

**Beschlussvorlage FB 3/042/2024
TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
30.04.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 555 und 588 (Teilfläche) der Gemarkung Grafing westlich der Aiblinger Straße ("Aiblinger Straße - BA 2") gemäß § 215a BauGB;

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB);

Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1.Grundlagen, Verfahrensablauf:

Auf Antrag der CSU-Fraktion / Ortsverband vom 26.02.2019 zur „zeitnahen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ wurde vom Stadtrat am 07.05.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing beschlossen. Dieses Grundstück mit einer Größe von 5.618 m² ist im Eigentum der Stadt Grafing b.M. und soll für die dringliche Bereitstellung von verbilligtem Mietwohnraum für die Grafinger Bevölkerung entwickelt werden, und zwar in Zusammenarbeit mit einem staatlichen Wohnungsbauunternehmen und durch Bereitstellung im Erbbaurecht (kein Grundstücksverkauf).

Mit diesem Wohnungsbauprojekt soll die Versorgung von verbilligten Mietwohnungen verbessert werden, nachdem sich schon vor 5 Jahren massive Preissteigerungen im Mietwohnungsmarktes abgezeichnet haben, die mittlerweile selbst für mittlere Einkommenshaushalte nicht mehr leistbar sind. Gleichzeitig eröffnet die Kooperation mit dem staatlichen Wohnungsbauunternehmen die Möglichkeit zur Lösung der Grundstücksfragen am „Alten Bauhof“, der dann ebenfalls für den sozialen Wohnraumbedarf genutzt werden soll.

Mit dann zusammen mehr als 100 verbilligten Wohnungen entsteht damit das größte soziale Mietwohnungsprojekt in der Geschichte der Stadt Grafing b.M. Angesichts der weiterhin dramatisch steigenden Mietwohnungspreise ist dieses Vorhaben dringender denn je. Der Baubeginn im Jahr 2025 ist dafür bereits vertraglich gesichert. Die im Hinblick auf die soziale Infrastruktur notwendige Bereitstellung ausreichender Kindertageseinrichtungen erfolgt parallel dazu mit dem „Kindertageszentrum Forellenstraße“, das – unter finanzieller Beteiligung der Bauherrn - noch in diesem Jahr fertiggestellt werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 07.05.2019 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet. Nach Verlängerung der gesetzlichen Einleitungsfrist für Verfahren nach § 13b BauGB wurde das Baugebiet mit dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2021 auf eine Teilfläche der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 555 erweitert.

Dem späteren Bebauungsplanentwurf vorausgegangen ist eine (Fortschreibung) des städtebaulichen Rahmenplanes für den gesamten Teilraum zwischen der Glonner Straße und der Aiblinger Straße, um die geordnete städtebauliche Entwicklung einer abschnittswisen Bauleitplanung (hier für die Fl.Nrn. 588 und 555) hinsichtlich der beabsichtigten Gesamtentwicklung des Teilraumes sicherzustellen, insbesondere auch hinsichtlich der Verkehrsführung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht, gleichzeitig die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den am 21.09.2021 gebilligten Bebauungsplanentwurf. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.10.2021 – 19.11.2021; die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte bis 25.03.2022. Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen wurden am 26.04.2022 geprüft und der entsprechend dem Prüfungsergebnis geänderte Bebauungsplanentwurf (mit Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Anschließend – und zeitlich vor der öffentlichen Auslegung - waren dann die städtebaulichen Verträge für die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik zum Abschluss zu bringen. Nicht zuletzt wegen der Folgelastenvereinbarung (hinsichtlich des vom Vorhaben ausgelösten Kinderbetreuungsbedarfs) und der dafür notwendigen Kombination mit einem weiteren Baugebiet (Schönblick Nord 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 Schönblick Nord 2“ konnten die städtebaulichen Verträge dann abgeschlossen werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 555 (Aiblinger Straße 2) erfolgte der Vertragsabschluss erst jetzt am 20.02.2024. (Hinweis: Hier besteht noch ein Rücktrittsrecht im Hinblick auf wirtschaftliche Wohnungsgrundrisse, das aber aufgrund einer Übereinkunft (und beidseitigen Erklärungen) für erledigt (Wegfall des Rücktrittsgrundes) erklärt wird).

