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

Beschlussvorlage FB 3/039/2024
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)

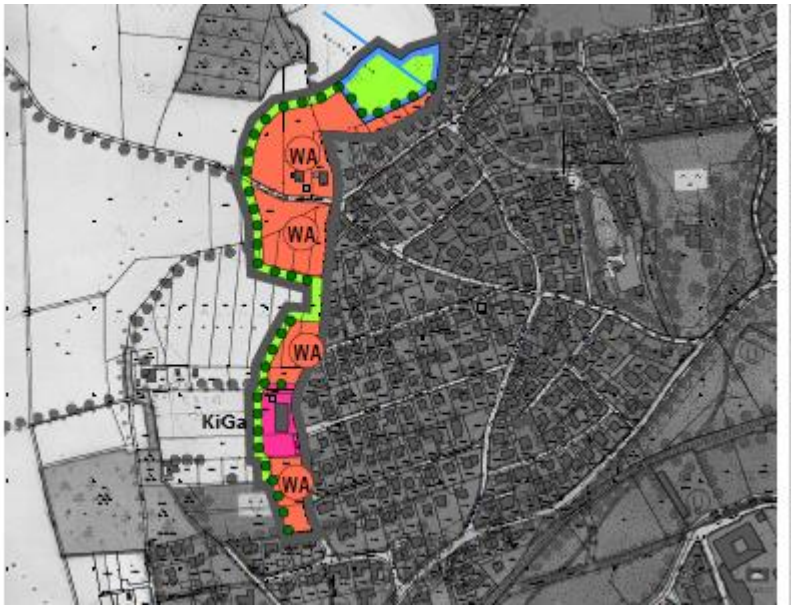
Gremium	*Beschluss*	*Ö-Status*	*Sitzungstag*
Bau- und Werkausschuss	**Entscheidung**	**öffentlich**	**30.04.2024**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes am Ortsausgang der Nettelkofener Straße / Südseite ("Bebauungsplan südlich der Nettelkofener Straße");
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung / Begründung
1. Grundlagen:
Am 11.03.2014 wurde erstmals die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet am westlichen Ortsrand zwischen der Nettelkofener Straße und der Elisabethstraße beschlossen. Anlass und Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohnheimes für behinderte Menschen südlich der Nettelkofener Straße. Zur städtebaulichen Einbindung erfolgt die ergänzende Ausweisung von kleinteiligen Wohngebäuden.

Diese Siedlungserweiterung erfolgt als Teil der städtebaulichen Gesamtentwicklung des westlichen / nordwestlichen Ortsrandes der Siedlung „Goldberg“. Diese erstreckt sich auch auf den Teilbereich nördlich der Nettelkofener Straße, der bereits realisiert ist. Ebenfalls Teil dieser Gesamtplanung ist der Bereich westlich der Elisabethstraße, für den ursprünglich eine Ausweisung in der gesamten Talmulde geprüft wurde. Aufgrund der dort anstehenden Bodenverhältnisse wurde der Siedlungsbereich auf eine einreihige Bebauung westlich der Elisabethstraße reduziert. Hier soll die Bebauung nördlich und südlich des Kindergartens den Siedlungsabschluss an dieser bisher nur einseitig bebauten Straße schaffen.

Der Flächennutzungsplan (13. Änderung) wurde für dieses Gesamte Planungsquartier am 16.03.2015 geändert.



Im Bebauungsplanverfahren für das Teilgebiet südlich der Nettelkofener Straße / Westlich der Elisabethstraße wurde vom 10.05. – 17.09.2015 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB) und ab 13.08.2015 die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Prüfung der Stellungnahme wurde am 15.03.2016 das Plangebiet wiederum in 2 getrennte Planungsabschnitte aufgeteilt. Für den südlichen Planungsabschnitt (Westlich der Elisabethstraße) wurde wegen der unzureichenden Entwässerungsmöglichkeiten (Niederschlagswasser und aufstauendes Grundwasser) das Verfahren ausgesetzt. Der nördliche Planungsabschnitt („Bebauungsplan südlich der Nettelkofener Straße“) wurde fortgeführt und dann 2017 in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) übergeleitet.

Der weitere Fortgang des Verfahrens war dann von der vertraglichen Regelung über die Neuordnung der Grundstücke und die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Bodenordnung abhängig, die erst jetzt im November 2023 bzw. im April 2024 zum Abschluss gebracht werden konnten.

Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 über die Ungültigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB (Verstoß gegen den Anwendungsvorrang des Europarechts) wurde vom Bau- und Werkausschuss am 24.10.2023 die Aufstellung des „Bebauungsplanes südlich der Nettelkofener Straße im sog. „Regelverfahren“ beschlossen. Damit wird das Bebauungsplanverfahren von Beginn an neu durchgeführt, und zwar mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Da hier der Flächennutzungsplan bereits geändert ist, bestehen hier keine Gründe im Sinne des § 215a Abs. 3 BauGB für eine Fortführung im beschleunigten Verfahren und dort den Verzicht auf die Umweltprüfung. Hinzu kommt, dass eine Verwertung der im bisherigen Verfahren ermittelten Informationen (Stellungnahmen) aufgrund des langen Verfahrensstillstands ohnehin nicht mehr vertretbar war.

Das Bebauungsplanverfahren wird damit im herkömmlichen Verfahren mit Umweltprüfung vollständig neu durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Umweltscoping erfolgte in der Zeit vom 01.02.2024 bis 01.03.2024; die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.02.2024 bis 16.03.2024.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1. Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung, Schreiben vom 11.03.2024
2. Landratsamt Ebersberg – Immissionsschutz, Schreiben vom 05.03.2024
3. Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.03.2024
4. Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.02.2024
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.02.2024
6. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 12.03.2024
7. LBV-Kreisgruppe Ebersberg, Scheiben vom 13.03.2024
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.02.2024
9. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 06.02.2024
10. BUND Naturschutz – Ortsgruppe Grafing, Mail vom 19.02.2024
11. Herr Thomas Hauser, Mail vom 01.03.2024
12. Zirngibl Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Herr RA Dr. Felix Burgkart, Schreiben vom 01.03.2024 für die Eigentümer Fl.Nr. 486 Nettelkofen
13. Schreiben der SBA GMBH als Bauherrnvertreter vom

2. 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.

2.1 Landratsamt Ebersberg, baufachliche Stellungnahme, Schreiben vom 11.03.2024, Az.: P-2024-235

Zu dem Bauleitpanverfahren „Bebauungsplan südlich der Nettelkofener Straße“ in der Fassung vom 24.10.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:

- Bei den Festsetzungen im Planteil wird auf eine Nutzungsschablone zurückgegriffen. Teilweise widerspricht sich diese mit den Festsetzungen, welche in den Bauräumen aufgelistet sind (z.B. „E“ bzw. „ED“ auf Grundstück 1 und 2). Die Festsetzungen werden über alle Parzellen nicht einheitlich abgebildet. Es wird empfohlen, die Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

- für eine einfachere Umsetzung wäre die vollständige Vermassung der Bauräume sinnvoll (z.B. westliche Seite Mehrfamilienhaus, Garagen Parzelle 1-3 und 7, Stellplätze)

- zu 2.2: Die Rechtsgrundlage nach Nr. 6 ist nicht korrekt, vermutlich ist § 9 Abs. Nr. 8 BauGB gemeint. Hier wird darauf eingegangen, dass nur Wohngebäude für Menschen mit Behinderung auf den Flurnummer 485 und 488 zulässig sind. Die Flurnummer 485 ist in der Planzeichnung nicht erkennbar. Die Flurnummern sind auf der Planzeichnung zu ergänzen. Derzeit ist nur die Flurnummer 488 innerhalb des Straßenraumes abgebildet. Zur Vereinfachung und um Missverständnisse in Bezug auf nachträgliche Grundstücksteilungen vorzubeugen, könnte hier auch auf die Parzellennummer 8 verwiesen werden.

- zu 3.1: Für die Parzellen 1-4 ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Planteil / Bauraum nicht festgesetzt.

- zu 3.2: Die Grundfläche für die Parzelle 8 ist im Planteil / Bauraum nicht festgesetzt

- zu 4.1: Für die Parzellen 5-8 ist hier keine gesonderte Festsetzung in den Bauräumen erfolgt. Bitte Ergänzung bzw. Entscheidung, ob die Definition in der nicht ausreichend ist.

- zu 4.1 Mehrfamilienhäuser: Die PlanZV in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO differenziert nur zwischen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe. Der Begriff Mehrfamilienhäuser ist hier nicht abgebildet, sondern würde in den Begriff Einzelhaus fallen, sofern der Wunsch da ist, dass das Bauvorhaben in einer offenen Bauweise errichtet wird. Sofern eine geschlossene Bauweise für den Bereich gewünscht ist wäre es sinnvoll, dies zusätzlich in der Nutzungsschablone mit aufzunehmen. Bei geschlossener Bauweise kann dann die Festsetzung „Mehrfamilienhaus“ weiterbestehen.

  Weiter wird empfohlen, für die Parzelle 8 die Begrenzung der Wohneinheiten aufzuheben (abhängig vom Planungsziel wie oben beschrieben).

- zu 5: Bitte um Klarstellung, wieso die Festsetzung der Wandhöhe in Bezug auf OK FFB nicht ausreichend ist und hier nochmal zusätzlich die absolute Höhe der Wand beschrieben werden muss, Diese wäre aus baufachlicher Sicht ausreichend mit der relativen Höhe definiert.

- zu 6.1: Wünschenswert die Ergänzung, dass die PV-Anlagen dachparallel ausgeführt werden. Vorzuziehen wäre auch die Anordnung in geschlossenen, einfachen Geometrien (z.B. rechteckig). Auch hier wäre eine einheitliche Definition der Dachneigung entweder im Bauraum oder in der Nutzungsschablone wünschenswert.

- zu 7.1: Für die Parzelle 5 ist kein eigener Bauraum für Garagen eingezeichnet. Bitte um Klarstellung.

- Es wäre empfehlenswert, eine Festsetzung zu der Begrünung der Flachdächer zu ergänzen.

Anmerkungen zur Begründung:

- zu 3: Es wird hier nur auf das Wohnheim eingegangen. Bitte in der Begründung noch auf die übrige Wohnbebauung eingehen.

- zu 8: Hier wird auf eine Festsetzung der Solarpflicht im Bebauungsplan verwiesen, welche noch nicht Bestandteil der Satzung ist. Bitte um Klarstellung,

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung zu den Hausformen ist uneinheitlich (teilweise in der Nutzungsschablone und teilwiese im Bauraum) und unvollständig. Die Hausform „E“ (Einzelhaus) fehlt in den Festsetzungen. Die Hausform M (Mehrfamilienhaus) ist begrifflich ein Einzelhaus; für die Festsetzung als Mehrfamilienhaus fehlt die Rechtsgrundlage.

