

**Beschlussvorlage FB 3/029/2024
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 8 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	27.02.2024
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	05.03.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönblick Nord - BA 2" für ein Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275, 275/10 und 275/11 der Gemarkung Öxing mit Änderung der Bebauungspläne "Schönblick Nord" und "Am Schönblick" im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 275/7, 275/8, 275/9, 275/10, 324/5, 325/7, 675/1 und 675/2 der Gemarkung Öxing

- a) Aufhebung der Beschlüsse vom 24.10.2023, TOP 8, und 07.11.2023, TOP 8, zur Durchführung des Regelverfahrens und der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- b) Feststellung über die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung**
- c) Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**
- d) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Grundlagen:

Nach Durchführung eines städtebaulichen Planungswettbewerbs wurde am 16.10.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Die notwendigen förmlichen und materiellen Anforderungen des § 13b BauGB (Aufstellungsbeschluss bis spätestens 31.12.2022; Beschränkung auf Wohnbebauung, Ortsanschluss, Grundflächengröße) lagen vor. Weitere Bedingung ist der Verfahrensabschluss (Satzungsbeschluss) bis zum 31.12.2024.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht, gleichzeitig die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den am 25.06.2020 gebilligten Bebauungsplanentwurf. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 – 31.07.2020; die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 30.06.2020 – 21.08.2020. Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen wurden am 23.02.2021 geprüft und der entsprechend dem Prüfungsergebnis geänderte Bebauungsplanentwurf (mit Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde dann auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 23.02.2021 durchgeführt in der Zeit vom 19.04.-28.05.2021. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 01.04.2021 – 28.05.2021. Die Stellungnahmen aus diesen Beteiligungen wurden jedoch nicht geprüft!

Anschließend – und zeitlich vor der Prüfung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB - waren dann die städtebaulichen Verträge für die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik zum Abschluss zu bringen. Nicht zuletzt wegen der Folgelastenvereinbarung (hinsichtlich der vom Vorhaben ausgelösten Kinderbetreuungsbedarf) und der dafür notwendigen Kombination mit einem weiteren Baugebiet (Aiblinger Straße 2) war die Vertragsvorbereitung nicht nur inhaltlich sehr aufwendig. Erst am 13.09.2023 für das Grundstück Fl.Nr. 588 (Aiblinger Straße 2) und am 14.09.2023 für das Bebauungsplangebiet „Am Schonblick Nord 2“ konnten die städtebaulichen Verträge für diese im Hinblick auf die Folgelasten (Kinderbetreuungsbedarf) kombinierten Baugebietsentwicklungen dann abgeschlossen werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 555 (Aiblinger Straße 2) erfolgte der Vertragsabschluss erst jetzt am 20.02.2024.

Aufgrund der fast 3-jährigen Vertragsphase ist die Baulandausweisung schon erheblich in Zeitverzug geraten. Das gilt in ganz besonderer Weise hinsichtlich der gesetzlichen Fristenregelung des § 13b BauGB mit dem dort zwingend bis zum 31.12.2024 notwendigen Verfahrensabschluss. Umso schwerer wiegt deshalb die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 über den Anwendungsvorrang des europäischen Rechts (SUP-Richtlinie 42/2001/EG), der das Anwendungsverbot der Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB zur Folge hat.

Zu diesem Zeitpunkt war die Umsetzung der Baulandausweisung allein mit der Neueinleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Regelverfahren) möglich. Aufgrund des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB) war dafür auch die Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens erforderlich. Hierfür wurde am 07.11.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB), und zwar sowohl für den Bebauungsplan „Aiblinger Straße 2“ als auch für den Bebauungsplan „Am Schönblick Nord 2“. Ausdrücklich wurden die bisherigen (beschleunigten) Verfahren jedoch nicht eingestellt / umgestellt; es wurde lediglich die vorläufige Nichtfortführung beschlossen.

2. Fortführung des Verfahrens nach § 215a Abs. 1 BauGB:

Seit dem 01.01.2024 besteht jetzt mit dem § 215a BauGB eine Nachfolgeregelung für die nach § 13b BauGB eingeleiteten Verfahren („Reparaturvorschrift“). Danach können die bis zum 31.12.2022 (siehe oben) förmlich eingeleiteten Verfahren unter Beachtung der in § 215a BauGB näher geregelten Voraussetzungen in entsprechender Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Hierzu der Gesetzestext:

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 215a Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

(1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

(2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

(3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.

