten.

2. Zentrale Konflikte / Grundlagen

Immissionschutz:

Die Grundstücke liegen zwischen der Staatsstraße St 2089 (Münchener Straße) und der Wohnbebauung „Gustl-Waldau-Straße“. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet „Äußere Münchener Straße“ an. Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan im südlichen Teil als Wohnbauflächen und im nördlichen Teil als Gewerbeflächen ausgewiesen. Da diese Grundstücke dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind und damit im derzeitigen Rechtszustand nicht bebaubar sind, kann die Bebaubarkeit nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ist das zu entwickelnde Plangebiet im nördlichen Bereich als (eingeschränktes) GE und im südlichen Teilbereich als WA dargestellt.



Die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt hinsichtlich des Emissionsverhaltens und war Auflage (Nr. I.2, II.3.a) der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Regierung von Oberbayern vom 26.04.1984 (Az.: 421-4621.1-EBE-11-1). Die Genehmigungsaufgabe verlangt: **Im späteren Bebauungsplanverfahren sind flächenbezogene Schalleitungspegel (heute: Emissionskontingente) aufzunehmen, um den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.**

Für das Gelingen der baulichen Entwicklung der gegenständlichen Fläche ist allein entscheidend, ob die Emissionskontingente festgesetzt und die sonstigen Lärmkonflikte gelöst werden können. Hierin liegt die alles entscheidende Herausforderung für diesen Bebauungsplan.

Ein unmittelbar Nebeneinander von sich gegenseitig störenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) ist grundsätzlich zu vermeiden (Optimierungsgebot; § 50 BImSchG). Um trotz der vorhandenen Situation mit einem Gewerbebetrieb im Norden, einer Lärmintensiven Staatsstraße im Osten und der Wohnbebauung im Westen diese Flächen nicht dauerhaft unbebaut zu lassen (Gebot der räumlichen Trennung), müssen bezüglich des Immissionsschutzes hohe Anforderungen erfüllt werden.

So normiert § 50 BImSchG kein zwingendes Gebot, sondern eine Abwägungsdirektive (BVerwG, 10.09.1981). Der in der Vorschrift verankerte Trennungsgrundsatz ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten (BVerwG, 19.04.2012). Er gestattet aber nur dann Ausnahmen, wenn sichergestellt werden kann, dass nur unerhebliche Immissionen ausgehen und im Einzelfall besondere städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (BVerwG, 19. 04.2012).

Diese besonderen städtebaulichen Gründe erklärt die Stadt Grafing b.M. vor allem mit dem Interesse an einer flächensparenden Innenentwicklung. Der Siedlungsrücksprung ist an allen Seiten durch Bebauung bzw. im Osten durch die stark befahrene St 2089 städtebaulich geprägt. Er ist als Landschaftsraum oder für die Erholungseignung bedeutungslos. Im Interesse einer kompakten Siedlungsentwicklung sind solche vorbelasteten Flächen vorrangig für eine bauliche Nutzung geeignet.

Die unmittelbare räumliche Aneinanderfolge dieser Nutzungen ist auch bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung angelegt und ist auch in allen vorausgegangenen Entwicklungen bereits berücksichtigt worden. So wurde für die Beschränkung des Emissionsverhaltens (eingeschränktes Gewerbegebiet bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münchener Straße (2008)“ ein Lärmkontingent (DIN 45691) ermittelt, das die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der umliegenden Wohnbebauung durch die Gesamtlärmimmissionen der bereits bestehenden und künftigen (Flächennutzungsplan) noch möglichen Gewerbebetriebe begrenzt, also auch für das jetzt zur Ausweisung kommende (eingeschränkte) Gewerbegebiet.

Das schließt für die jetzt noch unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 306 und 301 eine gewerbliche Nutzung mit üblichen (wesentlich störenden) Gewerbebetrieben aus. Im Rahmen der Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Nördliche Münchener Straße“ wurde für diese südliche Gewerbefläche ein Emissionskontingent von 54 dB(A) in der Tagzeit berücksichtigt. Für die Nachtzeit für diesen Teilbereich (GE 2, GE-Planung B) kein Lärmkontingent möglich (Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM, Bericht Nr. M75 008/01 vom 19.03.2008). Folglich besteht für die neu geplante gewerbliche Baufläche auf Fl.Nrn. 301 und 306 keine Nutzungsmöglichkeit (gilt auch für technische Gebäudeanlagen) in der Nachtzeit.