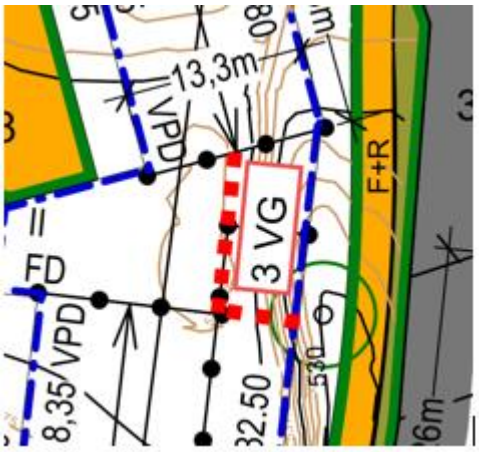
Künftig wird in A.4 festgesetzt:

a) Die offene Bauweise wird festgesetzt; für das Wohnheim mit einer Baulänge von mehr als 50 m die geschlossene Bauweise.
b) In den Parzellen 1, 2, 4, 6 und 7: Einzelhaus und ein Doppelhaus, und zwar einheitlich durch Festsetzung in der Nutzungsschablone
c) Die Festsetzung Mehrfamilienhaus entfällt ersatzlos

Die Festsetzung A.3.5 wird wie folgt geändert: Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig; das gilt nicht für das Wohnheim für behinderte Menschen

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse ist in jedem Bauraum (Baufläche) festzusetzen. Die Festsetzung in der Nutzungsschablone entfällt.

Im Bauraum für das Wohnheim ist die Festsetzung der Vollgeschosse zu ändern:
Im östlichen Teil des Zwischentraktes ist aufgrund des dort tieferliegenden Geländes eine Bebauung mit max 2 Vollgeschossen zulässig.



Die Vermassung der Bauräume ist zu ergänzen.

Die Festsetzung A2.2 wird wie folgt neu gefasst:

Auf der Baufläche Nr. ……. sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind (Wohnheim für behinderte Menschen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

Jeden Bauraum ist durch Textfestsetzung zu nummerieren (Bauraum 1 – 6). Der bisherige Hinweis (Parzellennummer) ist hinsichtlich der Normbestimmtheit unzureichend und entfällt.

Die Flurnummerangaben (Hinweis) sind zu vervollständigen.

Die höchstzulässige GR ist für das „Wohnheim“ in der Nutzungsschablone festgesetzt. Das ist beizubehalten, da es sich um eine Gesamtfläche für den „Bauraum“ handelt, der nicht durch die dortige „Perlenschnur“ (Planz Nr. 15.14) erfasst wird. Da diese Abgenzung aber für die unterschiedlichen Maßfestsetzungen der „Vollgeschosse“ erforderlich ist, ist aus Gründen der Normbestimmtheit eine Eintragung im Bauraum ungeeignet.

Ungeeignet ist aber auch die bisherige Festsetzung von 2 GR-Werten in einem Bauraum, da das Planzeichen für die geplante Grundstücksteilung (Doppelhaus) hier keine rechtswirksame Abgrenzung ermöglicht, auch im Hinblick auf das zwingend festzusetzende Summenmaß je Baugrundstück. Bei den Doppelhäusern ist deshalb eine einheitliche GR festzusetzten (160 m²)

Aufgrund des nach Süden und Osten abfallende Gelände (Beim Wohnheim) ist eine Anpassung des Geländes und damit auch eine daraufhin ausgerichtete Bestimmung der Wandhöhe erforderlich. Zu exakten Bestimmung der Höhenlage des Gebäudes (§ 9 Abs. 3 BauGB) und des Höhenbezugspunktes für die Wandhöhe (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO) wird wie folgt vorgegangen:

1. **die Höhenlage des Gebäudes wird mit der Höhe des EG-Fertigfußbodens festgesetzt: beim Wohnheim mit 532,20 müNN. Diese Höhe liegt sogar ca. 20 cm unter dem vorhandenen Gelände**
2. **von dieser Höhe (EGFFB-OK) ausgehend ist zur Sicherstellung eines ausreichenden Geländeabstandes (Starkregenschutz) das Gelände um 25 cm unter der EGFFB-OK herzustellen, also abzugraben. Das ist der künftige Untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe.**

3. **Um jetzt einen durchgehenden Höhenverlauf des Daches bei wechselndem Gelände zu erreichen sowie eine exakte Bestimmung des Geländeverlaufs, wird hier nicht – wie bei einheitlichem Gelände üblich – der Untere Bezugspunkt festgesetzt, sondern der Obere Bezugspunkt. Durch die höchstzulässige Wandhöhe wird erreicht, dass das Gelände entsprechend angepasst wird und mittels Geländemodellierung keine höheren Wände entstehen können. Um aber auch sicherzustellen, dass der Geländeabstand (Starkregenschutz) eingehalten wird, ist folgende Regelung zu ergänzen: A.5.4: Das Gelände ist so anzupassen, dass zu sämtlichen Gebäudeöffnungen ein Mindestabstand von 25 cm entsteht (Starkregenschutz). Die Keller sind in wasserdichter Bauweise auszuführen, ebenso Kelleröffnungen, Lichtschächte und Zugänge.**

Die Festsetzung der Dachgestaltung ist noch zu konkretisieren. Aufgrund der besonderen Gebäudemaße wird das Wohnheim sehr markant das Umfeld und das Ortsbild prägen. Für dieses Gebäude erfolgt – nach vorherige Abstimmung mit dem Bauherrn und den planenden Architekten - eine gesonderte Bestimmung der Dachgestaltung. Das Wohnheim wird mit einem flach geneigten Satteldach (max. 15 errichtet. Allein im Zwischenbau und dem 1-geschossigen Souterrain / Tiefparterre im Osten wird ein Flachdach errichtet. Die Festsetzungen für Pultdächer oder versetzte Pultdächer sind damit hinfällig. Durch das flache Dach ist auch die Errichtung von Dachgauben / Quergiebel ausgeschlossen, die erst ab DN 30° zugelassen sind. Der Begrünung von Flachdächern (auch bei den Hauptgebäuden) wird entsprochen. Eine vormals geplante Nutzung der Flachdächer als Terrassenbereiche für die Therapieräume wurde aufgegeben.

Durch Festsetzung in der Nutzungsschablone wird die Dachneigung beim Wohnheim auf 10-15°, bei den sonstigen Wohngebäuden auf 25-30° festgesetzt.

A.6.1 erhält folgenden Wortlaut: Die Dachform wird als Satteldach (SD) und Flachdach FD) festgesetzt. Satteldächer sind mit mittigem First zu errichten; der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

A.7.4 (Garagen): Folender Satz 2 ist einzufügen: Für die Dächer der Garagen sind als Satteldach oder mit begrüntem Flachdach zu errichten.

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

Durch Erhöhung des Dachüberstandes (bisher einheitlich 0,5 m) wird die Solarnutzung und Umsetzung der Solarpflicht erleichtert.
A.6.3: Dachüberstand: Traufseitig maximal 0,7 m und an der Giebelseite max. 1 m)

Die notwendigen Stellplätze für die Parzelle 5 werden im Garagenbereich der Parzelle 6 nachgewiesen. Dieses Garagenbaugrundstück wurde schon vorab im Rahmen der freiwilligen Bodenordnung (Städtebaulicher Vertrag) erworben. Hier ist der vorgeschlagene Grundstücksverlauf in der Planzeichnung zum besseren Verständnis noch zu ändern.

Die Begründung in Nr. 3 wird entsprechend der Stellungnahme noch konkretisiert.

2.2 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 05.03.2024, Az.: 44/170-1/1 Stadt Grafing

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt Die Bebauungsplanausweisung erfolgte ursprüngliche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, Die Ermächtigungsnorm (§ 13b BauGB) wurde vorn Bundesverwaltungsgericht für unanwendbar erklärt, Die Stadt Grafing b.M. hat sich entschieden, die Nachfolgeregelung des § 215a BauGB nicht anzuwenden und das Bebauungsplanverfahren im neu durchzuführen.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet- Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden nicht getroffen.

- Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Mobilfunkanlagen.
- Auf den Fl.Nrn. 485 und 483 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind Wohnheim gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Ein Schallgutachten liegt nicht vor.

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

- Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden, Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden können:

- keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

<u>Verkehrslärm</u>

Eine Auseinandersetzung zum Thema Schutz vor Verkehrslärm hat laut den vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München - Rosenheim und der Nettekofener Straße. Einer Festlegung der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen oder deren Verzicht, geht daher ein Abwägungsprozess darüber voraus,

- Die Stadt Grafing muss sich mit dem Thema Verkehrslärm auseinandersetzen und eine entsprechende Abwägung dazu vornehmen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB)

Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden,
Der Stadt Grafing wird empfohlen. folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

- 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 lärmarmer 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 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.

Beschlussvorschlag:
Bei der Bauleitplanung ist das sog. Optimierungsgebot (Trennungsgrundsatz; § 50 BImSchG) zu beachten, wonach Störungen aus Umwelteinwirkungen bei der Wohngebietsausweisung durch eine räumliche Trennung vermieden werden soll. Außerdem sind in der Bauleitplanung die Belange der Wohnruhe und der Gesundheit (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauGB) zu beachten, wobei gerade die Nachtruhe besondere Aufmerksamkeit verdient. Als Beurteilungsgrundlage für die Zumutbarkeit von Umwelteinflüssen durch Lärm ist in der Bauleitplanung auf die DIN 18005 abzustellen, wobei diese aber nur unverbindliche Orientierungswerte bestimmt. Erwähnenswert ist hier die Anmerkung in Nr. 1.1 der DIN 18005, wonach bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Abweichungen im Rahmen der Abwägung sind möglich (vgl. Nr. 1.2 der DIN 18005).

Es handelt sich beim Optimierungsgebot nicht um zwingendes Recht, sondern um eine Abwägungsdirektive. Bei den Planungsgrundsätzen/-leitlinien des § 1 BauGB handelt es sich um allgemein zu beachtende Abwägungsziele. Die Stadt kann innerhalb des Interessensausgleichs der planerischen Abwägung auch anderen privaten oder öffentlichen Belangen den Vorzug geben, wenn deren objektives Gewicht das rechtfertigt. Grundsätzlich kommt aber dem Optimierungsgebot in der Abwägung eine gewisse Vorrangstellung zu, die nur mit anderen Belangen hohen Gewichts überwunden werden können.