Von der Möglichkeit der Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB macht die Stadt Gebrauch. Für die dazu im Rahmen des gesetzlichen Ermessens zu treffenden Entscheidung wird von der Fortführung entsprechend § 13a BauGB aufgrund der Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht. Mit dem Bebauungsplan soll dringend erforderlicher Wohnraum, vorrangig für den sozialen Bedarf, geschaffen werden. Hinzu kommt, dass die Fortführung mit Durchführung einer Umweltprüfung und Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt. Allein die Abweichung vom Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird hier In Anspruch genommen.

Im Rahmen überschlägigen Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) nach § 215a Abs. 3 BauGB ist die Stadt Grafing b.M. zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB. **Damit war jetzt eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen und sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung) anzuwenden.**

3. Umweltprüfung:

Mit der Pflicht zur Umweltprüfung ist auch das Scopingverfahren im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Übrigen abgesehen werden kann. Das Scopingverfahren ist Teil der Vorgaben des Europarechts zur Umweltprüfung (Art. 5 Abs. 4 RL 2001/42/EG)

Zum Umweltbericht (Entwurf 19.02.2024) werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt ist, den Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) beteiligt. Es wird Gelegenheit zur Äußerung, insbesondere im Hinblick auf den **erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umwelt-Scoping)** gegeben.

Entsprechend dem Ergebnis des Scopingverfahrens wird der Umweltbericht dann fortgeschrieben.

Die Umweltprüfungspflicht geht allein auf die Sonderregelung des § 215a Abs. 3 BauGB zurück, wonach bei der Vorprüfung des Einzelfalles auch die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschaftsbild oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und deren Ausgleichspflicht (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu beurteilen ist. Diese Beeinträchtigungen erfordern bei diesem Baugebiet einen naturschutzrechtlichen Ausgleich, der in der Planabwägung zur berücksichtigen ist. Ansonsten (vgl. auch Umweltprüfung, Nr. 9, Tabelle 3)

Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter der Umweltprüfung	Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans			Ergebnis (Erheblichkeit)
	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	
Menschen (Lärm, Luft- schadstoffe und Geruch)	gering	nicht gegeben	gering	nicht erheblich
Menschen (Erholung)	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben
Schutzgebiete	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben
Tiere	gering	gering bis positiv	nicht gegeben bis positiv	nicht erheblich
Pflanzen	gering	gering bis positiv	nicht gegeben bis positiv	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	gering	keine bis positiv	nicht gegeben bis positiv	nicht erheblich
Fläche	gering	gering	nicht gegeben	nicht erheblich
Boden	gering bis mittel	gering bis mittel	nicht gegeben	nicht erheblich
Grundwasser	gering	gering	gering	nicht erheblich
Oberflächengewässer	nicht gegeben	positiv	gering bis positiv	nicht erheblich
Klima und Luft	gering	gering	gering	nicht erheblich
Landschaft	gering	gering	nicht gegeben	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB)

1. Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das geplante Vorhaben wurde daher bezüglich der möglichen Minimierungsmaßnahmen überprüft.

Das Vorhaben mit Errichtung eines Baugebiets verursacht insbesondere Konflikte durch die Versiegelung sowie durch eine Beeinträchtigung des Bodens.

Nachfolgende Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden aus der Begründung des Bebauungsplans den Schutzgütern zugeordnet:

Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB
- Förderung einer dauerhaften naturnahen Bodenbildung in den geplanten Grünstreifen im Norden und Nordwesten des Plangebiets
- Insgesamt lockere Bebauung mit Gesamt-GRZ von 0,28

Schutzgut Wasser

- Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen
- Errichtung von extensiv begrünten Dächern
- Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Bebauung und Straßen über die belebte Bodenzone bzw. Rigolen und Sickerrohre

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Förderung von Habitaten sowie Steigerung der Artenvielfalt durch die verpflichtende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet sowie an den Siedlungsrändern
- Naturnahe Gestaltung des bisher verrohrten Billhuberfeldgrabens
- Extensive Pflege der geplanten Spielwiese

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung mit Anschluss und Bezug zu bestehendem Wohngebiet, so dass kein neuer, losgelöster Siedlungsansatz in der Landschaft entsteht
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche am Billhuberfeldgraben zur Ortsrandabrundung und Ortsrandgestaltung

Schutzgut Fläche

- Es sind keine Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Lediglich die lockere Bebauung der Fläche mit einem möglichst großzügigen Verhältnis versiegelter Fläche zu offener Fläche stellt eine Minderungsmaßnahme dar.

2. Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Auch nach Umsetzung vorgenannter Verringerungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind „Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Gemäß diesem Leitsatz sind alle sich durch die Planung auf Natur und Landschaft ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen darzustellen und zu bilanzieren. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021.

Ermittlung der Eingriffsschwere / des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf wird aus untenstehender Formel gebildet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \frac{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}}{\text{Planungsfaktor}}$$

Im Plangebiet wird eine Eingriffsfläche von ca. 1,32 ha als allgemeines Wohngebiet angenommen. Zusammen mit der bestehen Wohnbebauung handelt es sich um eine Fläche von 1,79 ha.

Das Plangebiet besteht gegenwärtig aus einer großen Ackerfläche (A11) und einer kleineren Grünlandfläche mit eher extensiver Nutzung (G211). Die landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen besitzen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit und werden mit 2 WP (Acker) bzw. 6 WP (Grünland G211) bewertet. Im Eingriffsbereich kommen weiterhin ein Feldweg (V32) und Gehölzhecken (B112) vor.

Der Beeinträchtigungsfaktor wird nach der Grundflächenzahl (GRZ) für niedrige und mittlere naturschutzfachlich wertvolle Flächen ermittelt.

Punkt 3.1.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schönblick Nord II“ begrenzt die möglichen Überschreitungen der Bebauung/Versiegelung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 bei Einzelhäusern, 0,55 bei Doppelhäusern sowie 0,6 bei Hausgruppen. Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke (s. Leitfaden).

Folgende festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen gemäß Tabelle 2.2 des Leitfadens lassen sich als Vermeidungsmaßnahmen beim Planungsfaktor anrechnen:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke (vgl. u.a. Satzung Pkt. 9.6)
 - Fassadenbegrünung der öffnungslosen Wände von Nebengebäuden mit Klettergehölzen (vgl. Satzung Pkt. 9.12)
 - Errichtung extensiver Begrünungen auf den Flachdächern der Carports und (vgl. Satzung Pkt. 5.3); Flachdächer der Doppel- und Reihenhäuser sind ebenfalls entweder mit einer extensiven Begrünung oder Anlagen zur Solarnutzung zu versehen (vgl. Satzung Pkt. 6.2.1)
 - Rückhaltung des Niederschlagswassers in Muldensystem des naturnah zu gestaltenden Grabens
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen (vgl. Satzung Pkt. 7.9); Die Versickerung soll wo möglich über die belebte Bodenzone stattfinden (vgl. Satzung Pkt. 15.3).
- ➔ Aufgrund der quantifizierbaren und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs um den Planungsfaktor 10% für die Fläche angesetzt werden.

Folgende Tabelle stellt den Ausgleichsbedarf der einzelnen Flächen im Plangebiet dar. **Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 13.401 WP.**

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Code	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Baugebiet Nord	A11	4.986	2	0,28	2.792
Baugebiet Ost	A11	1.624	2	0,28	909
Baugebiet Ost	G211	908	6	0,28	1.525
Baugebiet Süd	A11	2.680	2	0,28	1.501
Baugebiet Süd	B112	69	10	0,28	193
Baugebiet Süd	G211	1.146	6	0,28	1.925
Baugebiet West	A11	1.008	2	0,28	564
Baugebiet West	G211	229	6	0,28	385
Fernwärme	A11	64	2	1	128
Straße	A11	1.225	2	1	2.450
Straße	B112	28	10	1	280
Straße	G211	243	6	1	1.458
Straße	V32	416	1	1	416
Feldweg	A11	181	2	1	362
Summe		14.807			14.890
./. Planungsfaktor 10%					13.401