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 über den Anwendungsvorrang des europäischen Rechts (SUP-Richtlinie 42/2001/EG) ist die Bebauungsplanaufstellung auf der Grundlage der Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB unzulässig. Seit 01.01.2024 ermöglicht die neu geschaffene „Reparaturvorschrift“ des § 215a BauGB die Fortsetzung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt gemäß Entscheidung des Bau- und Werkausschuss vom 27.02.2024 Gebrauch gemacht. Damit kann der Bebauungsplan weiterhin ohne Änderung des Flächennutzungsplanes (Abweichung vom Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB) aufgestellt werden.

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

Das für die Umweltprüfung notwendige Umweltscooping (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde dann durchgeführt und die Stellungnahmen geprüft und im Entwurf des Umweltberichts berücksichtigt.

Der geänderte Umweltbericht vom 27.02.2024 und die der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 27.04.2024 wurden vom Bau- und Werkausschuss gebilligt und für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) bestimmt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden diese Planunterlagen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 11.03.2024 bis 12.04.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden mehrere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, zum einen durch ein öffentlich zugängliches Lesegerät und durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen, zur Verfügung gestellt. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 23.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 08.03.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Folgende Stellungnahmen bzw. amtliche Änderungsvorschläge sind eingegangen und zu prüfen:

1. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
2. Landratsamt Ebersberg Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt Ebersberg, Staatliches Gesundheitsamt
4. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
5. Staatliches Bauamt Rosenheim

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 lit. b, Abs. 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen und damit auch für die Prüfung der Stellungnahmen und der dort zu treffenden Abwägung.

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, Untere Immissionsschutzbehörde vom 28.03.2024, Az. 44/170-1/1 Stadt Grafing

Sachverhalt:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bebauungsplanausweisung erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB. Die Ermächtigungsnorm (§ 13b BauGB) wurde vom Bundesverwaltungsgericht für unanwendbar erklärt. Die Fortführung des Verfahrens erfolgt gemäß der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gilt nach § 215a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB weiterhin.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet auf der Flurnummer 555/TF und 588. Ein Lärmschutzwand/Wand-Kombination mit einer durchgehenden Höhe von 3 m und zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung und passiver Schallschutz.

Die UIB hat zuletzt am 07.02.2024 Stellung zum Planentwurf vom 26.04.2022 genommen. Der Vorschlag zu den Luft-Wärmepumpen wurden aufgrund der geplanten Nahwärmeversorgung nicht übernommen. Der Vorschlag zur Tiefgarage wurde vollständig in die Satzung übernommen. Dies wurde im Bau- und Werkausschuss am 27.02.2024 zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Beurteilung:

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

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

Keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Keine

Beschlussvorschlag:

Die gewichtigen und durch die Lage des Plangebietes an der Staatstraße 2089 in erheblicher Weise betroffenen Belange des Verkehrslärmschutzes wurden umfassend in den bisherigen Planungsentscheidungen geprüft und gewürdigt. Ergebnis der bisherigen Abwägungsentscheidung ist ein Schutzkonzept mit aktivem Lärmschutz, lärmorientierter Baukörperstellung und baulichen und technischen Objektmaßnahmen. Damit können für die Gebäude der 2. Baureihe vollständig und an den Gebäuden der 1. Baureihe zumindest für das Erdgeschoss und die dortigen Außenwohnbereiche die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse uneingeschränkt erreicht werden. Die aufgrund städtebaulicher und nachbarlicher Gründen in der Höhe auf 3 m beschränkten Wall-/Wandkonstruktion bietet aber keinen ausreichenden Schutz für die oberen Stockwerke der Gebäude der 1. Baureihe. Dort ist durch Grundrissausrichtung und hilfsweise (ausnahmsweise und Beurteilung des konkreten Einzelfalles) technische Schutzmaßnahmen sichergestellt, dass zumindest im Innenwohnbereich keine schädlichen (unzumutbaren) Lärmbelastung entsteht.

Die durch das Vorhaben selbst ausgelösten Verkehrslärmimmissionen wurden durch die Standortbestimmung der TG-Zufahrt und Vorkehrungen an der Zufahrtsrampe durch technische Maßnahmen ausreichend minimiert und sachgerecht gelöst.