Höhe der Lärmbelastung:
Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München-Rosenheim. Nach der aktuell vorliegenden Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes treten am Plangebiet Beurteilungspegel im Bereich von ca. 47 dB(A) bis 48 dB(A) nachts auf. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau in der Nachtzeit um 2 bis 3 dB(A) überschritten wird. Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) werden jedoch eingehalten. Diese werden als Beurteilungsgrundlage die Abwägungsentscheidung zur Lärmverträglichkeit für herangezogen.
Abwägungsrelevante Lärmbelastungen aus der Nettelkofener Straße bestehen nicht bzw. nur in einem vertretbaren Rahmen (max. 49 dB(A) nachts)

Geeignetheit des Standortes:
Das Planungsgebiet liegt in einem Abstand von 1 Kilometer zur Emissionsquelle (Bahnstrecke München-Rosenheim) und damit deutlich weiter entfernt wie ein großer Teil der bestehenden Siedlungsgebiete der Stadt Grafing. Aufgrund des dringend erforderlichen Wohnraums und der vergleichsweise geringen Lärmbelastung ist die Wohngebietsausweisung am vorliegenden Standort gerechtfertigt.

Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen:
Festsetzungen im Bebauungsplan für bauliche / technische Schutzmaßnahmen sind angesichts der vorliegenden Intensität der Lärmbelastung entbehrlich. Die Entscheidung, hier trotz Überschreitung der Orientierungswerte von Schutzfestsetzungen abzusehen ist aufgrund der Zumutbarkeit der Lärmbelastung noch gerechtfertigt. Auch hierfür bietet die 16. BImSchV Anhaltspunkte. Nach der gesetzgeberischen Wertung sind in Wohngebieten auch Verkehrslärmbelastungen bis zu 49 dB(A) ohne Lärmschutzmaßnahmen noch zumutbar.

Die Begründung des Bebauungsplanes ist dahingehend noch zu ergänzen.

Der Hinweis hinsichtlich der Klima und Heizgeräte wird unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen:
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 lärmarmer 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 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.

2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.03.2024, Az.: P-2024-235

Wir bedanken uns für die Beteiligung. Zu der vorgelegten Planung nehmen aus der Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung:
1. Sachverhalt
Ziel des Bebauungsplanes ist es die Grundlage für die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung und ein Allgemeines Wohngebiet (3 EFH; 2 DHH} zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst 9.000 m², wobei sich die Nettobaufläche auf 5.370 m² mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,29 beläuft. Die Geschosszahl wird auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse begrenzt.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Derzeit unterliegen die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Stadt hat am 24.10.2023 unter Einstellung des bisherigen Verfahrens die neuerliche Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird damit in einem neuen Aufstellungsverfahren („Regelverfahren“) von Beginn an wiederholt. Dabei besteht die Verpflichtung Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB).

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht

Zur vorliegenden Planung bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

a. Schutzgebiete

Es besteht keine Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung. Des Weiteren handelt es sich um kein ABSP-Schwerpunktgebiet des Landkeises Ebersberg.

b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Eingrünung

Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt anhand des 2021 geänderten Leitfadens „Bauen im Einklang Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Entsprechend der Checkliste besteht bei Umsetzung der Ausgleichsfläche im Sinne einer Ortsrandeingrünung kein weiterer Ausgleichsbedarf. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist eine Obstbaumwiese. Der Pflanzabstand beträgt 10-12 m. In der Plandarstellung sind die 9 Bäume auf der Obstbaumwiese jedoch scheinbar willkürlich gesetzt. Auf der südlichen Ausgleichsfläche fehlt die Darstellung der Bäume im östlichen Bereich. Um eine wirksame Ortsrandeingrünung zu erhalten wird darum gebeten, die Obstbäume planerisch darzustellen und den Punkt 11,1. der Festsetzung zu konkretisieren. Für eine artenreiche Wiese ist auf ehemaligen Intensivgrünland eine 2schürige Mahd erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Um dem Naturschutz Rechnung zu tragen und eine sinnvolle Aufwertungsmaßnahme umzusetzen wird empfohlen die Fläche durch Einsaat mit standortgerechtem, gebietsheimischen Saatgut (70% Kräuter, 30% Gräser) aufzuwerten. Zur Aushagerung kann die Fläche in den ersten 3 Jahren 3-schürig und nachfolgend 2-schürig gemäht werden.
Für die Entwicklung von Insekten wird empfohlen bei der Mahd ca. 15% überjährig als Altgrasbereiche auszusparen, die altgrasberieche sollten jährlich wechseln. Das Mahdgut ist abzufahren, auf Düngung und Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung einer Ausgleichsfläche direkt angrenzend an die Baugrundstücke von der unteren Naturschutzbehörde fachlich grundsätzlich als ungeeignet betrachtet wird. Erfahrungsgemäß unterliegen Ausgleichsflächen am Rande der Bebauung einer erhöhten Freizeit- und ggf. Gartennutzung. Um die Funktion (Ausgleich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes) einer Ausgleichsfläche und wirksamen Ortsrandeingrünung erreichen zu können wird vorgeschlagen die Ausgleichsfläche durch standortgerechte heimische Strauchpflanzungen von den Baugrundstücken räumlich zu separieren. Zeitgleich kann die Strauchpflanzung, sofern vogelfreundliche Gehölze verwendet werden um Erhalt der heimischen Vogelarten beitragen.

c. Artenschutz

Hinsichtlich des Vorkommens der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG) wurde 2015 eine Bestandserhebung durch das Büro Kleiner (Oberammergau) durchgeführt. Nach Angabe Umweltbericht wurden keine planungsrelevanten Artenvorkommen festgestellt, Nach einer Ortseinsicht der unteren Naturschutzbehörde am 11.03.2024 kann davon ausgegangen werden, dass eine Aktualisierung der Kartierung zu keinen neuen Erkenntnissen führen würde.
Die spät-/nachglaziale Hangkante ist während der Bauphase weitest möglich mit ortsfesten Holzäunen zu sichern.

Es wird darum gebeten die Festsetzung 8.1 wie folgt zu ergänzen: „… sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von 15 cm und einer max. Höhe…

Es wird aufgrund der Situation der Gebäudebrüter und gebäudebewohnenden Fledermäuse auf den Bauherrenratgeber des LBV (s. Anhang) und die Internetseite des LBV München https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/arten/ verwiesen. Möglicherweise bestehen freiwillige Bestrebungen Nisthilfen zu installieren.

d. Grünordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den aufgelisteten Baumarten 1 Wuchsklasse um Großbäume mit Kronendurchmessern von 15-20 m handelt. In Anbetracht der Grundstücksgrößen, einer möglichen Beschattung von PV-Anlagen oder möglichen Nachbarschaftsstreitigkeiten auf Grund zu großer Baumkronen empfehlen wir die Verwendung von Bäumen 2. Ordnung. Ferner möchte ich Sie bitten realistischere Kronendurchmesser im Plan einzutragen und die Bäume mit mindestens 8 m Kronendurchmesser darzustellen um bereits in der Bauleitplanung mögliche Standortprobleme zu erkennen und zu vermeiden. Sofern Bäume 1. Ordnung verwendet werden sollen sollten die Kronendurchmesser entsprechend angepasst werden. Es wird empfohlen diese randlich Richtung Ausgleichsfläche darzustellen.

Folgende Alten möchten wir zu den festgesetzten Arten 2. Wuchsklasse ergänzend empfehlen:

- Hopfenbuche (Ostrya carpnifoha)
- Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedi;a)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Kleinkronige Winter-Linde (Tilia cordata Rancho)
- Obstbäume als Hochstamm, Standortgerechte und heimische Sorten

Beschlussvorschlag:
Die Regelungen über die Schaffung der Ortsrandeingrünung erfolgt durch die Festsetzung einer Randfläche des Baugebiets auf allen freien Seiten. Dort ist gerade im Hinblick auf das Landschaftsbild und des Umstandes, dass hier der endgültige Siedlungsrand geschaffen wird, eine naturnaher Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft zu schaffen. Das gilt vor allem nach Süden, da dort aufgrund des abfallenden Geländes die Siedlungserweiterung besonders markant in Erscheinung tritt. Diese Festsetzungen erfolgen entsprechend der Bedeutung, die den Belangen von Natur und Landschaft hier gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beigemessen werden. Festsetzungsziel ist die Schaffung einer naturnahen, insektenfreundlichen Streuobstwiese. Für diesen Zweck sind die konkreten Anforderungen noch in der Festsetzung zu ergänzen wie folgt:

A.11: artenreiche Obstwiese; Einsaat mit standortgerechtem, gebietsheimischen Saatgut (70% Kräuter, 30% Gräser). Mahd maximal 2 x jährlich, nicht vor dem 01.07. des Jahres mit Abfuhr des Mähgutes. Die Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen aller Art ist unzulässig.

Die Festsetzung von Bäumen ist noch zu vervollständigen, insbesondere auf Fl.Nr. 487 und 486.

Die Pflanzliste (bisher Hinweis) ist in die Festsetzungen zu übernehmen und für die Bäume auf folgende Arten zu beschränken:

- **Hopfenbuche (Ostrya carpnifoha)**
- **Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedi;a)**
- **Elsbeere (Sorbus torminalis)**
- **Kleinkronige Winter-Linde (Tilia cordata Rancho)**
- **Obstbäume als Hochstamm, Standortgerechte und heimische Sorten**

Von einer Abgrenzung durch einen Strauchgürtel wird abgesehen. Angesichts der hier maßgeblichen vereinfachten Vorgehensweise (Leitfaden) sind eingeschränkte qualitätsmerkmale für die Ausgleichsfläche ausreichend.

Die Einfriedung ist um die Erforderlichkeit des Bodenabstandes (15 cm) zu ergänzen.

Da ein Verbot von bestimmten Pflanzen unzulässig ist, ist die Festsetzung 10.3 Absatz 5 zu streichern.

2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.02.2024

Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2023) für die in § 5 Allgemeine Anforderungen Nr. 1-3 genannten Zwecke Wasser mi Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

- § 13 TrinkwV und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.): Mit dem Wasserversorger ist zu klären, ob das Versorgungs- und Speichervolumen entsprechend der a. a. R. d. T. für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend vorhanden ist um die Versorgung mit Trinkwasser zu gewährleisten.
- Sollte der Einbau von Nichttrinkwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden. weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:
- § 2 Begriffsbestimmung Abs. 10 und § 13 Abs.4 TrinkwV dürfen Nichttrinkwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) dürfen:
- nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
- die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen,
- die Entnahmestellen aus Nichttrinkwasseranlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- die Inbetriebnahme einer Nichttrinkwasseranlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Beschlussvorschlag:
Das Grundstück ist durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen. Auf die Regelungen der Wasserabgabesatzung mit deren Anschluss und Benutzungszwang wird verwiesen. Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) gewährleistet.

2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.02.2024, Az.: AELF-EE-F2-4612-43-20-5

für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung; Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht - seitens Herrn Lukas Scharfe - Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen
Es ist festzuhalten, dass durch den geplanten Bebauungsplan Südlich der Nettelkofener Straße" abermals landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Bebauung wegfallen sollen. Bei den Flächen handelt es sich um altes Dauergrünland, welches als erhaltenswert gilt, da es zahlreiche positive Klimaschutzfaktoren besitzt. Darüber hinaus ist der nördliche Teil des Dauergrünlands (Fl.Nr. 482/002) mit einer Grünlandzahl von 47 bewertet, welches über dem Durchschnitt der Acker- und Grünlandzahlen des Landkreises Ebersberg liegt (Vgl. BayKompV). Es kann hierbei somit von einem günstigen Produktionsstandort für die heimische Landwirtschaft ausgegangen werden.