In dieser ohnehin schon sehr komplizierten Situation kommt jetzt noch ein zentrales Rechtsproblem hinzu. Die Stadt Grafing b.M. muss erst ein sog. „Ergänzungsgebiet“ schaffen, um die notwendige Lärmkontingente (durch Gliederung) überhaupt festsetzen zu können. Ein Verweis auf das GE Schammach ist nicht mehr möglich, da entsprechend der neueren Rechtsprechung (vgl. insbesondere zuletzt BVerwG 29.06.2021) die dortige Gliederung nicht mehr rechtmäßig ist – die dortigen Bebauungspläne sind deshalb insgesamt nichtig. Gleiches gilt für den angrenzenden Bebauungsplan „Nördliche Münchener Straße“. Andere festgesetzte Gewerbegebiete stehen als Ergänzungsgebiet nicht zur Verfügung.

Der Grund: Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Festsetzung eines Lärmkontingents im Wege der Gliederung ist u.a. auch, dass ein Teilgebiet **ohne Lärmbeschränkung** in der Gemeinde existiert. Nur mit einem Ergänzungsgebiet (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ist eine rechtmäßige Lärmkontingentierung (Gliederung) möglich, ohne die der gegenständliche Bebauungsplan nicht aufgestellt werden kann. Hierfür wird jetzt parallel der Bebauungsplan Gewerbegebiet Schammach neu aufgestellt!

Erst wenn die dortige Neuaufstellung in Kraft getreten ist, kann darauf als Ergänzungsgebiet verwiesen werden.

Schutz der Innenstadt (Sortimentsbeschränkung):

Dem Schutz der Innenstadt mit seinem historischen Marktplatz als Zentrum des Handels und der Versorgung hat in Grafing einen hohen Stellenwert. Die Stadt Grafing b.M. hat es sich zur Aufgabe gemacht, mögliche Konkurrenzstandorte zu verhindern (keine Ansiedlung auf der „Grünen Wiese“). Aus diesem Grunde werden Nutzung für den zentrumsrelevanten Einzelhandel an diesem Standort ausgeschlossen. Das erfolgt durch ein Nutzungsverbot für Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Anzumerken ist hierzu, dass mittlerweile die sog. Sortimentsliste (Liste der zentrumsrelevanten Sortimente), wie sie im Landesentwicklungsprogramm bestimmt wird, eine entscheidende Änderung erfahren hat: Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke zählen nicht mehr zu den innenstadtrelevanten Branchen und sind dort künftig zulässig.

Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik

Die Ausweisung von Wohnbauand erfolgt im bisherigen Außenbereich. Inhaltlich ist der Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses über die soziale Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. vom 15.11.2015 eröffnet. Gemäß den hier anwendbaren (Altverfahren) erfolgt keine inhaltliche Anwendung des Grundsatzbeschlusses, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden für

- a) mehr als 2 Wohngebäude oder
- b) eine Wohnbebauung mit mehr als 5 Wohnungen je Wohngebäude,
- c) für eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mehr als 350 m².

Es sind auch keine Wohngebäude oder eine Wohnbebauung anzurechnen, für die auf Grundstücken der gleichen Eigentümer (oder Rechtsvorgänger) in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Grafing b.M. innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren eine Wohnbauausweisung erfolgt ist.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 19.09.2017 bzw. am 22.09.2020 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.05.2023. Gleichzeitig erfolgte am 26.05.2023 die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 26.06.2023 – 28.07.2023. Gleichzeitig wurden die Unterlagen im Internet (auch über das zentrale Internetportal, § 4a Abs. 4 BauGB) zur Verfügung gestellt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte gleichzeitig (§ 4a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 06.07.2023 bis zum 18.08.2023 unter Hinweis auf die Informationen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping).