Die mittelbare Lärmzunahme durch den Zu- /Abfahrtsverkehr außerhalb des Baugebietes wurde ermittelt und ist zumutbar. Abhilfemaßnahmen, etwa durch eine zweite Erschließung, waren nicht erforderlich.

Aufgrund der abschließenden Stellungnahme der Untere Immissionsschutzbehörde, der als Fachbehörde gutachterliche Bedeutung beizumessen ist, ist die ausreichende und ordnungsgemäße Lösung der Lärmkonflikte bestätigt. Die bisherige (vorläufige) Beurteilung kann damit zum Abwägungsergebnis erklärt werden. Änderungen und sonstige Plananpassungen sind damit nicht veranlasst.

2.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde Vom 03.04.2024, P-2022-562

1. Sachverhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in der Fortsetzung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße (Bauabschnitt 1)“ entlang der Aiblinger Straße ein Allgemeines Wohngebiet (7 Einzelhäuser) zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst 9.466m², wobei sich die Nettobaufläche auf 8.500m² mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,39 beläuft. Die Geschosszahl wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt (§§ 215a Abs. 1 i.V.m 13a BauGB 2024).

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

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

a. Eingrünung-Landschaftsbild

Laut der Begründung (S. 14) wird von einer Ortsrandeinbindung Richtung Westen abgesehen, da dort langfristig eine Gebietserweiterung geplant ist und der Platzbedarf für eine Eingrünung im Baugebiet nicht vorhanden ist. Bei einer langfristigen Planung ist der Zeithorizont jedoch nicht absehbar.

Die Eingrünung Richtung Süden und Westen wurde zwar ergänzt, ist jedoch aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend um der Einbindung ins Landschaftsbild gerecht zu werden. Um eine effektive Eingrünung zu erreichen ist i.d.R. eine Mindestbreite von 5m mit heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung erforderlich. Aufgrund des Platzmangels und der zukünftigen Erweiterungsplanung könnten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beispielsweise durch Zaun- und Fassadenbegrünungen abgemindert werden. Es wird gebeten die Eingrünung zu verbessern.

b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Eingriffsbilanzierung wurde nach anraten der unteren Naturschutzbehörde nach dem alten Leitfaden (Stand 2003) vorgenommen. Der Kompensationsfaktor wurde aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen auf 0,3 festgelegt, im Beschlussauszug wurde jedoch noch ein Faktor von 0,4 angenommen. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 2.600m² ($8.658\text{m}^2 \cdot 0,3$) ermittelt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist der Faktor 0,3 zu niedrig angesetzt, da der unterste Wert nur durch umfassende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt ist. Die Vermeidungsmaßnahme Festsetzung 8.7 wird in der aufgeführten Form nicht als zielführend erachtet (s. Ausführungen unter Punkt c. Artenschutz). Die Ortsrandeingrünung Richtung Westen und Süden wurde zwar ergänzt, ist jedoch nicht ausreichend um der Einbindung in das Landschaftsbild vollständig gerecht zu werden. Die Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen fällt unter die Festsetzung 8.5 und kann nicht doppelt als Vermeidungsmaßnahme herangezogen werden. Des Weiteren ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde die Planung eines zentralen Spielplatzes keine Vermeidungsmaßnahme i.S. der Eingriffsreglung. Daher wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 als angemessen erachtet. Es wird gebeten den Kompensationsfaktor anzupassen und die Festsetzung 8.7 zu überarbeiten. Der Ausgleichsbedarf soll von dem gemeindlichen Ökokonto „Haidlinger Lacke“ auf der Fl.Nr. 794, Gemarkung Nettelkofen, abgebucht werden. Es sind noch 2.547m² im Ökokonto verfügbar, die restlichen Flächen wurden bereits anderen Eingriffen als Ausgleich zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf kann mit dem Faktor von 0,435, der mit der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2021 zur Anerkennung der Ökokontomaßnahmen abgestimmt wurde, verrechnet werden. Der abzubuchende Flächenumfang (unter Verwendung des Kompensationsfaktors 0,3) entspricht demnach $2.600\text{m}^2 \cdot 0,435 = 1.131\text{m}^2$. Dies geht aus dem Umweltbericht nicht korrekt hervor und es wird gebeten dies zu berichtigen. Des Weiteren ist die abzubuchende Fläche mindestens im Umweltbericht flächenscharf darzustellen und möglichst ein Lageplan nachrichtlich in die Festsetzungen aufzunehmen.