Außerdem soll darauf hingewiesen werden, dass in der näheren Umgebung weitere landwirtschaftliche Flächen liegen, Bei der Bewirtschaftung der Flächen können landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub, Licht und Gerüche entstehen. Diese sind zu dulden. Vorzugsweise sind diese auch dann zu dulden, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen,
Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen,
Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss auch gewährleistet werden, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.
Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.
Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de > da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Beschlussfassung:
Unter Berücksichtigung des Interesses an der Deckung des dringenden Wohnbedarfes ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung vertretbar. Der gegenständliche Standort ist auch mit dem Belangen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft vereinbar.

Der Flächenumfang ist begrenzt. Die Flächen werden zwar derzeit landwirtschaftlich als Grünland als Pachtflächen genutzt.
Hinzu kommt, dass in Grafing wie im gesamten Umland von München ein hoher Siedlungsdruck entsteht und kaum ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Der akute Bedarf an Bauland im Hauptort Grafing kann aber mangels Verfügbarkeit noch bebaubarer Flächen bzw. über die wenigen verbleibenden Innenentwicklungsflächen künftig nicht mehr gedeckt werden.
Zudem besteht ein hohes Interesse, den dringenden Bedarf für den sozialen Zweck (als Wohnheim für behinderte Menschen) zu befriedigen. Insbesondere aufgrund der hohen baulichen Ansprüche an ein Vorhaben in der geplanten Größe in Bestandsgebäuden praktisch nicht realisierbar.

Die bereits fast vollständige Ausnutzung von Innenentwicklungspotentialen und der dringende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum rechtfertigt die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen. Sie ist damit auch im Hinblick auf die strengen Anforderungen der §§ 1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB gerechtfertigt.

Die erhöhte Duldungspflicht der gerade an Ortsrandlagen unvermeidbaren landwirtschaftlichen Immissionen wird bereits in der Begründung dargelegt.

Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) ist weiterhin beachtlich, da der Bebauungsplan für die hier relevante Ortsrandeingrünung (Obstwiese) keine konkreten (vorrangigen) Pflanzanordnungen trifft.

Die Erschließung (Anfahrbarkeit) der landwirtschaftlichen Flächen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; die Zufahrt zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt weiterhin direkt über die Nettelkofener Straße. Auch sonstige Bewirtschaftungserschwernisse ergeben sich für die umliegenden Landwirtschaftsflächen nicht.

2.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 12.03.2024, Az.: 1-4622-EBE 11-6045/2024

das Plangebiet unmittelbar südlich der Nettelkofener Straße hat eine Größe von rd. 0,9 ha und umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 484/2, 485, 486, 487, 488, 489 und 490 (alle Gemarkung Nettelkofen). Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Bebauungskonzept sieht 3 Einzelhäuser, 2 Doppelhäuser und 1 Wohnheim für Menschen mit Behinderung vor.
Das Gelände fällt von Nord nach Süd deutlich ab. Geomorphologisch liegen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Bereich hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter der Niederterrasse. Der südliche Bereich des Plangebiets liegt in einem Bereich von Niedermoortorf. Hier sind Grünflächen vorgesehen. Weiter in Richtung Süden geht das Gelände in eine abflusslose Senke über, wo mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Dieser - außerhalb des Plangebiets liegende - Bereich ist als wassersensibles Gebiet eingestuft.
Zum Schutz gegen Starkregen sind lt. Begründung hochwasserangepasste bautechnische Maßnahmen vorgesehen.
Der Umweltbericht geht auf die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung ein (Bericht vom Januar 2014). Demnach wurden sickerfähige Moränenkiese erkundet. Lt. Umweltbericht soll das anfallende Niederschlagswasser über Mulden versickert werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan. Wir bitten um Aufnahme der folgenden Punkte in die Satzung:

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

<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.
Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

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 ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Wir raten daher zur Festsetzung folgender Objektschutzmaßnahmen:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
- Aufgrund der Geländeneigung des Plangebietes muss bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Um Schäden in und an den Gebäuden zu vermeiden, empfehlen wir grundsätzlich eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung (s. auch Link unter Hinweise).

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“ (s. Link 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.
Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir u.a. auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Grünflächenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Minimierung der Flächenversiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Vorsorgender Bodenschutz:

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Weitere 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“ aufmerksam machen:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf
Empfehlungen zu einer „Wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ mit klimaangepasstem Regenwassermanagement finden Sie unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)
Unter diesem Link finden Sie auch weiterführende Informationen / Links.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu unter: www.elementar-versichern.de

Beschussfassung:
Wegen des bewegten Geländes und des Schutzes vor Starkregenfällen wird die Höhenlage der einzelnen Baukörper detailliert geregelt. Hinsichtlich der Herangehensweise zur Festsetzungen eines Geländeabstandes von mindestens 25 cm für alle Gebäudeöffnungen wird auf die Behandlung der baufachlichen Stellungnahme des Landratsamt Ebersberg verwiesen.

Im Rahmen einer früheren städtebaulichen Strukturuntersuchung wurden Baugrunduntersuchungen im gesamten Bereich zwischen der Elisabethstraße und der Nettelkofener Straße durchgeführt. Nach dem Baugrundbericht (Crystal-Geotechnik, Wasserburg, vom 29.01.2014, Bericht Nr. B13943) wurde im Plangebiet (höher gelegener Geländebereich, GOK 532,54 müNN) bei einer Erkundungstiefe von 5 m das Grundwasser nicht angetroffen.
Bei der Bohrsondierung (BS4) am Fuße des Hanges (Südrand des Baugebietes; Grenze zur Grünfläche) mit einer GOK von 528,93 müNN wurde der Grundwasserspiegel bei 1,55 unter GOK angetroffen (527,38 müNN). Damit ist nachgewiesen, dass die Kellergeschosse (Keller-Bodenplatte) der geplanten Gebäude nicht in das Grundwasser eindringen.

In A.9.5 ist bereits die Verpflichtung geregelt, dass alle Grundstückszufahrten und Private Verkehrsflächen wasserdurchlässig auszuführen. Diese Regelung ist ausdrücklich auf Stellplätze, Terrassen, Hauszugänge und Gartenwege zu erweitern.

2.7 LBV-Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 13.03.2024

Der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben}, Bitte berücksichtigen Sie unseren Bauherrenratgeber.
Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist (z.B. Pflicht zu erneuerbaren Energien Wie Solardach) Wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten.
Ausgerottete Arten Sind unwiederbringlich verloren. meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik ...)

Beschlussfassung:
Kein Beschluss notwendig.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.02.2024, Az.: PN00235952, PTI21

Vielen Dank für die Information, das Schreiben ist am 02.02.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.
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:

Entlang der Nettelkofener Straße 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. alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten. dass diese nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

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

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

Beschlussvorschlag:
Die bestehenden Telekomunikationseinrichtungen werden erhalten. Die technischen Anforderungen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung, die von der Stadt Grafing b.M. selbst ausgeführt wird, eingehalten.

2.9 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 06.02.2024, Az.: ROB-2-8314.24_01_EBE-10-20-4

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.
Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt die Errichtung eines Wohnheimes für behinderte Menschen am westlichen Stadtrand südlich der Nettelkofener Straße. Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das Planungsgebiet (Größe ca. O.9 ha) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche, im Bereich des bestehenden Kinderhauses als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung
Gemäß LEP 8.1 (Z) ist entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

landesplanerische Bewertung und Ergebnis
Das Planungsgebiet liegt gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung' des Regionalplans der Region München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Hauptsiedungsbereich).
Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag:
Die höhere Landesplanungsbehörde bestätigt die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Das verbindliche Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB) steht der Planung nicht entgegen.

2.10 BUND Naturschutz, Mail vom 19.02.2024

im Namen des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Grafing und Ebersberg, im folgenden „BN", nehme ich zu dem geplanten Bauvorhaben wie folgt Stellung:

Im Umweltbericht heißt es unter Punkt 1.4:
"Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Süddeutschland', Untereinheit Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland'. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Grafing bei 950 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %“

Im Bebauungsplan heißt es unter Punkt 13:
„Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern."

Durch Worte wie „sollten“, „sollen", "soll", „möglichst", "in höchst möglichem Umfang", "angestrebt“ in den Punkten 10 mit 13 des Bebauungsplanes sind an diesen Stellen der Beliebigkeit in der Ausführung Tür und Tor geöffnet.

Der BN fordert deshalb für den Bebauungsplan:
A) Soll-Bestimmungen - soweit nach Baugesetz zulässig in Muss-Bestimmungen ändern
B) einen neuen Punkt 9.2 Ausgeschlossene Pflanzen: Thujen, Kirschlorbeer und Bambus
C) einen neuen Punkt 10.2 Empfehlung für Insektenfreundliche Gartengestaltung mit Durchlässen an Gartenzäunen für Igel
D) Einen neuen Punkt 13.2 Festsetzung einer Zisternenpflichtmit Einrichtungen zur Wasserentnahme siehe https//www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2021-07-27_Bayerisches-Bauministerum-Kimasensibler-Umgang-mit-Niederschlagswasser-in-der-Bauleitplanung.php

Begründung zu D):
Die Niederschlagswasserrückhaltung durch Zisternen hat folgende Vorteile:

1) ist ein kleiner Beitrag zum Hochwasserschutz für tiefer liegende Geländeabschnitte in der Umgebung
2) führt regelmäßig zu Einsparung von Wasserentnahme aus dem öffentlichen Netz
3) kann für Gartenbewässerung und Brauchwasser für Toilettenspülung in Gebäuden genutzt werden
4) und entlastet so die laufenden Betriebskosten für die Bewohner.

E) einen neuen Punkt 13.3
Unbebaute Flachen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

Beschlussvorschlag:
Die angesproche Regelung in B.13 ist ein bloßer Hinweis und ohnehin ohne Verbindlichkeit („ein bloßer Appell an die Vernunft“). Es besteht kein Festsetzungsrecht für ein „generelles Verbot einer Flächenversiegelung“. Regelungen zur Beschränkung der Versiegelung wurden bereits im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung getroffen durch die Beschränkung der Grundfläche, der GR-Anrechnungspflicht von Terrassen und der Verpflichtung, versiegelte Flächen (Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen) wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Der Bebauungsplan weist bereits in den Hinweisen auf die wasserrechtlich bereits mit den Regelwerken (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV – und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser –TRENGW – normierte Verpflichtung zur örtlichen, oberflächennahen Niederschlagswasserbeseitigung hin. Bei Neubaugebieten besteht zudem ein Einleitungsverbot von Niederschlags- oder Grundwasser in die Kanalisation. Die örtliche Kanalisation wird als reine Schmutzwasserkanalisation ausgeführt. Die Einleitung ist damit bereits grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Ausschluss bestimmter Pflanzen ist nicht zulässig. Hierzu fehlt eine Ermächtigungsgrundlage (vgl. BayVGH 23.04.2013). Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Die Kleintierdurchlässigkeit ist bereits durch die Einfriedungen mit sockellosen Zäunen und dem ergänzten Bodenabstand (0,15 m) berücksichtigt.