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) vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 26.09.2023 behandelt und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Jetzt erfolgte die Planoffenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes in der Zeit vom 11.12.2023 – 19.01.2024. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 12.12.2023 – 19.01.2024.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung, § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

1. Regierung von Oberbayern,
2. Landratsamt Ebersberg –Untere Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Ebersberg - Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Ebersberg - Kreishochbau
5. Landratsamt Ebersberg - Gesundheitsamt
6. Landratsamt Ebersberg - Straßenverkehrsbehörde
7. Landratsamt Ebersberg - Brandschutz
8. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
9. Handwerkskammer für München und Oberbayern
10. Staatliches Bauamt Rosenheim
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
12. IHK Oberbayern
13. Bayernwerk Netz GmbH
14. Amtliche Änderungen

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.

4. 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.

4.1 Stellungnahme Reg. v. Obb – SG 24.2; Schreiben vom 13.12.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:

Ergebnis der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 10.07.2023 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Schluss, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen der Bernauer Straße und der Münchener Straße grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Neue Planunterlagen vom 26.09.2023

Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst. Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag:

Keine Behandlung und Beschlussfassung notwendig.

Sachverhalt

Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebiets für 4 Wohnhäuser und eines nördlich anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiets für die Ansiedlung eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten

- Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 301(T), 306, 291/13(T), 309/21, 309/15
- Die derzeitige Einstufung des Plangebiets ist Außenbereich und wird intensiv als Agrarfläche genutzt. Im FNP ist das Gebiet bereits als WA bzw. GE ausgewiesen.
- Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA – für den südlichen Teil) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe – für den nördlichen Teil) festgelegt werden.
- Das Plangebiet wird im Norden von einem bestehenden Gewerbegebiet (Supermarkt, Autohaus, Fitnessstudio, SB-Waschanlage), im Süden und Westen von Wohnbebauung und im Osten von der Münchener Straße (St 2089) bzw. dahinterliegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt.
- Bestandteil der Planunterlagen ist eine Schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M177421/01) vom 05.12.2023, in dem die Immissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr - wie durch die UIB empfohlen - betrachtet werden. Es wurden 2 Belastungssituationen untersucht Prognosenullfall = Straßen-Ist-Zustand (Szenario 1) und Prognoseplanfall (Szenario 2). Zudem wurde der maßgebliche Außenlärmpegel durch den Straßenverkehr und die nördliche geplante Gewerbebenutzung ermittelt. Die Gemeinde hat sich als Grundlage für den B-Plan für Szenario 1 entschieden.
- Nach Ziffer A 2.5 der Satzung (Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung) wird die Anwendbarkeit des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen
- Nach Ziffer A 11.1.1 der Satzung (Festsetzungen – Immissionsschutz) werden für das GEe Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente für Richtungssektoren nach DIN 45691 festgesetzt, entsprechend dem Schallgutachten aus 2008. Ein Nachtbetrieb wird ausgeschlossen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Baugenehmigung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5
- Nach Ziffer A 11.2 der Satzung (Festsetzungen – Immissionsschutz) sind im WA schutzbedürftige Räume so zu orientieren, dass sie mindestens ein Fenster zur Gebäudewestseite aufweisen. Alternativ wird die Möglichkeit des Einbaus von lärmoptimierten Fenstern (Hamburg-HafenCity-Fenster) eröffnet an Fassaden mit Belastungen von nicht mehr als 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts
- Nach Ziffer 5.5 der Begründung (Verkehr und Erschließung) werden die Gewerbeflächen verkehrlich ausschließlich über die Münchener Straße erschlossen. Einer Verkehrsbelastung der Wohnbebauung durch gewerbebezogenen Fahrverkehr wird damit vorgebeugt
- Die UIB hat bereits zum Vorentwurf am 31.08.2023 Stellung genommen
- Ein Auszug (immissionsschutzrelevante Themen) über die Niederschrift über die 34. Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 26.09.2023 liegt der UIB vor
- Der Luft-Wärmepumpen Hinweis aus der UIB Stellungnahme vom 31.08.2023 soll in die Satzung übernommen werden, findet sich in der aktuellen Planfassung vom 26.09.2023 aber nicht wieder

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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:

Keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

- Unter 11.1 „Festsetzungen im GEE“ wird unter 11.1.1 in der Tabelle auf Zusatzkontingente für Richtungssektor B und C „verwiesen“. Im Planteil „Eingeschränktes Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße (II) und Wohngebiet Gustl-Waldau-Straße (III) vom 26.09.2023 sind jedoch keine **Richtungssektoren** eingezeichnet. **Wir schlagen der Gemeinde vor**, dies in Zusammenarbeit mit dem Schallgutachter nachzuholen.
- Die Gemeinde begründet die Beurteilungspegel 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts in der Festsetzung 11.2 im WA so, dass Wohnen in einem Mischgebiet grundsätzlich möglich ist. Anzumerken ist, dass in einem WA auch die Werte eines WAs einzuhalten sind. Das wären in diesem Fall 59/49 dB(A), sofern man auf die 16. BImSchV abstellt. Aufgrund der Tatsache, dass zur Grundrissorientierung als Ausnahme nur ein Hamburg-Hafen City Fenster an Fassaden mit Pegeln von nicht mehr als 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zugelassen wird, kann dies als vernünftige Schallschutzmaßnahme angesehen werden.
- Es hat sich die Vorgehensweise etabliert, dass sich die oberen Abwägungsgrenzen an den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) orientieren. Da die 16. BImSchV nach der Art der baulichen Nutzung abstuft, ergeben sich damit auch für die abwägungsrelevanten Obergrenzen dem entsprechenden Baugebiet eigens zugewiesene Werte. Diese Abstufung sollte auch in der Kommunikation (Begründung) beibehalten werden, wenngleich aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, dass die Umsetzung konform zu der Abstufung vorgenommen wurde.
- Unter Festsetzung 11.2 wird auf die Grundrissorientierung verwiesen, dass Schlaf- und Kinderzimmern mind. ein Fenster zur Gebäudewestseite aufweisen müssen. Hamburg-Hafen City Fenster müssen dann an allen anderen Fassaden (mind. ein Fenster) angebracht werden, wenn die Westseite/Grundrissorientierung nicht möglich ist. Da an den Süd-, Nord-, und Ostfassaden die Werte von 64/54 dB(A) eingehalten werden, **empfehlen wir der Gemeinde**, die Fassaden kenntlich zu machen, an denen Hamburg-Hafen City Fenster anzubringen sind – zumal auch nicht auf das Schallgutachten verwiesen wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung A.11.1.1 ist bezüglich der dort erwähnten Richtungssektoren (Zusatzkontingente unvollständig und damit auch zu unbestimmt. Bezug nimmt die Regelung auf die Richtungssektoren, die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße vom 11.03.2009 festgesetzt sind.

Die Richtungssektoren liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes, weshalb eine notwendige Festsetzung (Aufnahme in die Planzeichnung) mit einer Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches einhergehen müsste. Davon wird aber abgesehen. Stattdessen wird auf die Festsetzung der Lage der Richtungssektoren auf deren Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße vom 11.03.2009 verwiesen. Durch diese (statische) Rechtsnormverweisung auf den Bebauungsplan in der dort genannten Fassung handelt es sich um eine verfassungsrechtlich unbedenkliche statische Verweisung.

A.11.1.1 erhält im Satz 2 folgenden Wortlaut: Für die im **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße vom 11.03.2009** festgesetzten Richtungssektoren B und C erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tage- und Nachtzeit um folgende Zusatzkontingente:

Hinsichtlich des Lärmschutzkonzeptes für die den Straßenlärm nimmt die Stadt Grafing b.M. in der Abwägung für den Bebauungsplan in Anspruch, dass für Verkehrslärm keine gesetzlich verbindlichen Grenzwerte bestehen.

Für den hier vorliegenden Fall einer an eine Straße heranrückenden Wohnbebauung hat der Gesetzgeber kein verbindliches Regelungssystem geschaffen noch Immissionsgrenzwerte festgelegt. Unterhalb der äußersten Grenze der Gesundheitsgefahr (70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) sind somit einer Abwägung zugänglich. Was hier im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung noch vertretbar und zumutbar ist, bedarf der Betrachtung des Einzelfalles. Die DIN 18005 ist lediglich als Orientierungshilfe heranzuziehen; hier sind auch erhebliche Überschreitungen im Einzelfall möglich, selbst bis zu 10 dB(A) am Siedlungsrand können noch vertretbar sein (vgl. BVerwG 22.03.2007).