c. Artenschutz

Bezüglich der Festsetzung 8.7 wird auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 15.02.2024 verwiesen: In der Festsetzung 8.5 ist das Anbringen von Nistkästen für Mauersegler oder Fledermäuse festgesetzt. Grundsätzlich wird das Anbringen von Nist- und Fledermauskästen sehr begrüßt, es ist jedoch darauf zu achten, dass diese fachgerecht (Höhe, Ausrichtung, etc.) angebracht werden um wirkungsvoll zu sein. Bei Mauerseglern handelt es sich um Koloniebrüter, daher sollten für diese Art mehrere Nistmöglichkeiten an einem Gebäude angeboten werden. Es wird auf den Bauherrenratgeber des LBV (s. Anhang) und die Internetseite des LBV München verwiesen.

Beispielsweise könnten Mauerseglerkästen, bei bekannten Brutnachweisen in der Umgebung konzentriert an den Fassaden angebracht werden. Da jedoch bei den Kartierungen 2022 keine Mauersegler-Nachweise (Nahrungsgast, Überfliegend...) erbracht wurden ist davon auszugehen, dass Nisthilfen für diese Art nicht zielführend sind. Stattdessen könnten Nisthilfen für Haus- oder Feldsperling angeboten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Konflikte mit den Bewohnern durch die Wahl eines geeigneten Standortes bereits im Vorfeld vermieden werden sollten.

Beschlussvorschlag:

Zu a - Eingrünung:

Die Stadt Grafing b.M. sieht von weiteren Maßnahmen zur Eingrünung am westlichen und südlichen Ortsrand ab. Die Belange des Landschaftsbildes werden hier dem Interesse an der größtmöglichen Ausnutzung des Baulandes und damit der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums – hier weitestgehend für die soziale Wohnraumversorgung (§ 1 Abs.5 S. 1, Abs. 6 Nr. 2 BauGB) – untergeordnet. Das ist angesichts der künftigen Fortsetzung der Bebauung nicht unverhältnismäßig gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes, die hier nur zeitlich befristet – bis zur Fortsetzung der Bebauung – den fraglos starken Einschränkungen der dreigeschossigen und großformatigen Gebäuden beeinträchtigt werden.

Gleichwohl sind die bereits getroffenen Festsetzungen noch zu unbestimmt, um die ihr zugedachte Funktion als Ortsrandeingrünung zu erfüllen. Die bloße Bestimmung als private Grünfläche würde für sich nicht sicherstellen, dass dort auch eine Bepflanzung erfolgt; selbst eine einfache „Rasenfläche“ würde der bisherigen Bestimmung gerecht werden. Das entspricht jedoch nicht der bereits beschlossenen Funktion dieser Regelung zur landschaftsgerechten Eingrünung, wie sie (vgl. dazu die Begründung mit dem ausdrücklichen Verweis auf die Festsetzungsermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als „*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*“) angedacht war. Die Festsetzung in A.8.2 ist wie folgt zu ergänzen

private Grünfläche: **Randeingrünung mit Wildstrauchgehölzen**

in A 8.5 ist Satz 1 wie folgt zu ändern:

Auf Grundstücksflächen, die nicht nach Nr. 8.2 als Grünfläche festgesetzt sind, ist je angefangene 300 m² mindestens 1 Baum (2. Wuchsklasse) und 3 Sträucher zu pflanzen; davon im 2 m-Streifen an der Westgrenze mindestens 1 Strauch je 2 m².

In 8.5 Abs. 2 ist der Klammerzusatz (Pflanzliste siehe Hinweise) zu aktualisieren und wie folgt zu fassen: **(Pflanzliste nach 8.6)**

Zu b und c – naturschutzrechtlicher Ausgleich und Artenschutz:

Der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

- Die Festsetzung Nr 8.7 wird dahingehend geändert, dass die Funktion der bereits festgesetzten Nistkästen geändert wird für **Haus- und Feldsperlinge und Quartiersteine für Fledermäuse**
- Die Nr. 4 (Begleitbepflanzung) und Nr. 7 (Spielplatz) in 6.3.1 des Umweltberichts werden als Minimierungsmaßnahme gestrichen.