Die Festsetzung einer Zisternenpflicht wird zurückgewiesen. Regelungen dieser Art sind nach den aktuellen Rechtsmeinungen fragwürdig und vor allem kann keine Verpflichtung zu Betrieb bzw. für den Betriebszweck festgelegt werden. Die Vollzugsüberwachung ist ohnehin nicht möglich. Weiterhin spricht sich die Stadt Grafing b.M. für Anreizprogramme (z.B. Förderprogramm) oder Ermäßigung bei der Abwassergebühr aus.

Der Anregung des Verbots von Stein- und Schottergärten wird entsprochen, eine solche Regelung wird bei der Grünordnungsregelung in A.10 aufgenommen.

2.11 Herr Thomas Hauser, Mail vom 01.03.2024

Im Umweltbericht unter Punkt 1.7 heißt es:
"Störungen der Wohnfunktion entstehen (...) nur in geringem Umfang durch den Erschließungsverkehr. Aufgrund der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern entsteht jedoch nur ein sehr geringer Siedlungsverkehr. Für die Bewohner des Wohnheimes entsteht allein der Besucherverkehr und der sehr geringe Transportverkehr für die behinderten Menschen."

7 neue Wohnhäuser mit geschätzt 10 Wohnungen (je 1,5 (2,0) Stellplätze/Fahrzeuge), ein Wohnheim mit Fahrten von Personal, Besucher und zusätzlicher Lieferverkehr. Geschätzte100 zusätzliche Fahrten täglich bilden da wohl eine eher untere Grenze.

'Geringe Störungen der Wohnfunktion' mögen für das Neubaugebiet selbst gelten.
Für die Nettelkofener Straße als Hauptzufahrt zeichnet sich wieder einmal eine weitere Zunahme des Verkehrs ab. Betroffen ist der bestehende Wohnbestand.

Seit Jahren tragen bereits Neubebauungen und zunehmende Verdichtung von Grundstücken, auf denen zuvor Einfamilienhäuser standen, zu einer steten Verkehrszunahme im Viertel bei. Als Beispiele seien genannt:

- Lehrer-Reiter-Straße 1: Ersatz eines Einfamilienhauses durch einen Neubau mit 6 Wohnungen und 9 Stellplätzen und Garagen.
- Nettelkofener Straße 13/13a bzw. Marienstraße 2/2a. Ersatz eines Zweifamilienhauses durch 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.
- Neubauten am Ortseingang nördlich Nettelkofener Straße.

Der zunehmende Verkehr im Viertel zwischen Bahnhofstraße und Adalbert-Stifter-Straße konzentriert fast ausschließlich auf die Nettelkofener Straße und die kreuzende Achse von Hesselfurter Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße, die mangels Alternativen erheblichen (Innerorts)-Verkehr bewältigen müssen.

Ich erhebe Einwand gegen die zunehmende Verkehrsbelastung der beschriebenen Achsen, dass zusätzlicher Verkehr des Neubaugebietes ausschließlich über die bereits belastete Nettelkofener Straße abgewickelt wird. Ich bemängle, dass die Planung des Neubaugebietes nicht eine Straßenverbindung zwischen Adalbert-Stifter-Straße und Elisabetstraße vorsieht. Schlimmer, sie für alle Zeiten verbaut. Der vorgesehene Fuß- und Radweg zeigt die prinzipielle Möglichkeit auch einer Straße.

Diese Verbindung würde das Neubaugebiet mit Wohnheim nicht nur zusätzlich von Süden her erschließen. Auch für Fahrten aus dem Norden (auch Hesselfurt) zur Bahnhofstraße oder zum Kindergarten bestünden Alternativen. Die Nettelkofener Straße könnte eine (geringe) Entlastung erfahren, zumindest keine weitere alleinige Verkehrszunahme.

Beschlussvorschlag:
Bereits in den vorausgegangenen Planungsebenen, dem städtebaulichen Rahmenplan und der Flächennutzungsplanänderung hat die Stadt Grafing b.M. angesichts des gering leistungsfähigen Straßennetzes die Entscheidung getroffen, eine Erweiterung der Siedlungen am Goldberg lediglich auf die jetzt noch entwickelten Teilräume entlang der Elisabethstraße (einreihig) und südlich / nördlich der Nettelkofener Straße zu beschränken. Die jetzige Planung schafft also den endgültigen Siedlungsabschluss.

Dabei wird trotz des Gebots zum verdichteten und flächensparenden Bauen auf Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausbau) verzichtet. Geplant sind, entsprechend der Siedlungscharakteristik, nur kleinteilige Einzelhäuser und Doppelhäuser. Allein das Wohnheim für behinderte Menschen stellt aufgrund seiner hohen Baumasse eine (städtebaulich) Ausnahme dar, der durch den verbindlich festgesetzten Verwendungszweck dauerhaft sichergestellt ist. dieser besondere Nutzungszweck ist auch hinsichtlich der Verkehrsintensität zweifelsohne verträglich.

Der Stadt ist die stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des dortigen Verkehrsnetzes, gerade der Nettelkofener Straße als Haupterschließungsstraße bewusst und wurde bei der Planungsentscheidung bedacht. Die auffälligen Mängel für den Fußgängerverkehr (der Nettelkofener Straße fehlt es bisher vollständig an einer Teileinrichtung für Fußgänger) sollen langfristig behoben werden durch den Anbau eines einseitigen Fußweges, der aufgrund der geringen Straßenbreite mit einem Tiefbord ausgeführt werden soll. Mittelfristig ist aber diese Maßnahme nicht realisierbar. Dennoch ist auch die fußläufige Erreichbarkeit derzeit noch als vertretbar anzusehen.

Die Verkehrsbelastung auf der Nettelkofener Straße beträgt derzeit 400 (innerorts) und 500 (außerorts) Kfz/Tag. Bis zum Jahr 2025 (Planungshorizont) ist eine Verkehrszunahme auf 500 / 600 Kfz/Tag zu erwarten. Eine Verkehrsmenge dieser Größenordnung ist wohngebietstypisch und keinesfalls unangemessen hoch und bis zu 400 Kfz/Stunde gebietsverträglich (vgl. Rast06). Davon bleibt die Nettelkofener Straße noch sehr weit zurück.

Die Schaffung einer Fahrverbindung von der Nettelkofener Straße zur Elisabethstraße wird uneingeschränkt abgelehnt. Die Schaffung einer direkten Querverbindung zwischen der Glonner Straße und der Adalbert-Stifterstraße zur Münchener Straße würde zu einer Mehrbelastung dieser Wohnstraßen führen. Das wird ausdrücklich zurückgewiesen und wurde aus diesen Erwägungen bewusst ausgeschlossen. Hauptverkehrsweg für das Quartier Goldberg bleibt die Nettelkofener Straße.
Die Verbindung bleibt mit einer Breite von 3 m auch dauerhaft auf die Benutzung für die Fußgänger und Radfahrer beschränkt.

Die Einwendung wird insgesamt zurückgewiesen.

2.12 Zirngibl Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Herr RA Dr. Felix Burgkart, Schreiben vom 01.03.2024, Az. 000273-24/1069/fb

Unsere Mandanten sind Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 486, Gemarkung Nettelkofen, dessen nördliche Teilfläche vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umfasst ist.
Namens und mit Vollmacht unserer Mandanten erheben wir folgende

Einwendungen

gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan:

Zu einer solchen Nutzung des Grundstücks unserer Mandanten besteht derzeit kein Einverständnis unserer Mandanten. Entsprechende Ausgleichsflächen und ein Geh- und Radweg sind auf dem Grundstück unserer Mandanten nur dann umsetzbar, wenn das Grundstück wie ursprünglich geplant vollständig vom Geltungsbereich umfasst und dort Baurecht für Wohnnutzung geschaffen wird.
Ausgleichsflächen auf dem Grundstück unserer Mandanten sind nur akzeptabel, wenn diese dem Ausgleich für das zu schaffende Baurecht auf dem Grundstück unserer Mandanten dient.

Da der Bebauungsplan insoweit auf jeden Fall noch einmal zu ändern ist, regen wir an, dass das Grundstück unserer Mandanten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird und dort Baurecht für Wohnbebauung ausgewiesen wird.

Erweiterung des Geltungsbereichs und Baurecht für Wohnnutzung
Eine Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandanten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Sicht unserer Mandanten dann denkbar, wenn der Geltungsbereich auf das vollständige Grundstück unserer Mandanten ausgeweitet wird und im südlichen Bereich des Grundstück Baurecht für eine Wohnnutzung festgesetzt wird.
Dass der südliche Bereich des Grundstücks unserer Mandanten derzeit noch nicht vom Bebauungsplan umfasst ist, wird in der Begründung des Bebauungsplans damit begründet, dass für diesen Bereich zunächst eine Lösung für eine wirksame Beseitigung des Niederschlagswassers zu finden sei.

Diese Lösung kann jedoch im laufenden Bebauungsplanverfahren gefunden werden. Eine Aufstauung des Wassers auf dem Grundstück unserer Mandantin war nur in dem Zeitraum festzustellen, in dem der Goldbergkanal verstopft war. Seit der Goldbergkanal wieder funktionstüchtig ist, konnte keine weitere Aufstauung festgestellt wird.

Wie sich aus Ihrem Schreiben an unsere Mandantin Frau Heun vom 16.02.2024 ergibt, planen Sie derzeit die weitere Ertüchtigung des Goldbergkanals, um eine bessere Entwässerung des Grundstücks unserer Mandanten und des südlich davon liegende Kinderhaus St. Elisabeth zu ermöglichen. Hierfür sollen unsere Mandanten Leitungsrechte erteilen. Wie Sie uns bestätigt haben, wird damit aller Voraussicht nach auch die Entwässerung des Grundstücks unserer Mandanten sichergestellt.

Wenn Leitungsrechte und ein Einlaufschacht auf dem Grundstück unserer Mandanten ermöglicht werden sollen, erwarten unsere Mandanten auch, dass damit eine Lösung für die Entwässerung ihres Grundstücks verbunden ist oder andernfalls ebenfalls ermöglicht wird.
Vor diesem Hintergrund kann aber auch das Grundstück unserer Mandanten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und das vorgesehene Baurecht für Wohnnutzung auf dem Grundstück unserer Mandanten festgesetzt werden. Eine allenfalls noch erforderliche Begutachtung kann kurzfristig im laufenden Bebauungsplanverfahren eingeholt werden.

