

# Auszug aus der Niederschrift

über die 20. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 26.04.2022

- öffentlich -

---

TOP 4

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 § 13b BauGB;

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB);

Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

Die Beschlussvorlage wurde am 25.04.2022 in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung führte den Tagesordnungspunkt aus.

## 1.Grundlagen:

Auf Antrag der CSU-Fraktion / Ortsverband vom 26.02.2019 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing vom Stadtrat am 07.05.2019 beschlossen. Dieses Grundstück mit einer Größe von 5.618 m<sup>2</sup> ist im Eigentum der Stadt Grafing b.M. und liegt an der Aiblinger Straße (Staatstraße St 2080) und schließt unmittelbar an die Bebauung „Pfarrer-Aigner-Straße“ an.

Ein ½-Miteigentumsanteil dieses Grundstücks wurde bereits vor 20 Jahren zum Bodenwert von Agrarland von der Stadt erworben; der weitere hälftige Miteigentumsanteil wurde dann anlässlich dessen Zwangsversteigerung auf der Wertgrundlage von Agrarland im Jahr 2005 erworben. Erst 215 Jahre später mit dem Erlass des Bebauungsplanes am 09.12.2016 für das benachbarte Baugebiet „Aiblinger Straße – BA 1“ (Pfarrer-Aigner-Straße) hat sich diese Fläche zum Bauerwartungsland entwickelt. Bei der Festlegung der Erschließungsanlagen für das Baugebiet „Aiblinger Straße I“ wurde bereits die Möglichkeit einer Siedlungserweiterung auf das Grundstück Fl.Nr. 588 berücksichtigt. Das ermöglicht jetzt eine einfache Umsetzung der technischen Erschließung über die bereits bis an das Grundstück heranreichenden Erschließungsanlagen (Straße, Trinkwasser, Abwasserkanalisation).

Angesichts dieser optimalen Konstellation – langfristig bevorratete Fläche und eine günstige Erschließung - besteht dort die Möglichkeit, auf einer städtischen Fläche von 0,5 ha verbilligten Wohnraum zu schaffen, der angesichts der massiven Preissteigerungen gerade für den Bereich des Mietwohnungsmarktes entstanden ist. Hier ist das Ziel, neben dem staatliche geförderten Wohnungsbau auch Mietwohnungen für die mittleren Einkommenshaushalte zu schaffen. Gleichzeitig eröffnet diese Baulandausweisung die Möglichkeit eines Grundstückstausches mit dem Freistaat Bayern für eine Fläche am „Oberanger“, die dann gemeinsam mit dem städtischen Grundstück des „Alten Bauhofes“ ebenfalls für den sozialen Wohnraumbedarf genutzt werden soll.

Hier kann die Stadt Grafing b.M. in einer neuen Größenordnung die soziale Wohnraumversorgung verbessern mit geschätzt mehr als 100 verbilligten Wohnungen.

Trotz der für die Umsetzung noch sehr komplizierten und äußerst aufwändigen Vorbereitungsmaßnahmen und Vertragsregelungen ist die Stadt Grafing b.M. zuversichtlich, schon für das Jahr 2023 die Voraussetzungen für den Beginn der Baumaßnahmen zu schaffen.

Hier kommt die Änderung der Ermächtigungsnorm des § 13b BauGB vom 17.08.2021 zu Gute, mit der die Abwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich geworden ist. Mit der Verlängerung der Einleitungsfrist für Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB bis

zum 31.12.2022 war es möglich, das Baugebiet auf eine Teilfläche der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 555 zu erweitern; die Frist für den Satzungsbeschluss wurde bis zum 31.12.2024 verlängert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Plangebietes auf die Fl.Nr. 555 wurde dann am 21.09.2021 gefasst.

Auf die ausführlichen Darstellungen in der Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Werkausschuss vom 21.09.2021 für

- das Baulandmobilisierungskonzept „sozialer Wohnungsbau und verbilligtes Mietwohnungsangebot für Grafing“,
- die Kooperation mit dem Freistaat Bayern (Immobilien Bayern und BayernHeim)
- die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13b BauGB)
- die vorausgegangenen Entscheidungen zum städtebaulichen Gesamtkonzept (Strukturkonzept 2020) für den Teilraum zwischen Glonner / Aiblinger Straße

wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Bauleitplanverfahren (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB) wurden die Aufstellungsbeschlüsse am 24.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Ankündigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021. Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte bis 25.03.2022.

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

- Landratsamt Ebersberg
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Regierung von Oberbayern
- Vodafone GmbH
- HF GmbH & Co. KG, Grafing
- Staatliches Bauamt Rosenheim
- Amtliche Änderungen

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 (vorläufigen) 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, Schreiben vom 29.03.2022, Az. P-2022-562**

#### **2.1.1 Baufachliche Stellungnahme:**

Unter 6.1 und 6.2 wird auf die Nutzung von PV-Anlagen eingegangen bei gleichzeitiger sehr geringer Dachneigung. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Erhöhung der Dachneigung zwischen 22° und 32° vertretbar, um einen höheren Wirkungsgrad bei der Nutzung von PV-Anlagen auf Dächern zu erzielen. Östlich der Aiblinger Straße sind die Gebäude mit ähnlicher Dachneigung bereits vorhanden, weshalb eine Anpassung der Dachneigung sich städtebaulich gut in die Umgebung einfügen würde.

### **2.1.2 aus baurechtlicher Sicht**

Der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB beinhaltet nicht die Forderung unter 5.4 die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einzuhalten. Die Umsetzung würde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages möglich werden. Alternativ kann die Anforderung auch unter 10 Immissionsschutz verschoben werden.

Hinweis: Die DIN 4109 wurde im Januar 2018 novelliert. Um Anpassung wird gebeten.

In der anschließenden **Diskussion** wurde vorgeschlagen, Schleppgauben vorzuschreiben, um Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Dachgauben eignen sich nur in einem geringen Umfang für eine Solarnutzung. Laut dem Verwaltungsvertreter ist dies möglich.

#### **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes sind noch nicht aufeinander abgestimmt. Das gilt es jetzt zu korrigieren.**

**Aus ortsplanerischen Gründen wird einer umgebungsverträglichen Entwicklung der Gebäudehöhe ein hohes Gewicht beigemessen. Wie auch im benachbarten Neubaugebiet (Pfarrer-Aigner-Straße) wird dazu die Bebauung auf max. 3 Vollgeschosse beschränkt (vgl. zu diesen Grundsatzentscheidungen: Bau- und Werkausschuss vom 21.09.2021). Mit dieser Höhenentwicklung wird gegenüber der kleinteiligeren Bebauung südlich der Aiblinger Straße mit dort zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäuser ein verträglicher Übergang geschaffen. Mit 3 Vollgeschossen und gleichzeitig sehr enger Gebäudestellung wird gleichzeitig ein noch umgebungsverträgliches Höchstmaß an baulicher Verdichtung erreicht.**