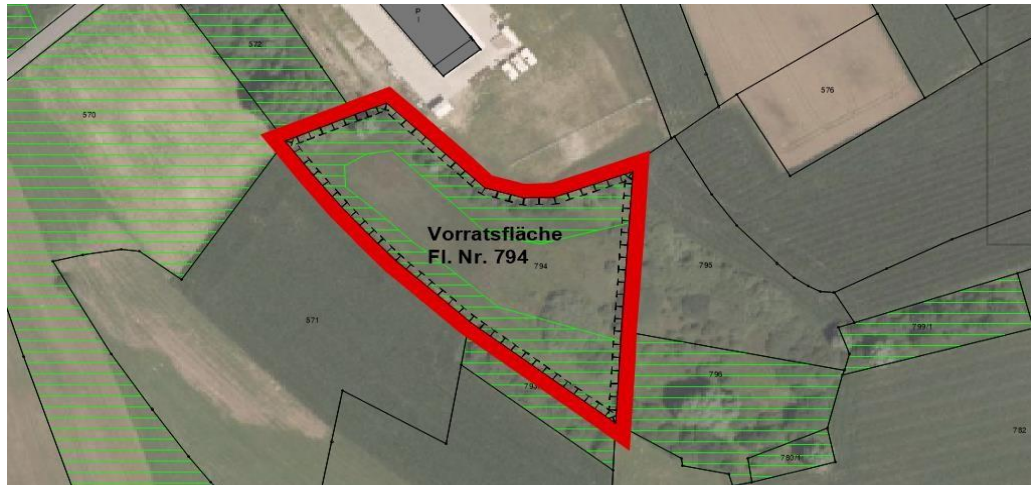
- Die Erhöhung des Kompensationsfaktors von 0,3 auf 0,4 wurde bereits als Ergebnis des Scoping-Verfahrens beschlossen, wurde jedoch noch nicht in den Umweltbericht eingearbeitet. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) und die Bestimmung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden wir folgt geändert; der Umweltbericht und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.500 m².

Fl.Nr.	Gebietskategorie	Versiege- lungsgrad	Eingriffs- fläche	Komp. faktor	Ausgleichs- bedarf
555	Intensivgrünland – Kat. I	Typ A	3.040 m ²	0,4	1.216 m ²
588	Intensivgrünland – Kat. I	Typ A	5.618 m ²	0,4	2.247 m ²
Gesamt					3.463 m ²

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Zuordnung der bereits vorhandene Ökokontofläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 794 der Gemarkung Nettelkofen. Diese Fläche wird den Grundstücken im Bebauungsplan nach § 135a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Gemäß Erklärung der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.04.2019 wurde die gesamte Fläche der Haidlinger Lacke auf der Fl.Nr. 794 mit 6.024 m² als Ausgleichsfläche nach Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG anerkannt.



Die Fläche ist mit einem Flächenwert von 2 620 m² als Vorratsfläche im Kompensationsverzeichnis (Art. 9 BayNatSchG) des Landesamtes für Umwelt geführt. Dieser ermittelt sich durch den Ausgleichsfaktor von 0,435, der im Jahr 2021 bei der Anerkennung der Maßnahme bestimmt wurde ($6.024 \text{ m}^2 \cdot 0,435 = 2.620 \text{ m}^2$).

Anerkannte Ökokontofläche Fl.Nr. 794 m ² :	$6.024 \text{ m}^2 \cdot 0,435 =$	2.620 m ²
<u>./. Abbuchungen für andere Maßnahmen</u>	<u>=</u>	<u>163 m²</u>
Verbleibende Ökokontofläche	=	2.547 m ²

Für das Baugebiet „Aibliner Straße 2“ wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.500 m² ermittelt. Mit dem Ausgleichsfaktor von 0,435 entspricht das einem Flächenwert von 1.523 m². Dieser kann auf der Ökokontofläche Fl.Nr. 794 erbracht werden.

Ausgleichsflächenbedarf: $3.500 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,435 = 1.523 \text{ m}^2$

Mit der Zuweisung Ausgleichsfläche auf die Ökokontofläche Fl.Nr. 794 mit einer Flächengröße von 3.500 m² (Faktorfläche 1.523 m²) wird der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf erbracht.