Nach dem Lärmgutachten betragen die Beurteilungspegel an der Ostseite (an der Straßenseite) von 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) tagsüber um 8 dB(A) und nachts um 9 dB(A) überschritten. In dieser Größenordnung unterstellt der Gesetzgeber in der 16 BImSchV für Mischgebieten (also einem Gebiet, in dem ebenfalls das Wohnen noch allgemein zulässig ist) noch die Zumutbarkeit von Straßenlärm. Damit ist auch das Abwägungsergebnis, auf aktiven Schallschutz zu verzichten, nicht abwägungsfehlerhaft.

Aufgrund der Höhe der ORW-Überschreitung kann aber auch dann nur eine Belüftung schutzwürdiger Aufenthaltsräume über eine derart lärmbelastete Seite zugelassen werden, wenn durch Einbau eines schallgedämmten Kastenfensters hier zumindest auch bei geöffnetem Fenster noch vertretbare Lärmbelastungen im Gebäudeinneren erreicht werden. Hier unterstellt die Stadt Grafing b.M., dass mit diesem Kastenfenster mindestens 5 dB(A) an Pegelreduzierung erreicht wird (vgl. Der Bauberater 2023, Heft 3, Seite 73 am Beispiel Aubinger Alle / München). Das entspricht dann Belastungswerten, die nach der 16.BImSchV auch in Allgemeinen Wohngebieten noch zumutbar sind.

Mit diesem Festsetzungskonzept, wonach grundsätzlich nur Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume an der Gebäudewestseite zulässig sind und nur ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) mit Zusatzmaßnahmen eine Abweichung für andere Grundrisse zugelassen werden können, wird die Stadt Grafing b.M. den Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse hier noch gerecht. Im öffentlichen Interesse an der Bebauung solcher städtebaulich integrierter Flächen ist eine Wohnbebauung trotz der hohen Lärmbelastung noch vertretbar.

Das Landratsamt Ebersberg bestätigt das im Ergebnis ebenfalls.

Der Begründungsverweis auf die IRW für Mischgebiete erfolgt allein für die Rechtfertigung, auf aktive Schutzmaßnahmen zu verzichten (vgl. dazu: Petz - Lärmschutz in der Bauleitplanung, KommP spezial 1/2010 A.II). Als Beurteilungsmaßstab für die Lärmverträglichkeit wird auf die IGW der 16.BImSchV für Wohngebiete abgestellt als Abwägungsdirektive. Das wird mit den o.g. Ausführungen noch klargestellt; die Begründung wird hierzu noch klarstellend überarbeitet.

Da die Wohngebäude nicht eindeutig nach Norden ausgerichtet sind, werden zur Klärstellung in der Planzeichnung die belasteten Gebäudeseiten (Nord / Ost / Süd) an den beiden Bauräumen entlang der gekennzeichnet. Der Stellungnahme wird entsprochen.

Die bereits beschlossenen Hinweise über die Wärmepumpen sind irrtümlich nicht in die geänderte Planfassung übernommen worden. Diese Ergänzung ist nachzuholen.

4.3 Landratsamt Ebersberg – Baufachliche Stellungnahme, E-Mail. Vom 18.01.2024

Aus baufachlicher und baurechtlicher sich ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig.

4.4 Landratsamt Ebersberg – Kreishochbau, Liegenschaften – E-Mail vom 18.12.2023

Seitens des Kreishochbaus und der Liegenschaften werden keine Einwendungen erhoben.

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig.

4.5 Stellungnahme Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt – Mail vom 18.12.2023

Keine Aussage, da bereits am 12.07.2023 eine Stellungnahme erfolgt ist.

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig.

4.6 Stellungnahme LRA Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde – Mail vom 19.12.2023

Die Naturschutzbehörde bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Stellungnahme im Rahmen der 34. Sitzung des Bau- und Werkausschusses und begrüßt die vorgenommenen Änderungen. Aus naturschutzfachlicher u. –rechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 26.09.2023 keine Einwände oder Bedenken.