**Ursprünglich sollte der im östlich angrenzenden Baugebiet (Pfarrer-Aigner-Straße) bei den Geschosswohnungsbauten entstandene Haustyp mit Pultdach und Dachterrasse (II+T) auch im jetzigen Bauabschnitt 2 umgesetzt werden.**

**Inzwischen hat sich die Stadt Grafing b.M. zum Ziel gesetzt, der Solarnutzung in der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht einzuräumen (sog. Solarpflicht als Abwägungsdirektive). Eine entsprechende Regelung zur Solarpflicht enthält auch der Bebauungsplanentwurf in A.11.1.**

**Da außerdem die Baulandausweisung der Schaffung von verbilligtem Mietwohnraum dient, ist auch auf eine wirtschaftliche und damit kostengünstige Bauweise zu achten. Hierfür wurde bereits bei der Billigung des Planentwurfes (Bau- und Werkausschuss vom 21.09.2021) alternativ eine Bebauung mit einem herkömmlichen Satteldach zugelassen. Diese konstruktiv einfachere und kostengünstigere Bebauung schafft außerdem zusätzlichen Wohnraum im 2. Obergeschoss (Verzicht auf die Dachterrasse). Mit einem flach geneigten Satteldach soll auf eine obere Geschossdecke verzichtet werden und durch den Verzicht auf einen Ausbau des Daches ein Höchstmaß an Solarnutzung der Dachfläche ermöglicht werden.**

**Aus Gründen der Dachgestaltung wird eine aufgeständerte Anbringung von PV-/Solarmodulen untersagt. Gerade bei der gewählten Bauform mit sehr großflächigen Gebäuden und Dachflächen und der Lage am Ortsrand kommt einer Beruhigung der Dachlandschaft ein hohes Gewicht bei.**

**Nun wird aus Gründen auch noch eine Vergrößerung der Bauflächen angestrebt durch Verbreiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf 12 Meter und Anpassung der**

Wandhöhen auf 9,5 m (hierzu unten: amtliche Änderungen). Mit dieser größeren Gebäudebreite entstehen dann auch wiederum Nutzungspotentiale für den Dachraum, vorausgesetzt der Dachneigungswinkel wird ebenfalls noch erhöht. Mit der steileren Dachneigung kann außerdem - angesichts des Verbots einer Aufständigung - die Solarnutzung der Dachflächen optimiert werden. Dieser Aspekt wurde jetzt auch vom Landratsamt Ebersberg nochmals vorgebracht und ist die Planabwägung erneut einzustellen.

Unter Würdigung der Belange der verbesserten Nutzbarkeit der Dachflächen für Solarnutzung und der - kombiniert mit einer größeren Gebäudebreite und Wandhöhe - Nutzbarmachung der Dachgeschosse für Wohnzwecke wird die Festsetzung des Dachneigungswinkels (bisher 10 – 15°) auf 10 – 28° erhöht.

Mit dieser Entscheidung ist aber auch gleichzeitig eine Anpassung der Gestaltungsfestsetzungen unerlässlich. Mit den damit denkbaren Variationsmöglichkeiten (flaches Satteldach 10°, mittleres Datteldach 28°, Pultdach mit Dachterrasse) entsteht eine störende Vielfalt der Dachlandschaft und Gebäudegestalt.

Die bisher mögliche Alternative mit dem Haustyp II+D (Pultdach mit Dachterrasse) wird deshalb ausgeschlossen. Nicht nur das Interesse an die gestalterische Harmonie sondern vor auch die bei dieser Dachform ungünstige Solarnutzung sprechen gegen diese Bauform. Bei einem Pultdaches wäre die Solarnutzung nur beim BK 1 noch günstig möglich; bei den BK 6 + 7 stünden nur Norddächer und bei den BK 2 – 5 nur Nord-Ostdächer zur Verfügung.

Hinzu kommt im Interesse des Planungsziel zur Schaffung dringlichen Wohnraums noch die zusätzliche Geschossfläche (und damit Wohnfläche), die beim Verzicht auf eine Dachterrasse entsteht.

Die Festsetzung A.3.3 wird gestrichen, ebenso die darauf abgestellten Gestaltungsregelungen für Pultdächer. In A.6.1 entfällt der letzte Satzteil („auf Pultdächer und Satteldächer“)

Mit der Erhöhung der Dachneigung wird auch die bisherige Grundentscheidung aufgegeben, die Nutzbarmachung der Dachgeschosse bewusst durch eine flache Dachneigung auszuschließen. Das erfordert zusätzliche Regeln über die Gebäude- und Dachgestaltung. Folgende Festsetzungen sind zu ergänzen:

Quergiebel, Dacheinschnitte und Balkone an den Dachgeschossen sind unzulässig. Zulässig sind nur

- a. dachneigungsgleiche Dachflächenfenster mit einer Breite von 1,20 m
- b. Dachgauben mit einer max. Breite von 1,60 m

Diese Dachaufbauten (a und b) müssen einen seitlichen Abstand zueinander und zum Dachrand von mindestens 2,5 m einhalten und sind in einheitlicher Linie (Abstand zur Traufe und First) anzubringen. Es sind nur einheitliche Formate und Gliederungen je Dachseite zulässig. Übereinanderliegende oder versetzt angeordnete Dachaufbauten sind unzulässig.

Nur unter diesen engen Voraussetzungen kann – kombiniert mit der Solarnutzung – noch eine angemessene Gestaltung der Dächer erreicht werden.

### **2.1.2 Baurechtliche Stellungnahme**

In der Begründung fehlt die genaue Grundflächenberechnung gem. § 13 b Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO. Wir bitten Sie, diese in der Begründung noch aufzuführen.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:  
Der Nachweis über die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13b BauGB) ist in Nr. 2 Absatz 3 der Begründung bereits enthalten.

Die Begründung und die dafür notwendigen Berechnungen werden um zwischenzeitliche Änderungen (vgl. unten: amtliche Änderungen) angepasst wie folgt:

Der Anwendungsbereich des § 13b BauGB ist in dreifacher Weise eingeschränkt.

- a) Einerseits durch die maximale Größe des jeweiligen Baugebietes mit einer Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach §13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO. Dabei sind jedoch auch in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehende Bebauungspläne zusammenzurechnen.