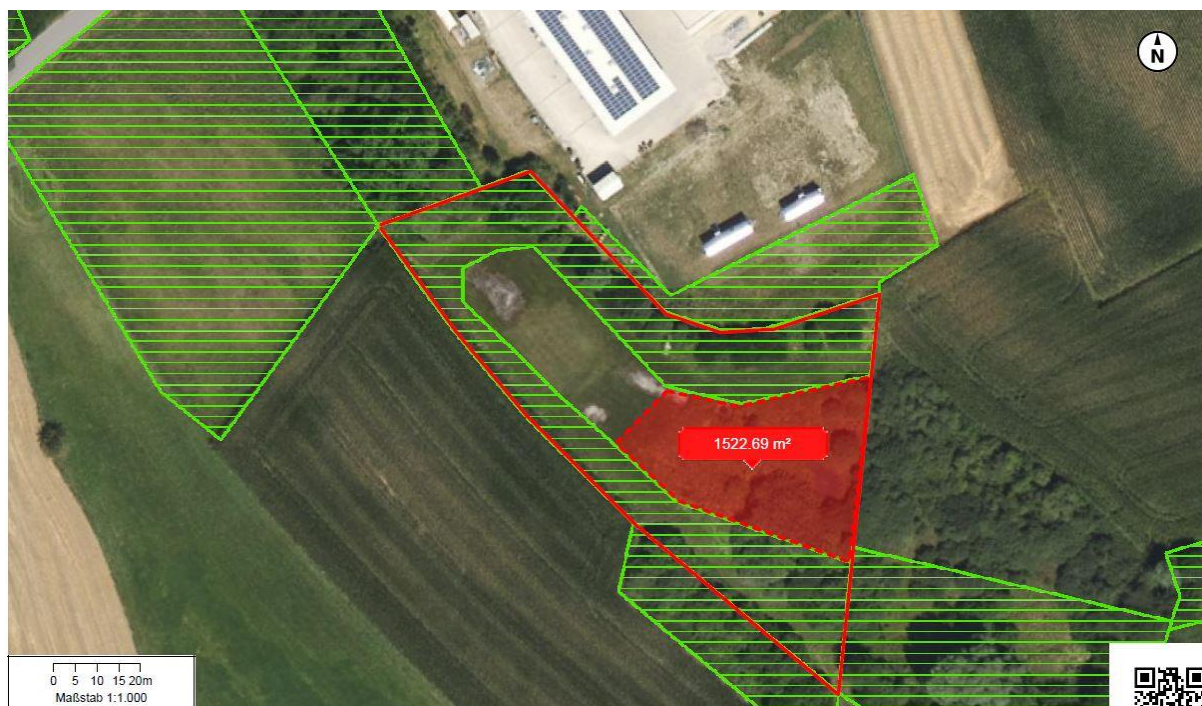


Abb: Flächenscharfe Darstellung der zugewiesenen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 794

2.3 Landratsamt Ebersberg – Staatliches Gesundheitsamt Vom 12.01.2024

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
 - § 17 (1) 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 Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:
 - Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen, sowie dem Wasserversorger

Beschlussvorschlag:

Das Baugebiet ist durch die zentrale Wasserversorgung der Stadt Grafing b.M. erschlossen. Die Versorgungskapazitäten sind durch die bestehenden Entnahmemengen der gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen gesichert, ebenso die Netzkapazitäten ausreichend.

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

Wiederholende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, zumal die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage auch vom Vorhabensträger nicht beabsichtigt ist.

2.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 14.03.2024

Mit Schreiben vom 22.03.2022 und E-Mail vom 19.02.2024 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan bereits vorgetragen.

Unsere Vorgaben zum Bodenschutz in unserer letzten Mail wurden in der Sitzung des Bau- und Verkaufsausschusses am 27.02.2024 gewürdigt und sind in die aktuelle Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

Auch unsere Hinweise zu den Starkregengefahren wurden berücksichtigt. Lt. Satzungsentwurf sollen im Plangebiet alle Gebäudeeingänge und Hausöffnungen sowie die OK des fertigen EG-Fußbodens in den Gebäuden mindestens 25 cm über dem späteren Gelände liegen.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung vom Dezember 2021 belegen, dass sickerfähige Böden in Form von Quartärkiesen oberflächennah anstehen. Im Baugrundgutachten wird dennoch auf wechselhafte Durchlässigkeiten hingewiesen, und es wird empfohlen, die Sickerleistung an den vorgesehenen Standorten für Versickerungsanlagen vorab durch InSitu-Schluckversuche zu überprüfen. Dieser Empfehlung schließen wir uns an.