Nachteilige Auswirkungen
Durch die mit dem Bebauungsplanentwurf geplante Bebauung des Wohnheims und der damit verbundenen Versiegelung in der im Vergleich zum Grundstück unserer Mandanten erhöhten Lage sind nachteilige Auswirkungen durch abfließendes Niederschlagswasser für das Grundstück unserer Mandanten zu erwarten.
Im Umweltbericht bestätigt eine durch das Vorhaben ausgelöste „Beeinträchtigung (Verschärfung) des Oberflächenwasserabflusses“. Es wird aber fälschlicherweise davon ausgegangen, dass auf dem südlich angrenzenden Grundstück unserer Mandanten in Zukunft kein Bauland ausgewiesen werden kann. Diese Annahme im Umweltbericht ist falsch und zu berichtigen.
Vielmehr ist im laufenden Bebauungsplanverfahren eine Lösung für die Entwässerung zu erarbeiten, die sowohl eine Bebauung im aktuell geplanten Geltungsbereich als auch auf dem Grundstück unserer Mandanten ermöglicht.
Eine weitere Verschärfung der Entwässerungsthematik auf dem Grundstück unserer Mandanten ohne Erarbeitung einer Lösung für die Entwässerung, die auch die geplante Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandanten ermöglicht, kann nicht abwägungsfehlerfrei beschlossen werden.
Wir regen vor diesem Hintergrund an, dass zur Vermeidung einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans das Grundstück unserer Mandanten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird und die Festsetzungen eine Wohnbebauung im südlichen Bereich des Grundstücks unserer Mandanten ermöglichen.

Unsere Mandanten sind im Übrigen gerne bereit, an der Erarbeitung einer Lösung für die Entwässerung und der Bereitstellung erforderlicher Ausgleichsflächen mitzuwirken.
Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und stehen zur weiteren Abstimmung gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:
Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Fl.Nr. 486 Gemarkung Nettelkofen eine Ausgleichsfläche sowie einen Geh- und Radweg auf einer Länge von 21 m mit einer Breite von 3 m fest. Die planerische Festsetzung verpflichtet nicht zu einer Umsetzung der Festsetzung und begründet auch kein Recht der Stadt Grafing b.M. zur entsprechenden Inanspruchnahme. Die Festsetzung dient der Sicherung dieser Flächen gegen eine anderweitige Inanspruchnahme. Die bisherige Nutzung (Landwirtschaftliche Grünfläche) kann damit uneingeschränkt fortgeführt werden.

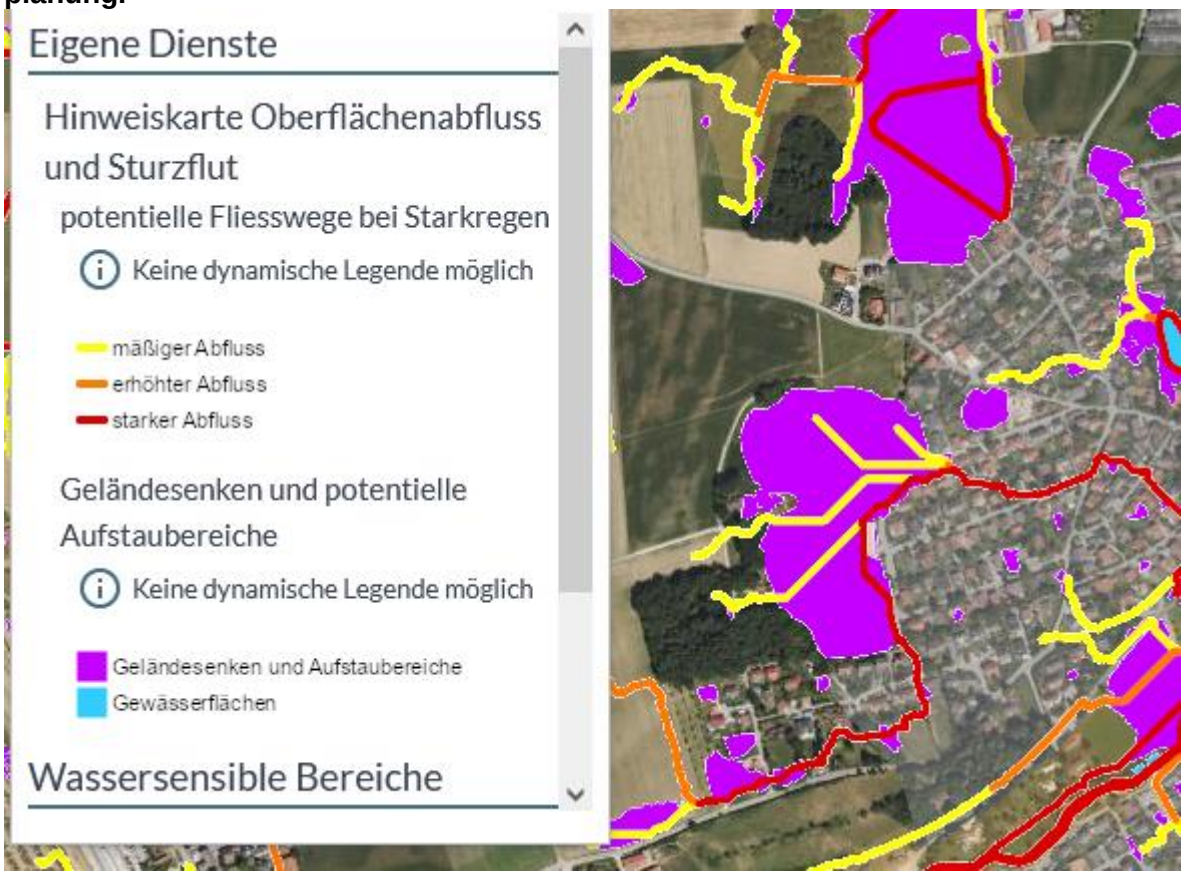
Die städtebauliche Rechtfertigung liegt in der geplanten Fortsetzung der Baulandausweisung für den südlichen Bereich, der jedoch auf eine einreihige Bebauung entlang der Elisabethstraße beschränkt ist. Die über diese erste Reihe an der Elisabethstraße hinausgehende Bebauung wurde von den Eigentümern schon im vorausgegangenen Verfahren gefordert, in dem dieser Bereich noch Teil eines vormals zusammenhängenden Baugebietes war. Von der Stadt Grafing b.M. diese weitergehende bzw. sogar vollständige Bebaubarkeit stets zurückgewiesen. Hieran hält die Stadt Grafing b.M. weiterhin fest und setzt aus diesem Grunde auch den „Trennbereich“ zwischen dem Bebauungsplan „Nettelkofen Süd“ und einer möglich späteren Bebauungsplan „Elisabethstraße“ als Grünfläche fest. Das ist auch die ortsplanerische Erklärung dafür, dass dort kein verkehrlicher Anschluss erforderlich ist und die Fuß/Radwegeverbindung ausreicht. Die Grünfläche hat also Ihre Funktion darin, eine von jeder baulichen Nutzung freizuhaltende Freifläche zwischen den beiden geplanten Teilgebieten zu schaffen. Dieser Zweck erlaubt die Festsetzung auch bei einer abschnittsweisen Bauleitplanung.

Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 486 der Einwendungsführer festgesetzte Ausgleichsflächen (artenreiche Streuobstwiesen auf Magerwiesen) stellt keine notwendige Ausgleichsfläche für das Baugebiet dar und ist dieser auch nicht zugewiesen. Diese Flächen werden also für den Vollzug den gegenständlichen Bebauungsplan nicht benötigt. Dass diese Flächen nicht verfügbar sind, dem ist sich die Stadt Grafing b.M. bewusst.

Hinzu kommt, dass für den Bebauungsplan hinsichtlich der Ermittlung der Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021“ keine für diesen Zweck dauerhaft gesicherten Ausgleichsflächen erforderlich sind. Die Festsetzung von grünordnerisch genutzten Flächen ist hier ausreichend.

Eine Erweiterung des Plangebiets zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen auf der Fl.Nr. 486 Gemarkung Nettelkofen wird abgelehnt. Mit Beschluss vom 15.03.2016 wurde der südliche Teilbereich entlang der Elisabethstraße, der ursprünglich Teil eines gemeinsamen Bebauungsplanverfahrens war, als getrennter Planabschnitt abgetrennt.
Grund waren unter anderem die notwendigen Ermittlungen für die Klärung der schadlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. das aufstauende Grundwasser. Hier konnte zwar mit der jetzt in Planung befindlichen Sanierung des sog. „Goldbergkanals“ eine Verbesserung erzielt werden, stellt jedoch keineswegs die Konfliktlösung für diesen wassersensiblen Bereich der Talsenke westlich der Elisabethstraße dar.

Nachfolgender Kartenausschnitt für /Sturzregengefährdete Bereiche (Amtliche Karte: Landesamt für Umwelt) verdeutlicht die Abgrenzung der wassersensiblen Bereiche und damit auch die Grenzziehung für die abschnittsweise Durchführung der Bauleitplanung.



So beschränkt beispielsweise die im Rahmen der gehobenen Erlaubnis für die Gewässereinleitung aus dem Goldbergkanal die Einleitungsmenge auf 50 l/s. Starkregenfälle bzw. Dauerregen führt auch mit der Sanierung des Goldbergkanals weiterhin zu Überstauungen der Senke.

Dass die geforderte Ausweisung von Bauland als „Gegenleistung“ für die angefragte Bewilligung der Dienstbarkeit für den Einlaufschacht zurückgewiesen wird, ist natürlich selbstredend.

Durch die künftige Bebauung wird, wie bei jeder baulichen Nutzung, die Situation der Niederschlagswasserbeseitigung gegenüber den natürlichen Verhältnissen verändert. Dabei ist es ständige Aufgabe der Bauleitplanung, planbedingte Beeinträchtigungen und Missstände durch eine unzumutbare Verschärfung der Niederschlagswasserbeseitigung auszuschließen (vgl. BVerwG 21.03.2002). Die Stadt hat die daraus folgende Konzeption der ordnungsgemäßen und schadlosen Entwässerung aber bedacht. Durch Baugrundgutachten wurde nachgewiesen, dass im Bereich des höherliegenden Plangebietes uneingeschränkt sickerfähige Untergrundverhältnisse bestehen (Baugrundgutachten Crystal-Geotechnik, Wasserburg, vom 29.01.2014, Bericht Nr. B13943).

Das gesamte Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) der künftigen Bebauung und auch die Straßenentwässerung erfolgt durch örtliche Versickerung. Aufgrund der vergleichsweise hohen Verdichtung auf dem Grundstück für das „Wohnheim für behinderte Menschen“ ist eine Verschlechterung des verbleibenden Regenwasserabflusses ausgeschlossen, jedenfalls nicht über den Zumutbarkeitsgrenzen hinaus. Weder wird damit die bestehende Nutzung oder aber auch eine potentielle Baulandausweisung (wohlgemerkt unter den o.g. Beschränkungen) dadurch unzumutbar beeinträchtigt oder erschwert.