Die durch den Bebauungsplan für den Bauabschnitt 2 entstehende Grundfläche (nicht Grundstückfläche) i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für die geplanten Wohnhäuser (Fl.Nrn 588 und 555) 2.736 m<sup>2</sup>. Rechtlich noch nicht geklärt ist, ob die Anrechnungsflächen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Tiefgaragen, Garagen mit Zufahrten) dabei mitgerechnet werden müssen. Diese Fläche beträgt ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Somit liegt die Gesamtgrundfläche bei max. 5.900 m<sup>2</sup> und bleibt selbst bei der Anrechnung der Tiefgaragenflächen etc. noch deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 qm. Anzumerken ist, dass nach den Tendenzen der Rechtsprechung und Rechtsliteratur die Anrechnungsflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wohl bei der Schwellenwertprüfung außer Betracht bleiben können (vgl. Krautzberger in E/Z/B/K, Rn 41 zu § 13b BauGB mit weiteren Nachweisen). Aufgrund der weitreichenden Folgewirkungen einer Fehleinschätzung (der Bebauungsplan wäre nichtig und müsste im Regelverfahren von Beginn an wiederholt werden) wird aus Gründen der Rechtssicherheit die Größe der Grundfläche unter Einbeziehung der Anrechnungsflächen zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung auch der Anrechnungsflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wäre der Schwellenwert aber dann überschritten, wenn auch die Grundflächen des Bebauungsplanes Aiblinger Bauabschnitt 1 hinzuzurechnen sind. Dieser liegt räumlich unmittelbar an. Ob auch ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht, nachdem dieser Bebauungsplan im Dezember 2016 in Kraft gesetzt wurde, mag bereits zweifelhaft sein. Jedenfalls erfasst die Kumulierung nur solche Bebauungspläne, die ebenfalls unter den erleichterten Voraussetzungen des § 13b BauGB aufgestellt wurden. Der Bebauungsplan für den Bauabschnitt 1 wurde aber im Regelverfahren aufgestellt und kann bei der Schwellenwertermittlung gesichert außer Acht gelassen werden.

- b) Im Weiteren muss sich das Baugebiet auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das setzt schon nach dem eindeutigen Wortlaut zwangsläufig die Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich voraus. Weiter einengend wird aber auch verlangt, dass der überplante Bereich anschließen muss, ohne aber das Tatbestandsmerkmal „anschließen“ näher zu definieren. Es ist aber ausdrücklich nicht verlangt, dass hier (wie etwa bei § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) eine besondere städtebauliche Prägung der einbezogenen Außenbereichsflächen durch die bestehende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bestehen muss oder die überplanten Flächen „innerhalb des Siedlungsbereichs“ liegen müssen. Ein Anschluss ist erst dann nicht mehr gegeben, wenn die Verbindung im Verhältnis zur Gesamtgröße nur im Bereich einer völlig untergeordneten gemeinsamen Grenze erfolgt. Das ist hier aber erkennbar nicht der Fall. Das gegenständliche Baugebiet schließt entlang der ganzen westlichen Länge (80 m) an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Auf die Südgrenze und der Frage, ob der Aiblinger Straße dort eine trennende Wirkung zukommt (wohl zu bejahen), kommt es nicht mehr an.

- c) Außerdem ist die Anwendung des § 13b BauGB auf die Zulassung von Wohnnutzung beschränkt. Der Gesetzgeber begünstigt mit dieser Regelung bewusst nur die Schaffung von Wohnbauland. Festgesetzt werden können aber nicht nur Reine Wohngebiete (WR), sondern auch Allgemeine Wohngebiete (WA; vgl. IMS vom 13.12.2017, Krautzberger in E/Z/B/K, Rn 14 zu § 13b BauGB). Um dabei - entsprechend dem gesetzlichen Regelungsziel - der mit § 13b BauGB begünstigten Schaffung Wohnraum zu entsprechen, werden die in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauGB) ausdrücklich ausgeschlossen, ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Zur Vereinfachung wird die Begründung noch um eine Flächenbilanz ergänzt, um eine schnelle Kontrolle der rechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB bzw. auch hinsichtlich der Obergrenzen für die Nutzungszahlen (Verdichtung) gemäß § 17 BauNVO zu ermöglichen:

#### 4.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich (Bruttofläche) umfasst eine Fläche von ca. 9.400 m<sup>2</sup>.

Auf einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> wird das Plangebiet „Aiblinger Straße – Bauabschnitt 1“ bzw. bestehende Verkehrsflächen überplant. Die Fläche der „Neuausweisung“ (bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche; Nettofläche) beträgt ca. 8.500 m<sup>2</sup>

Die Flächen (Nettoflächen) gliedern sich wie folgt:

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.050 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 315 m <sup>2</sup>
Bauland Fl.Nr. 555: 2.265 m <sup>2</sup>	
Fl.Nr. 588: 4.850 m <sup>2</sup>	ca. 7.115 m <sup>2</sup>
maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR)	2.736 m <sup>2</sup>
GRZ Gesamtgebiet	0,39
Orientierungswert für Obergrenze § 17 BauNVO	0,40
höchstzulässige Geschossfläche	8.208 m <sup>2</sup>
GFZ Gesamtgebiet	1,16
Orientierungswert für Obergrenze § 17 BauNVO	1,20

#### 2.1.3 Naturschutzrechtliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan „Aiblinger Straße, II. Bauabschnitt der Stadt Grafing, keine Einwände.

**Keine Beschlussfassung erfolgt**

#### 2.1.4 Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Es ist geplant, für dringend erforderlichen Wohnraum die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen. Es entstehen ca. 80 Wohnungen. Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Einwirkungen aus gewerblichen Anlagen bestehen nicht. Im Osten verläuft die stark befahrene Aiblinger Straße (St 2089), im Norden in ca. 220 m Entfernung verläuft die Glonner Straße. Eine Lärmschutzwand/Wand-Kombination mit einer durchgehenden Höhe von 3 m ist vorgesehen.

## **Beurteilung**

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

### **Verkehrslärm**

Die Verkehrsbelastung wurde im Lärmschutz-Gutachten vom Ing.-Büro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Bericht Nr. 4095-01/B1/plu vom 11.11.2021 ermittelt. Zur visuellen Veranschaulichung finden sich im Gutachten Abbildungen der Lärmbelastung ohne Schallschutzwand für den Tag und die Nacht und Abbildungen mit Lärmschutzwand für den Tag. Eine Abbildung für die Nacht mit Lärmschutzwand fehlt.

In der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11 unten (Nr. 7 Immissionsschutz), letzter Absatz sowie auf Seite 12 oben ist von den Baukörpern 2 und 5 abwechselnd die Rede. U.E. handelt es sich ausschließlich um Baukörper 5.

Im Zusammenhang mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist von IRW (Immissionsrichtwerte) die Rede. Bei der 16. BImSchV handelt es sich jedoch um IGW (Immissionsgrenzwerte). Die blau dargestellten Anmerkungen harren noch der Umsetzung.

### **Vorschlag an die Stadt Grafing (nur redaktionelle Änderungen):**

- Abbildungen sind in der Regel leichter zu verstehen als reine Zahlen. Eine Darstellung der Nachtbeurteilungspegel mit Lärmschutzwand würde das Verstehen erleichtern.
- Prüfen, ob Baukörper 2 und 5 gemeint sind.
- Der Richtigkeit halber IRW gegen IGW in Verbindung mit der 16. BImSchV austauschen.

Im Rahmen der Beratung zur Planabwägung wurde eingewendet, dass die Verkehrslärmbelastung mit der geplanten Verlegung der Aiblinger Straße (Aiblinger Westspange) ausgeräumt wird. Der im Bereich der Bebauung verlaufende Abschnitt der Aiblinger Straße wird dann zur Ortsstraße abgestuft. Sobald sie verkehrsberuhigt ist, gibt es eine geringere Lärmbelastung. Es wurde zudem der Einwand vorgebracht, dass durch den Ausbau der Windenergie die Anzahl der leiseren Elektroautos steigen wird und auch aus diesem Grunde die Lärmschutzmaßnahmen entfallen können. Man setzt sich hier mit Konflikten auseinander, die in absehbarer Zeit entfallen.