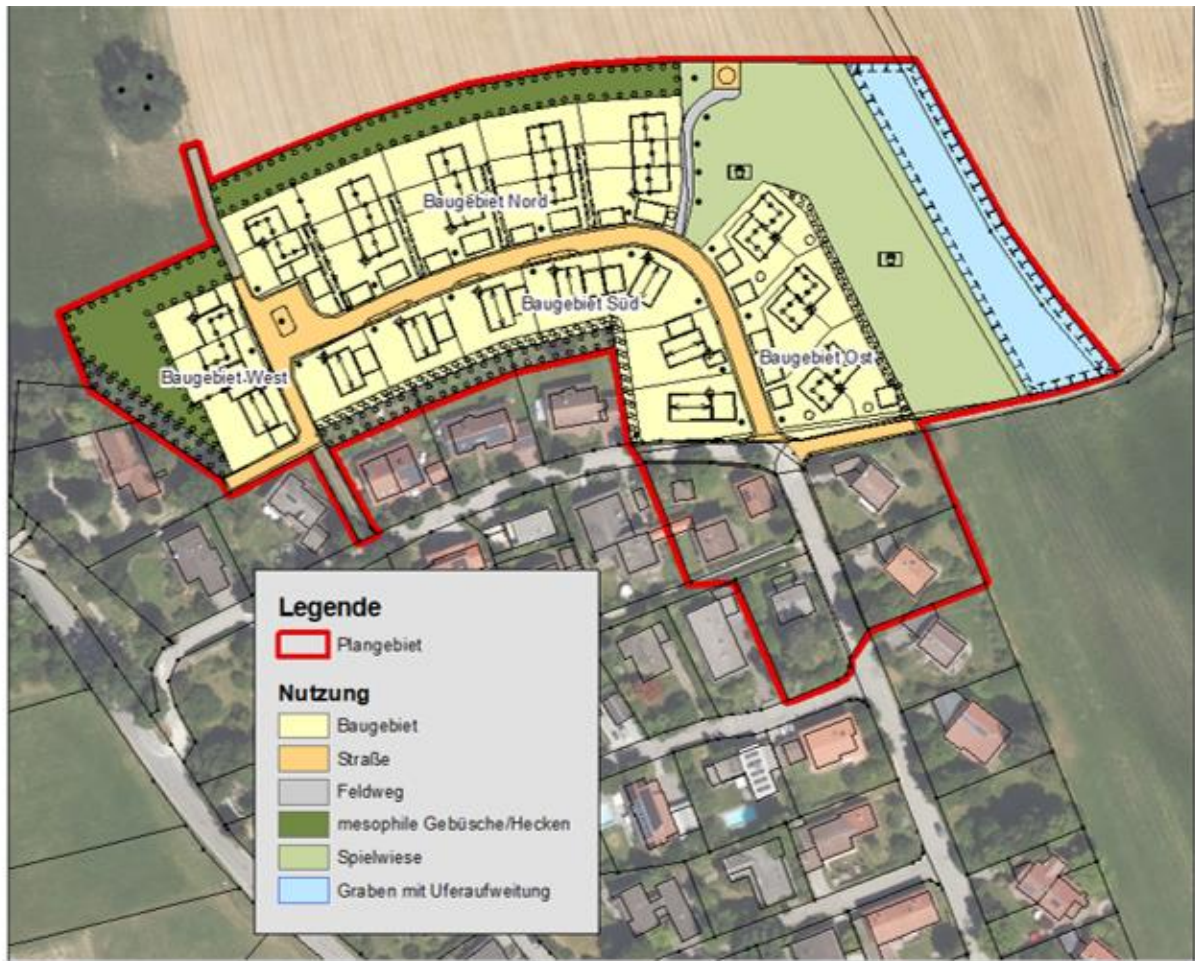


Abbildung 3 Baugebiet mit Aufgliederung der bewerteten Grundflächen

Die am Nord- und Westrand geplanten Gehölzpflanzungen, die extensiv bewirtschaftete Spielfläche sowie der naturnah zu gestaltende Graben können als Ausgleichsflächen im Plangebiet gewertet werden und wurden deshalb bei der Eingriffsermittlung ausgelassen. Diese Vorgehensweise ist stimmig, da auf diesen Flächen keine Versiegelung vorgesehen ist, sondern für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild positive Effekte erzielt werden.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Der Ausgleichsumfang wird aus untenstehender Formel gebildet:

			Aufwertung**	
Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit* - Ausgangszustand
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag« ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren				

Nachfolgende Maßnahmen können im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden:

- A1 Spielwiese auf einer Fläche von 4.425 m² mit extensiver Grünlandnutzung als artenarmes Extensivgrünland G213.
- A2 Die geplanten Gehölzpflanzungen auf 2.583 m² können sich zu mesophilen Gebüsch / Hecken (B112) entwickeln. Dies dauert jedoch seine Zeit, weshalb hier ein Abschlag im Wert von 1 einbezogen wurde.

- A3 Im Bereich der Grabenverrohrung wird der Billhuberfeldgraben mit Uferaufweitungen geöffnet und seine Uferbereiche als artenreiche feuchte Hochstaudenfluren entwickelt. Ergänzend werden ein weitläufiges Muldensystem sowie drei Gehölzgruppen auf 2.141 m² naturnah gestaltet. Daher wird als Prognosezustand für diese Maßnahme ein artenreiches Extensivgrünland (G124) angesetzt. Auf den ehemaligen Ackerflächen wird auch hier ein Abschlag von 1 Wertpunkt für die längere Zielerreichung angenommen.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet gemäß nachfolgender Tabelle 52.278 WP generiert werden.

Tabelle 2 Ermittlung des Ausgleichsumfangs durch Verschneidung von Ausgangszustand mit dem Prognosezustand der Ausgleichsflächen

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Abschlag 'timelag'	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A1	A11	Intensivacker	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8		4.425	6	26.550
A2	A11	Intensivacker	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1	2.278	7	15.946
A2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1	306	3	918
A3	A11	Intensivacker	2	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7	1	2.041	4	8.164
A3	A11	Intensivacker	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1	100	7	700
							Summe	9.150		52.278

Das Ergebnis zeigt, dass mit den ohnehin schon im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen die Eingriffe in Natur und Landschaft deutlich über den im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung erforderlichen Bedarf hinaus ausgeglichen werden können. Die Stadt Grafing b.M. hat diese Grün- und Ausgleichsflächen nicht nur zur Kompensation des Eingriffs, sondern aufgrund des öffentlichen Planungsinteresses an einer bestmöglichen grünordnerischen Einbindung des Baugebietes und der Schaffung von Spiel- und Bewegungsflächen für erforderlich angesehen. Daran wird festgehalten.

Die Grünflächen im Osten (A1 und A3) mit einer Gesamtgröße von 6.600 m² wurden mit städtebaulichen Vertrag vom 14.09.2023 von der Stadt Grafing b.M. erworben. Die dauerhafte Nutzung als ausgleichsflächenwirksame Grünfläche ist eigentumsrechtlich gesichert (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes (Entwurf vom 23.02.2021) sind aufgrund der Erkenntnisse der Umweltprüfung nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss beschließt:

- a) Empfehlung an den Stadtrat: Der Beschluss vom 07.11.2023 (Stadtrat) über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Regelverfahren) und die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet „Schönblick Nord – BA 2“ wird aufgehoben.
- b) Das förmlich vor dem 31.12.2022 nach § 13b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet „Schönblick Nord – BA 2“ wird gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB fortgeführt.
- c) Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist abzusehen.
- d) Im Rahmen der Vorprüfung im Einzelfall (§ 215 Abs. 3, i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen hat. Es ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
- e) Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird erneut durchgeführt, dabei aufgrund der Umweltprüfungspflicht mit der Gelegenheit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)
- f) Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 23.02.2021 und dem Umweltbericht vom 19.02.2024 wird gebilligt und zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich sind die Unterlagen durch leicht zu erreichende öffentliche Lesegeräte oder / und öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung zu stellen.
- g) Die Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischer Weise zu benachrichtigen und zusätzlich nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- h) Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

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:

- 10 Begründung 23.02.2021
- 10 B-Plan - Festsetzungen 23.02.2021
- 10 B-Plan - Zeichnung 23.02.2021
- 14 Umweltbericht 19.02.2024