Die Einwendung wird insgesamt zurückgewiesen.

2.13 Stellungnahme „Wohnheim für behinderte Menschen“
SBA Architektur und Städtebau Architekten – Bauherrnvertreter, Mail vom 15.04.2024

1. SBA Architekrur in folgenden Bereichen wird die Abstandsfläche überschritten:
- Südwestliche Gebäudeecke um ca. 0,4 m
- Südliche Giebelseite um 3,85 m am First

2. Im B-Plan sind bisher nur 7 Stellplätze vorgesehen. Da für die Tagespflege mit 14 Personen zwei Stellplätze laut Stellplatzsatzung benötigt werden, sind für das Gebäude insgesamt 8 Stellplätze erforderlich.

3. Im B-Plan ist für das Baugrundstück keine höchstzulässige Grundfläche angegeben. In der aktuellen Planung beträgt diese ca. 920 m².

4. Die Baugrenze im B-Plan entspricht der Gebäudekontur des früheren Wettbewerbskonzepts (2014) und muss jetzt der aktuellen Planung in Teilbereichen nachgezogen werden:
- Der nördliche Bauteil wurde leicht gedreht, weshalb auch die Grundstücksgrenze zum Wendekreis hin überprüft werden muss, um über die gesamte Länge des Bauteils 3m Abstand zur Grenze zu erhalten.
- Die Baugrenze wird auch im Eingangsbereich beim mittleren Bauteil mit einer Länge von ca. 6,60 m mit unterschiedlicher Breite von 1-3 m überschritten. Auch hier muss die Grundstücksgrenze zum Wendekreis hin angepasst werden.

5. Die Wandhöhe des nördlichen Bauteils beträgt in der aktuellen Planung 6,7 m und des südlichen Bauteils 9,85 m. Durch die besprochene Absenkung des gesamten Gebäudes um 40 cm ergeben sich die folgenden Höhen:
- Höhe der Oberkannte des Erdgeschoss-Fußbodens: 532,20 m üNN
- Höhe der Oberkante Gartengeschoss-Fußboden: 529,05 m üNN
- Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut: 538,9 m üNN

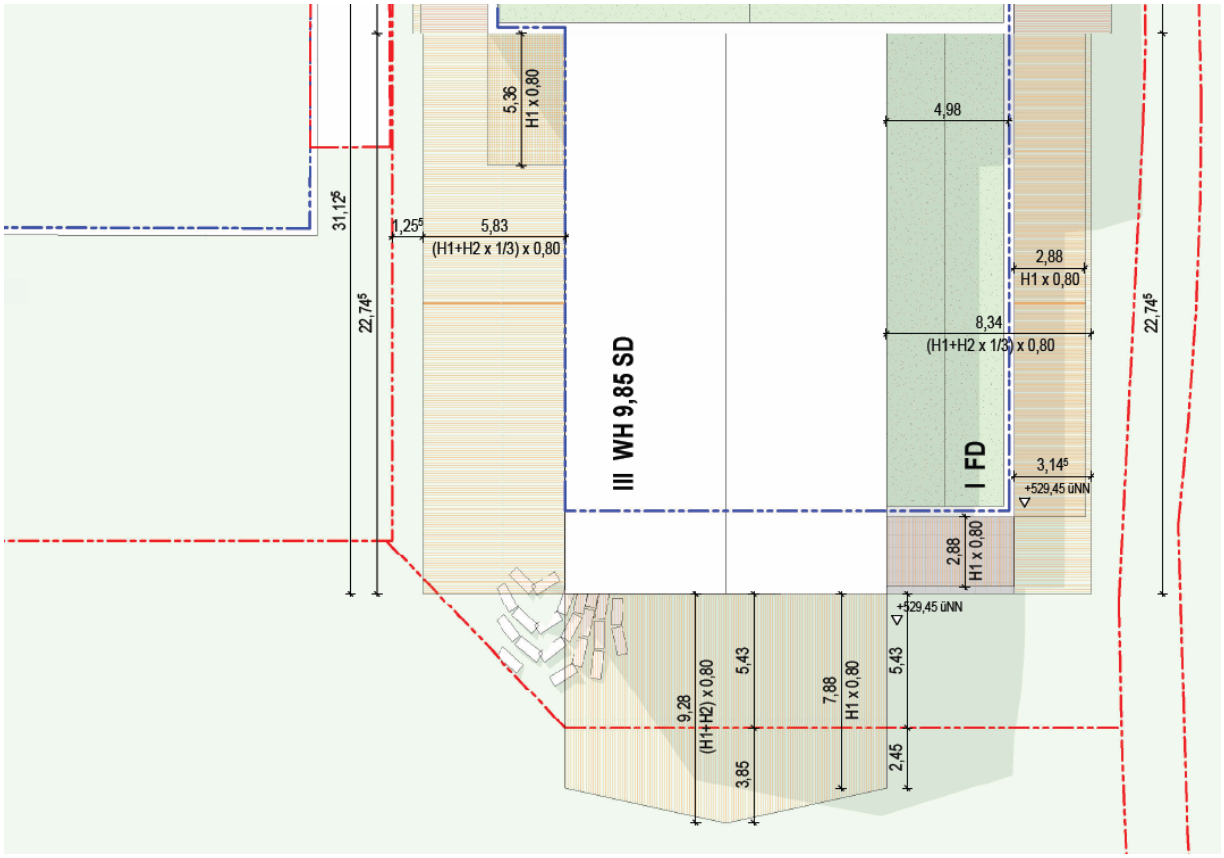
6. Der nördliche und der südliche Baukörper sollen nicht wie im B-Plan mit einem Pultdach ausgeführt werden, sondern mit einem Satteldach

7. Um die Gebäudehöhe zu reduzieren, hatten wir abgestimmt, dass die beiden Satteldächer eine flache Neigung von nur 15° erhalten sollen.

8. Die spezielle Modellierung des vorhandenen Gefälles auf dem Planungsgrundstück erfordert in manchen Bereichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen die mehr als 0,6 m betragen.

Beschlussvorschlag:

Abstandsflächen:
Der Bebauungsplan setzt die konkrete Lage der Außenwände in Länge und Grenzabstand, die max. Höhe der Außenwände und den oberen und den unteren Bezugspunkt sowie die Dachneigung fest. Damit werden die vom bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht geschützten Belange (Belichtung, Besonnung, Sozialabstand, Brandschutz) schon im Bebauungsplan gelöst. Der Bebauungsplan hat insoweit Vorrang vor dem Abstandsflächenrecht (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).
Das setzt aber auch voraus, dass sich die Stadt Grafing b.M. mit den o.g. nachbarschützenden Belangen auch auseinandergesetzt hat und eben bewusst auch die Verkürzung der Abstandsflächen erkannt und abgewogen hat. Dabei wurde auch bereits (s.u) eine aus Rettungsgründen notwendige Verlängerung des Gebäudes im Süden berücksichtigt.
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die im Bereich der Südseite die gesetzlichen Abstandsflächen überschreitet. Grund ist das dort um 1 Geschoss tiefer liegende Gelände.



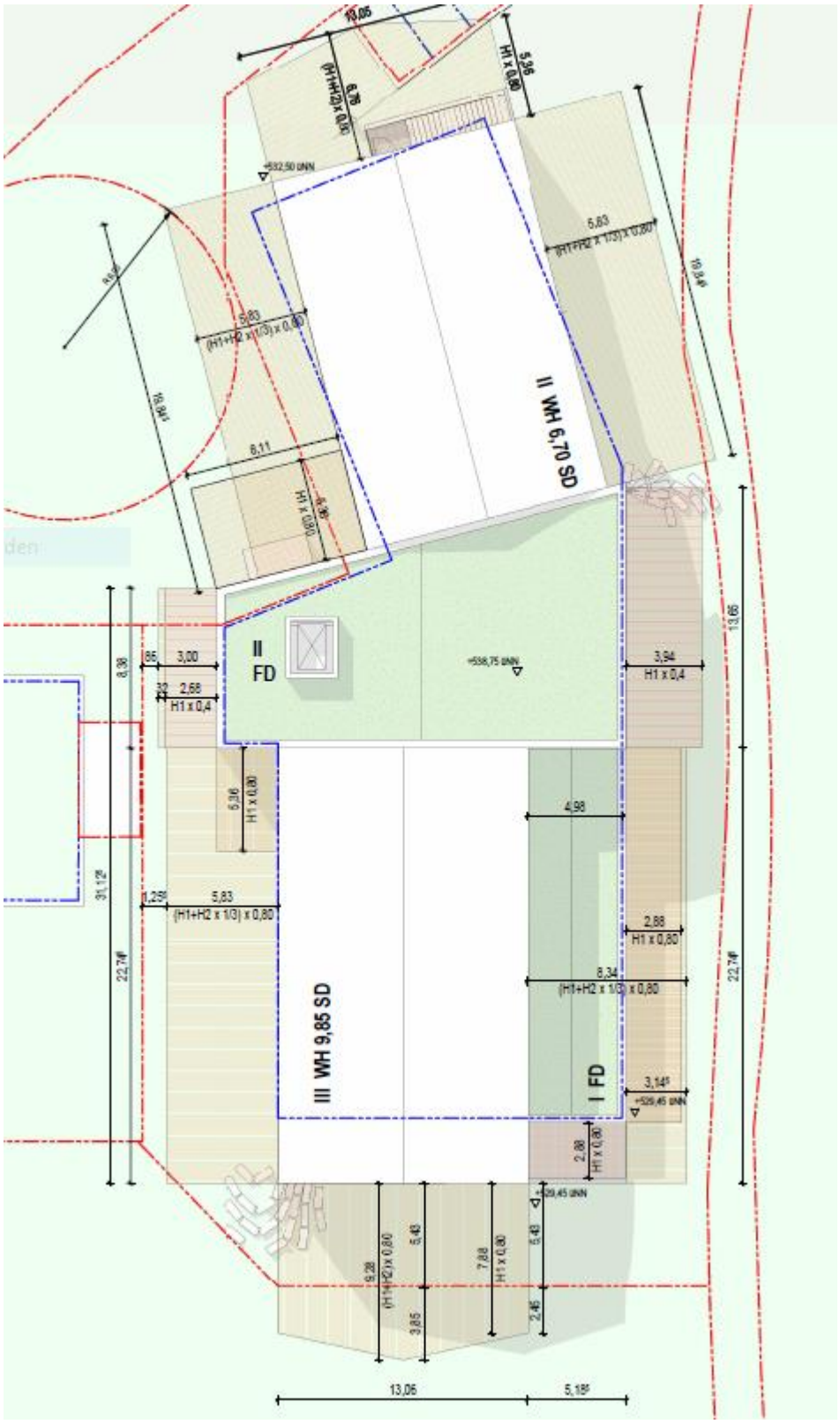
Der Bebauungsplan nimmt dabei insoweit Rücksicht auf die nachbarlichen Interessen, da entlang der Südostseite ein nur eingeschossiges Gebäude entstehen darf und im Zwischentrakt auf das Dachgeschoss verzichtet werden muss.