Laut dem Vertreter der Verwaltung ist maßgeblich für das Abwägungsergebnis der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Da zu diesem Zeitpunkt keinesfalls absehbar ist, ob die Verlegung der Aiblinger Straße erfolgt und wann diese umgesetzt werden kann, sind die vorhandenen Konflikte in rechtmäßiger Weise zu lösen. Selbst für den Fall der Verlegung ist zudem nicht sichergestellt, dass nicht auch durch die verbleibende Verkehrsbelastung die Orientierungswerte eingehalten werden. Nach den aktuellen Verkehrsuntersuchungen verbleibt eine Verkehrsbelastung von ca. 3.500 Kfz/Tag; entsprechende Ermittlungen der dann bestehenden Lärmbelastung fehlen ohnedies. Seitens der Verwaltung wurde jedoch angemerkt, dass die Antriebsgeräusche von Elektrofahrzeugen für die Verkehrslärmbelastung weitgehend unmaßgeblich sind; maßgeblich für die Belastung im fließenden Verkehr sind die Rollgeräusche.

### **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

### **Beschlussvorschlag 1:**

**Prüfung der Stellungnahme:**

- **Die vorgetragenen (redaktionellen) Änderungen (BK 2 / BK 5, IRW/IGW, Ergänzung Abb.4a zum Schallgutachten werden berücksichtigt; die blau markierten Ergänzungen (Begründung) werden eingearbeitet.**

- Da die Lärmschutzwand zu einer einheitlichen Reduzierung der Beurteilungspegel um 9 dB(A) bewirkt, hat das beauftragte Institut von einer gesonderten Darstellung der Lärmkarte für die Ermittlung der Lärmbelastung mit Lärmschutzwand in der Nachtzeit abgesehen. Die Ergänzung der Lärmkarte für diese Untersuchungsvariante (Planlösung) wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit noch ergänzt (wurde bereits am 16.12.2021 beim Institut angefordert).
- Die zutreffende Begriffsbezeichnung „Immissionsgrenzwert“ hinsichtlich der Benennung zur 16. BImSchV wird korrigiert.
- Hinsichtlich des relevanten Immissionsort in der 2. Baureihe handelt es sich ausschließlich um den Baukörper 5. Das wird in der Begründung richtiggestellt.

### Beschlussvorschlag 2:

#### **Bewertung und Abwägung des Lärmkonfliktes:**

(Das Baugebiet wird stark lärmbelastet durch den Straßenlärm der Aiblinger Straße. Über die Lösung des Lärmkonfliktes, wie er in der Begründung zum Bebauungsplans dargelegt wurde, hat der Bau- und Werkausschuss im Rahmen der Planabwägung zu entscheiden. Wegen sehr starken Lärmbeeinträchtigung unter gleichzeitiger Beibehaltung einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks kommt der ordnungsgemäßen Abwägung dieses bedeutsamen Belangs eine grundlegende Bedeutung zu hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes).

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist in auffälliger Weise belastet durch den Verkehrslärm der angrenzenden Aiblinger Straße (St 2089). Angesichts dieser Ausgangslage steht die bauliche Inanspruchnahme dieser Grundstücke für eine Wohnbebauung im Widerspruch zum Trennungsgebot (§ 50 BImSchG), dass auf eine räumliche Trennung von Wohngebieten und störenden Anlagen und Einrichtungen (hier der Staatsstraße) abstellt. Es handelt sich beim sog. Trennungsgebot aber nicht um eine zwingend zu beachtenden Regelung, sondern um eine Abwägungsdirektive (BVerwG 06.03.2013). In der Abwägung mit dem Interesse an einer räumlichen Trennung (ausreichender Abstand) zur lärmintensiven Aiblinger Straße Straße wird hier dem Interesse am flächensparenden Bauen und damit der Nutzung von lärmbelasteten Grundstücken ein höheres Gewicht beigemessen. Hinzu kommt, dass die Belange des Lärmschutzes auch durch bauliche und technische Maßnahmen in einer Weise bewältigt werden können, die in der vorliegenden Planungssituation den Verzicht auf ein Abrücken von der Straße rechtfertigen.

Bei dieser Entscheidung wurde auch berücksichtigt, dass eine alternative Nutzung der straßennahen Flächen durch eine andere, weniger schutzwürdige Nutzung (Gewerbe- oder Mischbauflächen) nicht in Betracht kommt. Entsprechend der umliegenden Bebauung ist hier aber allein eine Wohnbauausweisung städtebaulich zu rechtfertigen; allein dafür besteht auch ein akuter Bedarf.

Schließlich wurde in der Entscheidung über die Wohnbaulandausweisung in unmittelbarer Nähe zur Aiblinger Straße auch berücksichtigt werden, dass eine Verlegung der Ortsdurchfahrt der St 2089 (Umfahrung) geplant ist und damit langfristig eine deutliche Minimierung der Verkehrsbelastung erwartet werden kann.

Alle diese Aspekte rechtfertigen es, das Plangebiet bis unmittelbar hin zur Straße für eine Wohnbebauung zu nutzen und von einer Lösung des Lärmkonflikts durch räumliche Trennung (Trennungsgebot) abzusehen.

Angesichts der Lärmsituation wurde aber im Interesse der Wohngesundheit von vornherein eine Gebäudestellung gewählt, die einen bestmöglichen Schutz vor Straßenlärm bietet. Der Baukörper 1 wird parallel zur Straße angeordnet und schafft damit eine lärmabschirmende Wirkung für die Bebauung in der 2. Reihe (BK 2 – 5). Durch Anordnung der schutzwürdigen Räume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite kann an diesem Gebäude der 1. Baureihe aber wiederum ein gesundes Wohnen ermöglicht werden. Die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss werden durch aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) in ausreichendem Maße geschützt.

Die Lärmschutzwand (Wall-Wand-Kombination) wird aber auf eine Höhe von 3 m beschränkt, um die städtebaulichen Auswirkungen zu begrenzen. In dieser Höhe ist die Schutzwand auch für die vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch verträglich gelöst. In dieser Höhe und Gestalt wird auch das Schutzkonzept des Bebauungsplanes "Aiblinger Straße" fortgeführt (Baugebiet „Pfarrer-Aigner Straße“) im Interesse einer einheitlichen Gestaltung des Straßenzuges.

Auf diese planerische Grundentscheidung hin wurde die Lärmbelastung gutachterlich untersucht (Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung; Bericht Nr. 4095-01/B1/plu).

**Tagzeit:**

**Ohne Lärmschutz:**

Das Schallgutachten ermittelt eine Lärmbelastung in der Tagzeit von 63 dB(A) am Baukörper 1 (erste Baureihe; Straßenseite) und 59 dB(A) am Baukörper 5 (Ostseite und Südseite). An den übrigen Gebäuden liegen die Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte (DIN 18005) von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiet.