Wir weisen explizit auch nochmal auf folgenden Punkt aus unserer ersten Stellungnahme hin:

Bei der Entwässerungsplanung für das Baugebiet ist auch das von außen (hier: von Westen) zulaufende Wasser, ggf. auch mit Schlamm und Erosionen, zu berücksichtigen, einschließlich dem Lastfall Starkregen. Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet ist dabei möglichst getrennt von dem im Baugebiet anfallenden Regenwasser abzuleiten, ohne dass Unterlieger beeinträchtigt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht ansonsten Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Abwägungsrelevant ist die präzisiert vorgetragene Problematik der gesicherten Ableitung des wild abfließenden Niederschlagswassers, insbesondere bei Starkregen. Hier besteht im Plangebiet ein erhöhtes Risiko durch die ausgeprägte Geländesenke. Hier bieten die festgesetzten Objektschutzmaßnahmen (Höhe der Gebäudeöffnungen 25 cm über dem Gelände) keinerlei Schutz für Überschwemmungen durch wild abfließendes Regenwasser in diesem „Talkessel“. Diesen Risiken wird begegnet, in dem die sehr markante Geländemulde insgesamt aufgefüllt und das Gelände im Baugebiet ganzheitlich modelliert wird. Geländetiefenlagen sind dann nicht mehr gegeben und diese besonderen Risiken ausgeräumt. Der künftige Geländeverlauf liegt dann nicht mehr höher, als das westliche Gelände, wie es hinter dem am Westrand des Plangebietes verlaufenden Höhenrücken ansteht. Die Höhenlage des künftigen Plangebietes ist damit sogar geringfügig höher als die südlich der Aiblinger Straße folgenden Siedlungsgebiete und erhöht gegenüber dem im Westen anschließenden Plangebiet

Die beschriebenen Gefahren durch von Westen her – aus den dort weitläufigen unbebauten Flächen – zulaufendem Regenwasserabflüssen sind mit der Geländeaufüllungen / -modellierung ausgeräumt. Vielmehr schützt der am Westrand verlaufende Höhenrücken sogar, dass Regenwasser aus diesen Flächen in das Plangebiet abfließt.

Änderungen oder weitere Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan sind deshalb nicht erforderlich.

2.5 Staatliches Bauamt Rosenheim vom 21.03.2024, Az.: 4622-3-107

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße – Bauabschnitt 2“ bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

- Entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Staatstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG für sämtliche bauliche Anlagen (auch Parkplätze) bis 20 m Abstand, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone wird hier unterschritten.
- Im Hinblick auf eine funktionale Bebauung der Flächen in Anlehnung an den Bestand sowie die bereits in der Begründung beschriebenen Ausbau- und Umstufungsabsichten, stimmt das StBA nach Abwägung des Sachverhaltes einer Reduzierung der Anbauverbotszone wie nachfolgend beschrieben zu.
- Sowohl die Lärmschutzwand als auch die Bebauung sollte den selben Abstand wie im bereits errichteten Gebiet nordöstlich haben. Bei der Lärmschutzwand etwa 6 m Abstand zur Fahrbahn und bei der Bebauung etwa 10 m Abstand zur Fahrbahn.
- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.
- Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

Anbauverbotsregelungen:

Die gesetzlichen Anbauverbotsregelungen für Staatstraßen (Art. 23 BayStrWG: Bauverbot im 20 m Streifen zum Fahrbahnrand) gelten gemäß Art. 23 Abs. 3 BayStrWG nicht für Vorhaben entsprechend eines mit der Straßenbaubehörde abgestimmten Bebauungsplanes. Ansonsten würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Leere gehen, da innerhalb der Verbotszone festgesetzte bauliche Anlagen an einem straßenrechtlichen Bauverbot scheitern würden; der Bebauungsplan wäre letztendlich nicht vollziehbar (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Zustimmung der Straßenbaubehörde kommt damit entscheidende Bedeutung zu.