Die gesetzlich ermittelte Abstandsfläche (siehe Bild) überschreitet die Grundstücksgrenzen nur entlang der Südseite. Dort ist aber durch die Festsetzung der Grünfläche eine Bebauung ausgeschlossen. Durch den Flächennutzungsplan und auch den früheren Entwurf des Bebauungsplans „Elisabethstraße“ ist auch zu berücksichtigen, dass entlang der Elisabethstraße nur eine 1-reihige Bebauung zugelassen wird. Die dazwischenliegende Fläche bleibt von Bebauung frei und dauerhaft Grünfläche (vgl. Flächennutzungsplan). Die nächstgelegene Baulandfläche entsteht damit in einer großen Entfernung (20 – 30 m). Gegenüber einem dauerhaft nicht bebaubaren Grundstück und in dieser Geländesituation ist eine Überschreitung der Abstandsflächen vertretbar.
Zudem liegt die Bebauung m Norden und beeinträchtigt die Belichtung des nach Süden leicht abschüssigen Geländes dadurch in geringerem Umfang.

Nach der örtlichen Stellplatzsatzung sind bei Wohnheimen für behinderte Menschen 1 Stellplatz je 8 Betten erforderlich. Hinzu kommen 2 Stellplätze für die zusätzlich geplante Tagespflege. Die festgesetzten Stellplätze sind ausreichend bemessen.
Zusätzlich wird noch 1 Stellplatz für kleine Transportbusse (7,5 x 3 m) festgesetzt, und zwar unmittelbar am Eingangsbereich (Zwischentrakt), dort angrenzend an die Garagenbaufläche für Bauraum 7. Ein Ein- und Ausparken für Transportbusse im Bereich der bisher festgesetzten Stellplätze und damit im Bereich der Einmündung zur Nettelkofener Straße ist aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs abzulehnen.

Die Bauraum im nördlichen Bereich ist an die fortgeschriebene Entwurfsplanung anzupassen durch leichtes „eindrehen“ in östlicher Richtung. Im Zwischentrakt (Westseite) ist der Bauraum unter gleichzeitiger Anpassung der festgesetzten Straßenfläche geringfügig nach Norden zu vergrößern.

Bedingt durch die Notwendigkeit eines Rettungsbalkons mit Außentreppe ist der Bauraum nach Süden um 2,9 m zu verlängern.



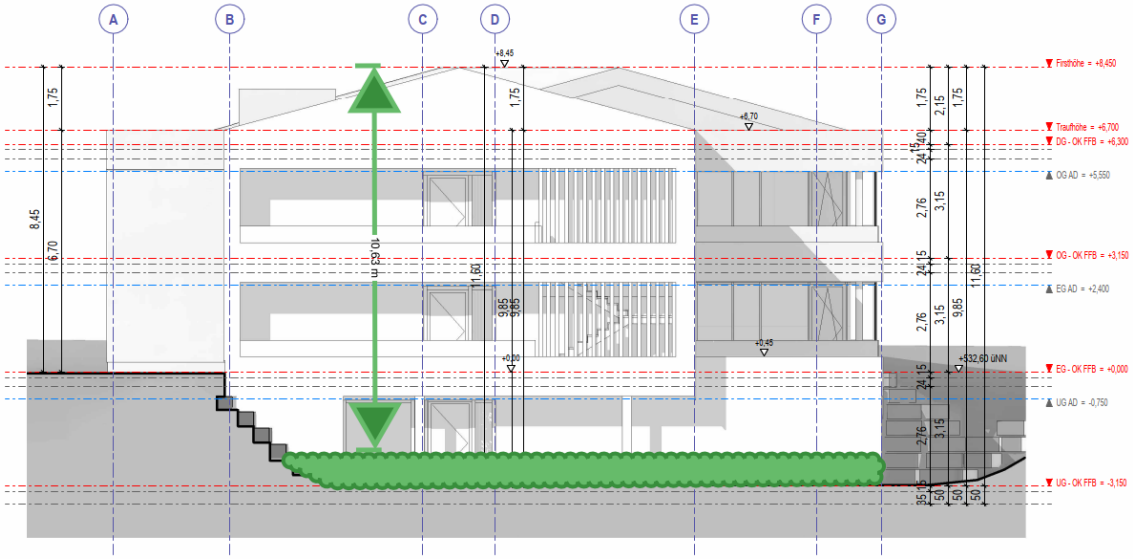
Aufgrund von Umplanungen ist die zulässige Grundfläche in Parzelle 8 mit 920 m² an. Die sich aus der erhöhten Gesamt-GR für das gesamte Plangebiet ermittelnde GRZ überschreitet weiterhin nicht 0,3 und führt nicht zur Anpassung der Herangehensweise für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021“, Nr. 3.2) .

Die Festsetzungen zur Höhenlage (EFFB-OK ist geringfügig auf 532,20 müNN abzusenken (bisher 532,25 müNN). Aufgrund der durch den besonderen Nutzungszweck (Wohnheim für behinderte Menschen) erforderlichen Anforderungen an die Haustechnik wird der vorgeschlagenen Erhöhung der Wandhöhe auf 6,7 m (Gebäudeteil Nord) und 9,85 m im Gebäudeteil Süd entsprochen.

Im Norden entsteht dadurch ein Kontrast gegenüber den im Umkreis auch teilweise bestehenden Gebäude geringer Höhe (nur 4,20 m Wandhöhe. Aber auch dort ist die Umgebung mit Wandhöhen bis zu 6,30 m gekennzeichnet. Eine Wandhöhe von 6,7 m ist damit städtebaulich für einen bewussten Solitärbau noch zu rechtfertigen. Die niedrigen Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand von 15 – 30 m, was eine erdrückende Wirkung ausschließt.
Voraussetzung dafür ist aber die Reduzierung der Dachneigung und damit der Firsthöhe. Die Gebäude erhalten ein flaches Satteldach mit max. 15° Dachneigung. Die damit reduzierte Firsthöhe von 8,45 m entspricht damit den Firsthöhen der Umgebung (Nettelkofener Straße Nr. 16a/16: 9 m; Nr. 12: 8,75 m, 21: 9,00 m, Adalbert-Stifter-Straße Nr. 1 8,5m, Nr. 2a,2: 9,20m). Die Gesamthöhe führt damit nicht zu einer städtebaulich wahrnehmbaren Veränderung der Gesamthöhen.
Die Wandhöhe von 9,85 m im Süden ist allein aufgrund der dort geländebedingten Situation zu rechtfertigen. Dort entsteht an dem nach Süden abfallenden Gelände ein zusätzliches Untergeschoss. Das östliche Nachbarhaus (Nettelkofener Straße 23) weist ebenfalls aufgrund der dort vergleichbaren Geländesituation eine gegenüber der Umgebung deutlich höhere Wand (8,50 m) auf. Hier erhält das Gebäude trotz des flachen Daches eine Firsthöhe von 11,60 m und überschreitet die Gesamthöhe (Firsthöhe) der weiteren Umgebung (max. 10,60 m) deutlich. Hier entsteht ein markantes Gebäude.

Diesem Vorschlag wird nicht entsprochen bzw. nur unter der Voraussetzung, dass die nach außen wahrnehmbare Wandhöhe durch die Geländeanpassung modelliert wird.
Im Untergeschoss (Tiefparterre) ist dafür eine Sockelmauer zu errichten, die außen angeböscht wird. Damit minimiert sich die nach außen wahrnehmbare Wandhöhe.

Es wird festgesetzt:
Oberkante-FFBUG: 529,05 müNN, OK-Wandhöhe (Dachhaut): 538,9 müNN, WH: 6,7 m
Oberkante-FFBEG: 532,20 müNN, OK-Wandhöhe (Dachhaut): 538,9 müNN, WH 10,7 m



Südansicht

Die Festsetzungen zur Dachform und reduzierten Dachneigung wurden bereits bei der allgemeinen Neuregelung (baufachliche Stellungnahme Landratsamt Ebersberg) entsprechend dem Vorschlag angepasst.

2.14 Amtlicher Änderungen:

Beschlussvorschlag:
Aus Gründen der Rechtmäßigkeit (Bestimmtheit; insbesondere auch hinsichtlich der Verkürzung von Abstandsflächen) ist die Festsetzung zur den Gebäudehöhen zu korrigieren. In A.5.1 und A.5.2 ist die „Anpassungsklausel für geringfügige Abweichungen durch eine Ausnahmeregelung zu ersetzen: Geringfügige Abweichungen um 10 cm nach oben und unten können unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den sonstigen öffentlichen Belangen zugelassen werden.

In A.2.1 sind neben den Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gebietsversorgende Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe) und Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung (Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte) auszuschließen. Mit den o.g. Nutzungsausschlüssen sind auch Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) nicht mehr zulässig. Die Beschränkung ist erforderlich aufgrund der nur bedingten Leistungsfähigkeit der Erschließung und des örtlichen Straßennetzes, vor allem aber auch zur Sicherung der Wohnruhe für das Wohnheim für behinderte Menschen.

Die Bauräume an der Nordseite (Nettelkofener Straße) sind entsprechend der Umgebungsbebauung auf einen Straßenabstand von 5 m festzusetzten, die Garagen auf 6 m.

In A.3.4 ist die Überschreitungsregelung zur Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO dahingehend zu ändern, dass die Überschreitungsgrenze (50 v.H) beim Wohnheim auf 20 v.H. reduziert wird.

A.6.6. ist wie folgt zu ändern: Lichtgräben sind unzulässig. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu 0,6 m im Anschlussbereich der Gebäude (Abstand 3 m) zulässig, darüber hinaus nur zur Anpassung an die festgesetzte Geländehöhe nach A.5.3. Geländanpassungen sind nur durch Anböschungen zulässig; Stützmauern sind unzulässig.

In A.5.3 ist das Wort „Gelände“ durch „natürliches oder künftiges Gelände“ zu ersetzten.

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen, beim Wohnheim mindestens 6 Nisthilfen.

3. Verfahrensbeschluss

3.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Nettelkofener Straße“ i.d.F. vom 24.10.2023 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).

3.2 Der gebilligte Entwurf der Bebauungspläne mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).

3.3 Neben der Internetveröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Planunterlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rathaus zusätzlich öffentlich auszulegen und möglichst auch durch ein Lesegerät zugänglich zu machen

3.4 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Wege zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

3.5 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen (§ 4a Abs. 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:
10 BPlan 24.10.2023
10 Begründung 24.10.2023
10 Umweltbericht 24.10.2023