Am Gebäuden BK 5 werden mit 59 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A)) noch um 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen treten aber nur im Dachgeschoss an der Südostecke auf; ansonsten liegen die Beurteilungspegel bei 56-57 dB(A). Am BK 5 werden damit die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A), die von der Stadt Grafing in der Abwägung als obere Grenze für Lärmverträglichkeit herangezogen werden, werden damit nicht überschritten. Hier ist die Lärmbelastung noch verträglich.

Am Gebäuden BK 1 (unmittelbar an der Straße) werden mit 63 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A)) um 8 dB(A) und damit erheblich überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A), der von der Stadt Grafing in der Abwägung als obere Grenze für Lärmverträglichkeit herangezogen wird, ist damit noch um 4 dB(A) deutlich überschritten.

**Nachtzeit:**

**Ohne Lärmschutz:**

Für die Nachtzeit ermittelt das Lärmgutachten einen Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Baukörper 1 (erste Baureihe, Straßenseite) und von 51 dB(A) am Baukörper 5 (Ostseite / Südseite).

An den Südostseiten der BK 3 und 4 betragen die Beurteilungspegel 46 dB(A) und wird der Orientierungswert (DIN 18005) von 45 dB(A) nur knapp überschritten. Die Überschreitung ergibt sich auch nur im Dachgeschoss. Hinzu kommt noch, dass die Beurteilungspegel ohne eine bestimmte Baureihenfolge ermittelt wurden, also ohne die Lärmabschirmung durch den BK 1. Nachdem aber die Lärmbelastung an den BK 3 und 4 noch unterhalb des IGW von 49 dB(A) der 16. BImSchV liegt, auf den die Stadt im Rahmen der Abwägung als Verträglichkeitsgrenze für die Lärmbelastung abstellt, sind dort die Belange der Wohngesundheit nicht in einer unverhältnismäßigen Weise gestört. Diese Lärmbelastung ist noch ohne weitere Schutzmaßnahmen hinnehmbar.

An den übrigen Gebäuden liegen die Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005.

Maßgeblich sind vor allem die Lärmbelastungen am BK 1 und BK 5. Dort werden die Orientierungswerte (DIN 18005) von 45 dB(A) beim BK 1 um bis zu 11 dB(A) und beim BK 5 um bis zu 6 dB(A) deutlich überschritten; auch der IRW der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A), der von der Stadt in der Abwägung als oberste Grenze für die Lärmverträglichkeit (unter Verzicht auf weitere Schutzmaßnahmen) herangezogen wird, ist beim BK1 und BK 5 noch überschritten. Beim BK 5 treten Überschreitungen (50

dB(A)) jedoch nur im 2. OG und im Dachgeschoss auf, und zwar nur an der Südostecke des Gebäudes. Im Übrigen ist der IGW von 49 dB(A) am BK 5 noch eingehalten und der Verkehrslärm noch als verträglich anzusehen.

**Aktiver Lärmschutz:**

Der Bebauungsplan setzt eine 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung vor, wie sie auch schon im östlich angrenzenden Baugebiet errichtet wurde. Es wird eine 1,5 m hohe Lärmschutzwand (straßenseitig hochabsorbierend) auf einem 1,5 m Schutzwall entstehen, der auf der Außenseite begrünt wird.

In der geringen Höhe (3 m) bewirkt der aktive Lärmschutz nur Schutz im Erdgeschoss und in den Außenwohnbereichen (Terrassen etc.). Der Minderungseffekt der Lärmschutzanlage beträgt dort aber beachtliche 9 dB(A). Damit können die Orientierungswerte (DIN 18805) von 55 dB(A) zumindest in der Tagzeit eingehalten werden. Der Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit wird weiterhin überschritten; mit dann 47 dB(A) werden aber die IGW der 16. BImSchV eingehalten und ist die Lärmbelastung auch dort verträglich.

**Zwischenergebnis:** Unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und unter Heranziehung der IGW der 16. BImSchV bei der Abwägung der Lärmverträglichkeit verbleiben noch folgende maßgebliche Lärmkonflikte:

			Beurteilungspegel	DIN 18005 (Orientierungswert)	16. BImSchV (Immissionsgrenzwert)
				55 / 45 dB(A)	59 / 49 dB(A)
<b>BK 1</b>	<b>Tag</b>	1.OG, 2.OG, DG	63 dB(A)	> 8 dB(A)	> 4 dB(A)
<b>BK 1</b>	<b>Nacht</b>	1.OG, 2.OG, DG	56 dB(A)	> 11 dB(A)	> 7 dB(A)
<b>BK 5</b>	<b>Tag</b>	Südostecke 2.OG + DG	59 dB(A)	> 4 dB(A)	-----
<b>BK 5</b>	<b>Nacht</b>	Südostecke 2.OG + DG	51 dB(A)	> 6 dB(A)	> 2 dB(A)

Verkehrslärmbelastungen dieser Größenordnung stehen aber einer Baulandausweisung nicht kategorisch entgegen. Auch Überschreitungen der Orientierungswerte diesen Umfangs sind nicht von vornherein unzulässig, wenn sie nur am Gebietsrand auftreten. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, umso mehr sind aber die baulichen und die technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Auswirkungen zu verhindern (vgl. BVerwG 22.03.2007).

Angesichts des besonderen Interesse an einer Nutzbarmachung dieser städtischen Flächenpotentiale für eine Wohnbebauung für Wohnungen des sozialverträglichen Wohnungsbaus ist die Beibehaltung der Bebauung mit Wohngebäuden bis unmittelbar an der verkehrslärmintensiven Staatsstraße noch vertretbar. Den Belangen der Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum wird ein sehr hohes Gewicht beigemessen, das die Zurückstellung der Belange der Wohnruhe noch rechtfertigt. Mit der Gebäudeanordnung (Lärmabschirmung durch BK 1), der Gebäudeausrichtung (der Baukörper von BK 1 erhält eine Ausrichtung zur straßenabgewandten Seite) und der Errichtung eines 3 m hohen Schutzwall/wand wird bereits größtmöglich Rücksicht auf die Lärmsituation genommen. Die verbleibende Lärmbelastung bleibt mit 63 / 56 dB(A) zwar unter der Grenze der Gesundheitsgefährdung (70 / 60 dB(A)), verlangt aber im Hinblick auf die Wohn-gesundheit noch zusätzliche besondere Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Dabei folgt die Stadt Grafing b.M. dem Lösungsvorschlag des Lärmgutachtens nicht, wonach Abweichungen zugelassen werden können, wenn dafür Schalldämmlüfter eingebaut werden. Anspruch der Stadt ist weiterhin, dass auch Schlafräume mit geöffneten Fenster belüftet werden können.

Für die lärmbelasteten Fassadenseiten der Baukörper BK 1 und BK 5 werden folgende Vorkehrungen festgesetzt:

- a) Grundrissorientierung für die schutzwürdigen Aufenthaltsräume mit Lüftungsmöglichkeit über eine nicht oder nur gering belastete Gebäudeseite:

Festgesetzt werden die am stärksten betroffenen Fassadenseiten durch Planzeichnung.