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig.

4.7 Stellungnahme LRA Ebersberg – Brandschutz – Schreiben vom 02.01.2024

aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachstehenden Hinweise/ Auflagen beachtet werden:

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. BayBO Art. 31 Abs. 2 Satz 2 (soweit zulässig) mehr als 50m, so sind i. S. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO

Feuerwehruzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50m. 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 75m 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. Grundschatzes. 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 — in Bezug auf Hilfsfrist

Für die gemeindlichen freiwilligen Feuerwehren ergeben sich zwischen Gerätehaus und Geltungsbereich der Satzung nachfolgende Entfernungen:

FF Grafing ca. 1 km

Mit der bestehenden Entfernung zum nächstgelegenen Gerätehaus der FF Grafing kann davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist in aller Regel eingehalten wird (Planung eintreffender Fahrzeuge/ Funktionen ist hier nicht Gegenstand).

Beschlussvorschlag:

Die Gustl-Waldau-Straße ist eine öffentliche Gemeindestraße. Die Breite beträgt mindestens 6 m, womit die Befahrbarkeit auch in den Kurvenstrecken für Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt ist (DIN 14090). Unzureichend ist bisher die Wendefläche am bisherigen Ende der Stichstraße; die Wendefläche hat dort nur einen Durchmesser von 13 m und ist für das Wenden von größeren Feuerwehrfahrzeugen untauglich. Aus diesem Grund wird jetzt eine 4 m breite Verbindung zur Münchener Straße geschaffen. Diese Wegeverbindung (F+R-Weg) wird hinsichtlich der Tagfähigkeit und Ausbaustand so ausgeführt, dass eine Mitbenutzung durch Feuerwehrfahrzeuge möglich ist. Damit ist künftig ein Durchfahren möglich.

Von dieser Straße aus sind alle Gebäudeseiten (alle denkbaren Zugänge und Rettungsfenster) der Gebäude im Wohnbaugebiet in einem Abstand von weniger als 50 m erreichbar.

Im Gewerbegebiet werden keine inneren Erschließungsanlagen festgelegt. Zu vielfältig sind hier die Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungsformen. Hier ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über den abwehrenden Brandschutz zu beachten. Die Überprüfung der Anforderungen des Brandschutzes im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist durch A.2.5 sichergestellt, der die Durchführung des Genehmigungsverfahren ausschließt.

Am Ende der bestehenden Gustl-Waldau-Straße befindet sich ein Unterflurhydrant, der von möglichen Standorten eines Löschfahrzeuges in weniger als 75 m erreicht werden kann. Weiter Hydranten befinden sich an der Münchener Straße bei der Einfahrt zur Lena-Christ-Straße, der in einer Entfernung von ebenfalls weniger als 75 m zu möglichen Fahrzeugstandorten auf der Münchner Straße im Bereich des Wohngebietes liegt. Ein weiterer Hydrant besteht an der Einfahrt zum Netto-Markt.

Für das Gewerbegebiet muss ein zusätzlicher Löschwasserhydrant auf dem Betriebsgelände errichtet werden. Auch dieser Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen. Da es sich bei der ausreichenden Löschwasserversorgung um ein Erschließungsmerkmal handelt, ist die Nachweis Voraussetzung für die Vorhandenszulässigkeit (§ 30 Abs. 1 BauGB; vgl. 1.3.1 Satz 2 der VollzBekBayFWG).

Durch die Verbindung der gemeindlichen Wasserleitung in der Gustl-Waldau-Straße zur Münchener Straße im Zuge der künftigen Erschließungsarbeiten stehen an den dortigen Trinkwasserleitungen mindestens 48 m³/h Löschwasser auf die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Mit dem Seeschneider-Weiher steht eine sekundäre Wasserentnahmemöglichkeit in ca. 180 m Entfernung zur weiteren Verfügung. Damit ist die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Einhaltung der Hilfsfrist kann sichergestellt werden.

4.8 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Mail v. 04.01.2024)

Unsere Stellungnahme vom 10.08.2023 zum Entwurf vom 06.04.2023 wurde in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 26.09.2023 behandelt und gewürdigt.