Die hinsichtlich der erklärten Zustimmung gestellten Anforderungen werden uneingeschränkt erfüllt. Die Lärmschutzwand wird in identischer Weise wie im Baugebiet Pfarrer-Aigner-Straße errichtet und mit dem gleichen Fahrbahnabstand von 6 m. Auch das der Straße nächstgelegene Wohnhaus 1 weist mit mind. 10, 5 m den geforderten Mindestabstand auf, wie sie auch die Gebäude Pfarrer-Aigner-Straße 13 und 15b aufweisen.

Die Zuführung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) aus dem Baugebiet zur Straße ist ausgeschlossen. Neben den rechtlichen Verpflichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück ist diese Möglichkeit auch weitestgehend durch den parallel zur Straße verlaufenden Lärmschutzwand unterbunden, der einen Regenwasserabfluss unmöglich macht. Das Regenwasser aus den öffentlichen Flächen, insbesondere auch aus dem Gehweg, dem Bereich des Lärmschutzwalles und der Grünflächen, wird auf diesen ordnungsgemäß beseitigt durch breitflächige Muldenversickerung hinter dem straßenbegleitenden Geh/Radweg.

Jede Beeinträchtigung der Straßenentwässerung (Staatsstraße) wird ausgeschlossen.

Damit entspricht der Bebauungsplan den straßenrechtlichen Belangen und steht das straßenrechtliche Anbauverbotsrecht auch den künftigen baulichen Anlagen nicht entgegen.

Lärmschutz:

Hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes trifft der Bebauungsplan ausreichende planerische, bauliche und technische Vorkehrungen, um im Plangebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Hinsichtlich der Zumutbarkeit stellt die Planabwägung auf die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV ab – ebenso wie die VLärmSchR 97. Lärmsanierungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger sind damit schon dem Grunde nach ausgeschlossen, da eine Ausweisung von Wohnbaugebieten im Bereich der Lärmsanierungswerte (70/60 dB(A)) schon von vornherein unterbleiben würde. Hier liegen zudem die mit der Lärmschutzwand verbleibenden Beurteilungspegel (max. 63 / 56 dB(A)) weit hinter den Sanierungswerten zurück. Und schließlich trifft der Bebauungsplan für die lärm betroffenen Wohnungen bereits entsprechende Schutzvorkehrungen trifft. Rechtlich sind damit alle Ansprüche auf spätere Lärmsanierung ausgeschlossen (vgl. XV. 46 VLärmSchR 97).

2.6 Deutsche Telekom, vom 09.04.2024

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

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen liegen außerhalb des Plangebietes und werden, soweit im Verlaufsbereich Straßenbauarbeiten erforderlich werden, geschützt und erhalten.

Die unentgeltliche, kostenfreie und ungehinderte Nutzung der künftigen öffentlichen Straßen ist gesichert (vgl. auch § 125 TKG). Die übrigen organisatorischen und technischen Anforderungen für den Bau der Telekommunikationsanlagen werden in der nachfolgenden Planung und Durchführung der Baugebietserschließung berücksichtigt, die von der Stadt selbst ausgeführt werden. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich damit keine weiteren Anforderungen

Beschlussvorschlag

- 1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt den Bebauungsplan „Aiblinger Straße – 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 27.02.2024 unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorausgegangenen Planabwägung beschlossenen (redaktionellen) Änderungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht dazu (Satzungsbeschluss, § 10 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffenen vorläufigen Abwägungsentscheidungen werden zum Abwägungsergebnis erklärt.**

3. Der Satzungsbeschluss erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass das Rücktrittsrecht Nr. 10 Buchstabe b des städtebaulichen Vertrages vom 20.02.2024, URNr. 307M/2024 erloschen ist.
4. Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
5. Nach Ausfertigung des Bebauungsplanes ist der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
6. Auf die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.
7. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und den DIN-Vorschriften, auf die der Bebauungsplan verweist, zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes Bayern zugänglich zu machen.

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:

- 15 Begründung 27.02.2024
- 15 BPlan Festsetzungen 27.02.2024
- 15 BPlan Planz 27.02.2024
- 15 BPlan Umweltbericht Vorabzug 27.02.2024