Die betroffenen Fassadenbereiche werden in der Planzeichnung markiert (A.10.3). Die bisherige Markierung ist dabei wie folgt noch zu ändern.

BK 1: die Fassadenmarkierung nach A.10.3 ist im Südteil der Westfassade zu streichen (die Markierung erfasst nur die Straßenseite und die beiden Giebelseiten)

BK 5: an der Südfassade und der Ostfassade ist die Fassadenmarkierung nach A.10.3 zu ergänzen.

Soweit dort Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten (vgl. DIN 18005, Anmerkung zu Nr. 1.1: ab 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich), ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass keine schutzwürdigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) errichtet werden, die nur ein Fenster über diese Fassadenseite aufweisen.

Wenn sich das im Einzelfall nicht umsetzen lässt, stehen verschiedene Alternativen zum Lärmschutz zur Verfügung. Hierüber ist im Wege der Ausnahme (§ 31 Abs. 2 BauGB) im jeweiligen Einzelfall dann zu entscheiden. Als Alternativen kommen in Betracht:

a. Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Verbau innerhalb der festgesetzten Baugrenzen: unbeheizter Standard-Wintergarten oder Glaskasten mit Einfachverglasung und einer Mindestdiefe von 1 m, absorbierend verkleideter Decke und versetzter Anordnung von innen- und außenliegenden Fenstern; auch verglaste Loggien oder Laubengänge sind zulässig.

b. Schiebeläden (nur für Schlafzimmer möglich): Schiebeläden aus Alupaneelen mit Mineralwolldämmung dienen als Schallschutzelemente vor den Fenstern. Die Läden bewegen sich leitläufig in Führungsschienen und lassen sich von innen schließen. Oben und unten befinden sich Lüftungsschlitze.

c. Vorgehängte Festverglasungen: bei vorgehängten Festverglasungen handelt es sich um Glasscheiben aus selbstreinigendem Verbundsicherheitsglas, die - mit entsprechendem Abstand - vor ein Fenster der schutzbedürftigen Räume angebracht werden. Die vorgehängten Glaselemente überlappen die Fensteröffnung um ca. 25 cm. Diese Bereiche umlaufend um das Fenster sind mit einer Mineralfasermatte an der Fassade hinterlegt.

d. Lärmoptimierte Fenster: (Hamburger Hafencity-Fenster) Kastenfenster mit gegenläufig kippbaren Fensterflügeln, schallabsorbierend verkleideten Fensterleibungen und -stürzen sowie einer Verringerung der Kippweite

- b) Anforderungen an den baulichen Schallschutz

Die Festsetzung A.10.2 wird gestrichen und A.10.4 wie folgt neu gefasst:

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsraume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die

**nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.**

**Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:  
Nord-, Ost- und Südseiten im Baufeld 1 (Kennzeichnung nach A.10.3):  
Lärmpegelbereich IV erf.  $R'_{w,Ges} = 39 \text{ dB(A)}$**

**an allen übrigen Fassaden und Dachflächen:  
Lärmpegelbereich III, erf.  $R'_{w,Ges} = 35 \text{ dB(A)}$**

**Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen**

**Angesichts der geplanten Verlegung der St 2089 nach Westen (Aiblinger Westspange) und dann deutlich reduzierten Verkehrsmengen ist die Beibehaltung der geplanten Wohnbebauung mit den festgesetzten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz noch zu rechtfertigen.**

**Für den Fall der Verlegung der St2089 ist zu prüfen, ob im Hinblick auf die dann reduzierte Verkehrslärmbelastung ein Rückbau der Lärmschutzwand möglich ist. Hierfür wird die Stadt sich das Verfügungsrecht (Eigentum an der Wand und des Walles) sichern, um einen späteren Rückbau auch bürgerlich-rechtlich durchführen zu können.**

#### **Planbedingte Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebietes:**

**In der Bauleitplanung sind auch die mittelbaren Verkehrslärmauswirkungen außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen, soweit dieser über geringfügige Zunahme (Bagatellgrenze) hinausgeht (BVerwG 21.10.1999). Ein Bagatellfall kann im Rahmen der dafür gebotenen Einzelfallbetrachtung jedenfalls dann nicht mehr angenommen werden, wenn die Verkehrszunahme über 200 Kfz/Tag hinausgeht.**

**Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit einer Geschossfläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor. Bei einer daraus resultierenden Wohnfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> ist mit bis zu 80 Wohnungen zu rechnen. Bei 1,5 Fahrzeugen je Wohnung und 2,5 Fahrbewegungen je Tag kann daraus eine Verkehrsbelastung von 300 Fahrzeugen gerechnet werden. Damit ist die Bagatellgrenze überschritten. Zur Beurteilung des Lärmkonfliktes im Bereich der Bebauung an der Pfartrere-Aigner-Straße ist die Verkehrslärmbelastung zu ermitteln (Ergänzung des Lärmgutachtens).**

## **2.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, (22.03.22, Az. 1-4622-EBE 11-7044/2022):**

Das Plangebiet westlich der Aiblinger Straße St 2089 und südlich der Glonner Straße EBE 13 hat eine Größe von rd. 0,9 ha. Es umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Fl.Nr. 588 und 555 (Teilfläche) der Gemarkung Grafing b. München. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (WA), u.a. zur Schaffung von sozialgerechten Wohnungen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP soll angepasst / geändert werden.

Das Plangebiet liegt in einem spätwürmeiszeitlichen Niederterrassenschotterfeld. Es liegt westlich, jedoch außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Stadt Grafing. Ebenfalls liegt es außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets für die Attel bzw. die Grafinger Stadtbäche. Die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sind noch nicht hinreichend geklärt. Eine Bodenerkundung ist beauftragt, der Bericht liegt aber noch nicht vor. Im Hinblick auf die großflächige Versiegelung des Plangebiets (weite Flächen sind durch Tiefgaragen unterbaut) soll mit dem Bericht auch ein Entwässerungskonzept mit Nachweis der schadlosen und ausreichenden Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers erstellt werden.

Das Plangebiet schließt sich an das Baugebiet „Aiblinger Straße I“ an, zu dem wir in den Jahren 2015-2016 Stellung genommen haben (Schr. vom 19.11.2015, 04.08.2016, 17.08.2016 und 14.11.2016).

Der Satzungsentwurf enthält bisher (bis auf eine Festsetzung zum Objektschutz unter A.3.7) keine Festsetzungen oder Hinweise, die die Wasserwirtschaft betreffen. Hier sollen vermutlich erst die Ergebnisse des Baugrundgutachtens abgewartet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bitten wir schon jetzt um Beachtung der folgenden Punkte in der Satzung:

#### **Grundwasser:**

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

#### **Wassersensible Siedlungsentwicklung**

Wir möchten auf den neuen Leitfaden "Wassersensible Siedlungsentwicklung" mit Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement hinweisen.