Wir begrüßen, dass die besondere Bedeutung der von uns am 15.11.2023 vorgestellten Fachvorschläge der Vorranggebiete für die Wasserversorgung ebenfalls gewürdigt und in die Begründung mit aufgenommen wurde.

Auch begrüßen wir die Absicht der Stadt Grafing, Handlungsstrategien zur Förderung der Regenwassernutzung entwickeln zu wollen.

Änderungen oder Ergänzungen zu unserer o.g. Stellungnahme sind von unserer Seite nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:
Kein Beschluss notwendig.

4.9 Stellungnahme LRA Ebersberg – Straßenverkehrsbehörde – Mail vom 02.01.2024

Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Ebersberg bestehen keine Einwände. Wir bitten jedoch um Korrektur der Begründung. Unter 5.5.2.1 Kreisverkehr am Knotenpunkt Münchener Straße / Bernauer Straße sowie unter 5.5.2.2. Zufahrten östlich und

westlich der St2089 wird die Straßenverkehrsbehörde aufgeführt. Von unserer Seite wurde jedoch am 25.05.2023 keine Stellungnahme abgegeben. Wir bitten um Korrektur in „Straßenbauamt“.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird korrigiert; Die Worte Straßenverkehrsbehörde werden durch die Worte Straßenbaubehörde ersetzt.

4.10 Stellungnahme Handwerkskammer München u. Oberbayern, Schr. vom 17.01.2024

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung zu dem Planvorhaben.

Die Stadt Grafing b.München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung schaffen. Ziel ist einerseits durch die Schaffung von Wohnraum den Bedarf zu bedienen und dringend erforderliche gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen.

Wir möchten an dieser Stelle an die vorausgegangene Stellungnahme vom 18.August 2023 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen weiterhin aufrechterhalten.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss notwendig.

4.11 Stellungnahme Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 11.01.2024

- Die Erschließung der beiden Flurstücke 301 und 306 erfolgt über die neu zu errichtende Zufahrt. Es dürfen zur St2089 keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens angelegt werden.
- Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).
- Die neue Zufahrt ist ausreichend zu befestigen, frostsicher zu gründen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.
- Die Zufahrt muss eine ausreichende Breite aufweisen, um gleichzeitiges Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.
- Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven sind einzuhalten.
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St2089 zufließen kann.
- die Planung ist frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die künftigen Erschließungsflächen wurden von der Stadt bereits erworben (Kaufvertrag vom 11.01.2024). Damit ist sichergestellt, dass die künftigen Erschließungsflächen auch schon für die Bauphase zur Verfügung stehen. Auch Baustellenzufahrten werden damit nicht über die St 2089 abgewickelt sondern nur über die im Bebauungsplan festgesetzten Grundstückszufahrt im Gewerbegebiet. Von dort auch können (Bauphase) die Baustellen des Wohngebietes angefahren werden.

Die Anlegung der neuen Zufahrt zum Gewerbegebiet (und des Verbindungsweges als Fuß/Radweg) wird im nachfolgenden städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 3, geregelt. Die Stadt Grafing b.M. wird diese Erschließungsstraßen errichten (gegen Kostenersatz durch die Eigentümer). Das gilt neben der Zufahrt und dem Verbindungsweg auch für die leitungsgebundenen Anlagen (Wasserleitung und Abwasserkanal).

Für die technischen Anschlüsse wird die noch vorzulegende Planung dann mit dem Staatlichen Bauamt im Rahmen der notwendigen Bauvereinbarung abgestimmt. Dort ist dann vom Straßenbauamt die konkrete technische Ausführung zu bestimmen, wie sie in der Stellungnahme schon dargelegt wurde. Diese Anforderungen werden sichergestellt. Diese Anforderungen sind aber nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung sondern der o.g. Vollzugsmaßnahmen des Bebauungsplanes.

4.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 19.01.2024

Seitens der Belange der Forstwirtschaft liegen keine Einwände / Anregungen vor. Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft wird auf die Stellungnahme vom 31.07.2023 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzt – insbesondere hinsichtlich des Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Beschlussvorschlag:

Hinsicht der erneut zum Inhalt erklärten Stellungnahme vom 31.07.2023 wird auf die Prüfung und Abwägung durch den Bau- und Werkausschuss am 26.09.2023 verwiesen. Das Ergebnis der (vorläufigen) Abwägung wird inhaltlich ohne Änderung bestätigt und zum Abwägungsergebnis erklärt.