Eine weitere aktuelle Arbeitshilfe findet sich in der Veröffentlichung „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort – Eine Arbeitshilfe für Kommunen in Bayern“.

Vor dem Hintergrund einer klimaangepassten Planung raten wir der Stadt Grafing, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Leitfäden zu berücksichtigen. Dabei sollte auch das „Schwammstadt“-Prinzip zum Tragen kommen. Z.B. sollte die Stadt auch die Festsetzung von Gründächern für die Wohngebäude in Erwägung ziehen. Auch Rückhalteräume (z.B. Zisternen) für die Grünflächen- und Gartenbewässerung werden ausdrücklich begrüßt. Angesichts der doch erheblichen Neuversiegelung des Geländes raten wir dazu, die für die sichere und den Vorschriften entsprechende Ableitung des Niederschlagswassers notwendigen Flächen rechtzeitig zu ermitteln. Wir weisen auf die Möglichkeit hin, die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

#### **Niederschlagswasser**

Grundsätzlich gilt: unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei ist als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Das Regenwasser von den Straßen ist vorrangig breitflächig über die bewachsenen Seitenstreifen bzw. die Schulter zu versickern. Darüber hinaus ist eine Muldenversickerung den bisher üblichen Schächten vorzuziehen.

Für das im Baugebiet insbesondere bei Starkregen abfließende Regenwasser muss eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung von Unterliegern gewährleistet sein.

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.

## **Starkniederschläge**

Vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, machen wir auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes im Planungsgebiet aufmerksam. Um das Eindringen von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu verhindern, empfehlen wir der Stadt, zusätzliche Festsetzungen zum Objektschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB wie folgt in die Satzung aufzunehmen:

- Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (weiße Wanne).
- Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Einfahrten in Tiefgaragen, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Wir empfehlen mind. 25 cm über GOK.
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude ist ausreichend hoch festzusetzen. Auch hier empfehlen wir mind. 25 cm über GOK.

Weitere Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise erhalten Sie in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.

## **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.

## **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.

Wir bitten um Übersendung des Baugrundgutachtens, sobald es vorliegt.

## **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:  
Für das Baugebiet wurde eine Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse beauftragt.**

**Gerade wegen der vergleichsweise dichten Bebauung und der großflächig festgesetzten Tiefgaragenflächen ist zwingend bereits auf der Planungsebene des Bebauungsplanes der Nachweis zur führen (sog. Entwässerungskonzept), dass eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung möglich ist (vgl. BVerwG 21.03.2002).**

**Nach den beim Bauabschnitt 1 „Pfarrer-Aigner-Straße“ (Bericht des Fachinstituts Crystal-Geotechnik vom 20.05.2016) gewonnenen Erkenntnissen wurde zwar tragfähiger und versickerungsfähiger Baugrund erwartet. Es war anhand der Geländestruktur aber anzunehmen, dass jedenfalls im nördlichen Teil des Plangebietes (Fl.Nr. 555) Wiesenkalke anzutreffen sind und in diesen Bereichen nur gering tragfähigen Ablagerungen anstehen.**

Der Erkundungsbericht liegt leider heute noch nicht vor. Jedoch wurden die Baugrunduntersuchungen bereits durchgeführt und es liegen schon die maßgeblichen Aufschlüsse für die Bodenverhältnisse vor. Das lässt eine erste Einschätzung hinsichtlich der Entwässerungsmöglichkeiten zu. Es wurden - sehr überraschend – im gesamten Untersuchungsgebiet unterhalb einer ca. 0,4 – 1 m mächtigen Oberbodenschicht durchgängig Unterböden mit Kies- und Sandgemischen (Quartärkiese) und weitgehend nur geringen Schluff-Anteilen ermittelt. Diese gut durchlässigen Kiesschichten wurden in einer Mächtigkeit von 3,5 m- 9 m angetroffen. Allein ganz im Süden (Senke an der Aiblinger Straße) wurde bis zu einer Tiefe von 1,90 m ein stark schluffiger Unterboden erschlossen; darunter aber stehen wieder Kiesschichten mit schwach Schluffanteilen an bis zur Endtiefe von 3,50 m an.

Nach diesen Erkenntnissen sind diese Untergrundverhältnisse hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit für die Bauwerksgründung und für den Straßen- und Kanalbau durchgängig gut geeignet und lassen die Bebauung ohne weitreichenden Gründungsmaßnahmen erwarten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die für die Versickerung gut geeigneten Quartärkiese weit verbreitet, vor allem auch im öffentlichen Straßenraum zur Entwässerung der Verkehrsflächen. Damit ist die örtliche Versickerung des gesamten Niederschlagswassers – also der Gebäude und der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen – gewährleistet, und zwar auch bei Starkregen.

Da allein ein Schmutzwasserkanal zur Verfügung steht und folglich eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers über die gemeindliche Abwasserkanalisation ausgeschlossen ist, kann aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die örtlichen Bodenverhältnisse die ordnungsgemäße Siedlungsentwässerung uneingeschränkt sichergestellt werden.

Die vorläufigen Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigen, dass die Festsetzung gesonderter Flächen für die Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht erforderlich ist. Aufgrund der weit verbreiteten Quartärkiese mit guter Sickerfähigkeit ist die Freihaltung von besonders geeigneten Sickerflächen oder Konzentration der Versickerung auf diese Flächen nicht geboten.

Der Grundwasserleiter wurde in einer Tiefe von 4,8 m unter GOK bei der Bohrung 11 erschlossen, die in der Senke ganz im nördlichen Teilbereich niedergebracht wurde. Damit ist anzunehmen, dass sämtliche Bauwerke gesichert oberhalb des Grundwasser zum Erliegen kommen. Trotz der großflächigen Tiefgaragen ist eine mögliche Barrierewirkung für die Grundwasserableitung hier nicht zu erkennen.

Die wasserrechtliche Erlaubnispflicht von Grundwasserabsenkungen, (Bauwasserhaltungen) und Bohrungen wird aber dennoch in den Hinweisen ergänzt. Ergänzt wird auch ein Hinweis über die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und damit den Voraussetzungen für die erlaubnisfreie Errichtung und den Betrieb von Versickerungsanlagen.

Hinsichtlich des Schutzes vor Starkregenereignissen enthält der Bebauungsplan bereits Festsetzungen (A.3.7) über die Ausführung von Gebäudeöffnungen mit Bodenabstand zum Gelände. Mit einer Höhe von 15 cm zwischen dem fertigen Fußboden und der Geländeoberkante bleibt aber diese Differenzhöhe deutlich hinter der Stellungnahme zurück (25 cm zwischen Rohfußboden und GOK). Unter Berücksichtigung der Gelände- verhältnisse und des Außeneinzugsgebietes ist die Festsetzung noch zu ändern und der Bodenabstand auf mindestens 25 cm (bezogen bei den Gebäudeeingängen aber weiterhin auf die Höhe des fertigen Fußbodens) zu erhöhen.