4.13 Stellungnahme IHK München und Obb. – Mail vom 09.01.2024

Zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes eingeschränktes Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße und Wohngebiet Gustl-Waldau-Straße sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i.S.d. § 4 BauNVO (WA) und § 8 BauNVO keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Vielmehr ist es zu begrüßen, dass durch die Planung zusätzliche gewerbliche Bauflächen geschaffen werden.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss notwendig.

4.14 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH – Schreiben vom 14.12.2023

Mit Schreiben vom 10.07.2023 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme abgegeben. Auskünfte über die Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss notwendig.

4.15 Amtliche Änderungen

Im Hinblick auf eine angemessene bauliche Nutzung und der Überprüfung der städtebaulichen Richtigkeit des Festsetzinhaltes werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

Beschlussvorschlag:

Der Regionale Planungsverband bereitet die Festsetzung von Vorrangebieten für die Trinkwasserversorgung vor. Erfasst werden sollen die gesamten Einzugsbereich der bestehenden Trinkwassergewinnungsanlagen. Zum Schutz des Trinkwassers wird *ein Verbot von „baulichen Anlagen mit Umgang wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 62 WHG“ festgesetzt*. Der Ausschluss ist allein gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Wege der Gliederung von Betreibern und Anlagen nach besonderen Eigenschaften möglich. Die Umweltauswirkungen (auch Grundwasser) ist eine entsprechende Eigenschaft (vgl. Roeser in K/R/S, Rn 57 zu § 1 BauNVO). Die Gliederung kann (nur) gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 für mehrere Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander erfolgen. Als Ergänzungsgebiet wird das Gewerbegebiet Schammach II festgelegt, in den Anlagen mit diesen Eigenschaften zulässig sind.

Im Teilbaugebiet „eingeschränktes Gewerbegebiet wird die Möglichkeit eröffnet, auch eine Tiefgarage zu errichten. Eine entsprechende Baufläche ist über den Umfang der bestehenden Baufläche hinaus festzusetzen auf der gesamten Fläche des Baulandes (ausgenommen bleiben damit lediglich die Grünflächen). Der Verbleib ausreichender Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bescheinigung der NiederschlagswasserfreistellungsVO bzw. der ggf. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Die bisher mit 900 m² festgesetzte absolute Grundfläche bleibt unverhältnismäßig weit hinter der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zurück, die ca. 1500 m² groß ist. Die GR wird auf 1.200 m² festgesetzt.

Weiter ist zur Festsetzung der GR aus Gründen der Normbestimmtheit die Verteilung unter den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 301 und 306 wie folgt zu regeln: Die zulässige GR wird auf die beiden Buchgrundstücke im Verhältnis zur Größe des Bauraumes im jeweiligen Buchgrundstück verteilt.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Südöstlichen Wohnhauses ist entsprechend den übrigen Bauräumen im Nordteil auf eine Breite von 10 m festzusetzen. Damit wird die nach dem maßgeblichen Grundsatzbeschluss 2015 zulässige Gesamtgrundfläche weiterhin unterschritten.

Die Festsetzung der Baufläche für Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 309/21 ist durch eine Baufläche für Garagen zu ersetzen.

Beschlussvorschlag

5. Verfahrensbeschluss

5.1 Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung

- a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Gustl-Waldau-Straße – Bauabschnitt 3“)
- b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Nördliche Münchener Straße - Bauabschnitt 2)

in der Fassung vom 26.09.2024 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).

5.2 Aufgrund der Änderungen des Entwurfes des Bauleitplanes ist für den gebilligten Entwurf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der geänderten Fassung (Internetveröffentlichung) durchzuführen und sind die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut einzuholen.

5.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

5.5 Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat gleichzeitig mit der Internetveröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen (§ 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB).

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:

14		Umweltbericht	26.09.2023
14		Begründung	26.09.2023
14	BPlan		26.09.2023 PlanZ
14	BPlan 26.09.2023 Text		