**Von der Festsetzung von Gründächern im Interesse einer Verbesserung der Regenwasserrückhaltung wird abgesehen. Hiergegen spricht die geänderte Festsetzung mit stärker geneigten Satteldächer für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der verbesserten Solarnutzung.**

**Für die Tiefgaragenzufahrten wurde bereits die Verpflichtung für eine Begrünung festgesetzt (A.5.2)**

**Bereits festgesetzt ist (vgl. A.7.5) die Ausführung der Zufahrten, Hauszugänge, Gartenwege, offenen Stellplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen.**

**Angesichts der bestehenden gesetzlichen Verpflichtung zum Mutterbodenschutz (§ 202 BauGB) wird auf weitergehende Hinweise im Bebauungsplan verzichtet. Ein wiederholender Hinweis auf bestehende Rechtspflichten ist angesichts des Gebots der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich.**

### **2.3 Regierung von Obb.; Schr. vom 24.02.22, Az.: ROB-2-8314.24\_01\_EBE-10-8-5**

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

#### **Planung**

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO für den sozialgerechten Wohnungsbedarf.

Ziel der Planung ist die Realisierung von 7 Baukörpern mit max. 3 Vollgeschossen. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,98 ha) befindet sich am westlichen Stadtrand westlich der Aiblinger Straße und südlich der Glonner Straße. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b (Bebauungsplan am Ortsrand). Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß LEP 3.1 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gemäß RP 14 B II G 2.1 werden Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.

#### **Landesplanerische Bewertung und Ergebnis**

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

#### **Keine Beschlussfassung erfolgt**

### **2.4 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Mail v. 29.03.2022**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.02.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

**Beschluss:**  
**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**  
**Die angesprochenen Telekommunikationsleitungen verlaufen ausschließlich im bestehenden Geh- und Radweg entlang der Aiblinger Straße. Innerhalb der überplanten Grundstücke bestehen keine Leitungen.**

**Nach Abschluss des Bebauungsplanes werden in der dann folgenden Erschließungsplanung die bestehenden und neu erforderlichen Telekommunikationsleitungen mit ausreichend Vorlaufzeit berücksichtigt. Für das aktuelle Bebauungsplanverfahren ergeben sich jedoch keine weiteren Veranlassungen, zumal auch die bestehenden Leitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen.**

## **2.5. HF GmbH & Co.KG, Schreiben vom 19.11.2021**

Die Eigentümer des mitbetroffenen Grundstücks Flur-Nummer 555 der Gemarkung Grafing, Parzellen 6 und 7, beabsichtigen den Neubau einer Wohnanlage mit dazugehöriger Tiefgarage. Es sollen ca. 35 Mietwohnungen in nachhaltiger Bauweise und möglichst CO<sub>2</sub>-neutralem Betrieb entstehen. Um die ca. 30-70 m<sup>2</sup> großen, 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen auch kostengünstig vermieten zu können, werden im Zuge der vorzeitigen Bürgerbeteiligung folgende Ergänzungen bzw. Änderungen angeregt.

### **1. Geltungsbereich / Baufenster TGa (s. A – Festsetzungen Pkt. 1, 4.2, 5.1-2, 7)**

Die im Bebauungsplan festgelegte Tiefgaragenzufahrt an der Nordostseite der Parzelle 7 ist in Frage zu stellen. Stattdessen ist die Fläche für die Tiefgarage bzw. die Lage einer möglichen Tiefgaragenrampe so zu verändern, dass das Rampenbauwerk außerhalb der Hausgrundfläche positioniert werden kann.

**Begründung:**

Eine vorschriftmäßige Tiefgaragenrampe hat eine ungefähre Rampenlänge von ca. 26 m. Etwa 20 m hiervon würden bei der bisherigen Positionierung der TG-Einfahrt an der nordöstlichen Gebäudeseite weit in den Gebäudegrundriss eingreifen und Wohnfläche verbauen. Eine (teilweise) Verschiebung/Lageveränderung der nord-westlichen Grenze des derzeitigen Geltungsbereiches könnte weiteren Platz bieten für eine Tiefgaragenzu/abfahrt. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass auch eine 2-spurige Rampenlösung umgesetzt werden kann, da die Parkfläche der Tiefgarage, wenn > 1.000 m<sup>2</sup>, durchaus zum Status einer Grossgarage führt, die u.a. eine solche fordert.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**  
**Aufgrund der Erwartungen über sehr schlechte Untergrundverhältnisse in nördlicher Richtung war es bisher im ausdrücklichen Interesse, die Bauwerke soweit als möglich im Süden des Grundstücks anzuordnen. Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen hat sind diese Gründe jetzt ausgeräumt. Die dortigen Flächen sind gleichermaßen gut geeignet für eine Bebauung.**

**Im Interesse einer größtmöglichen Ausnutzung der Bauflächen für die Schaffung von Wohnflächen wird die bisher festgesetzte Zufahrt zur Tiefgarage geändert und durch einen Zufahrtsbereich festgesetzt, die von der Mitte der Baufläche(Wohnhaus) bis an den Nordrand der TG-Baufläche reicht. Die günstigste Erschließungslösung bleibt dann der Gebäudeplanung überlassen. Um es auch zu ermöglichen, die Tiefgaragenzufahrt in einer Breite von 6m (§ 2 Abs. 3 GaStellV) nördlich des Wohnhauses zu errichten nebst eines Hauszugangs (2 m) zwischen Gebäude und TG-Rampe, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplan und die Festsetzung der TG-Fläche nach Norden um ca. 3 m erweitert (auf 8 m Abstand zum Bauraum).**

Herr Christian Einhellig, Ausschussmitglied, hat gemäß Artikel 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlich Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

## **2. Geschossigkeit:**

Den Vorgesprächen mit der Stadt Grafing zufolge werden die Unterzeichner sich verpflichten müssen, den entstehenden Wohnraum zu überdurchschnittlich günstigen Mietkonditionen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des erhöhten, haustechnischen Aufwandes (Konzeption/Gedanke „Sonnenhaus“ mit überdurchschnittlicher Solartechnik-Ausstattung/-nutzung => s.a. nachfolgende Punkte) wird gebeten zu prüfen, ob für die Parzellen 6 und 7 nicht ein weiteres Geschoß ausgebildet werden kann.

### **Begründung:**

Die bereits fertiggestellten Geschoßwohnungsbauten der Pfarrer-Aigner-Str. 1, 3 und 8 sind so (4-geschoßig) ausgebildet. Die Bebauung der Parzellen 6 und 7 würde diese Geschossigkeit fortführen, später eingebettet von niedrigerer Anschlussbebauung an 3 Seiten (Nordwest, Südwest und Südost).

Beim Blick auf den zukünftigen, fertig erstellten, westlichen Ortsrand von Schammach aus, „verschluckt“ die Geländesenke im nordwestlichen Geltungsbereich die 4-Geschossigkeit. Eventuell geringere, befürchtete Gefahren durch Spiegelungen und Blendungen, verursacht durch Kollektorflächen auf den dadurch höher liegenden Dachflächen

Der erhöhte, technische Aufwand der Wohngebäude kann auf mehr vermietbare Wohnfläche umgelegt werden. Nachhaltige Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten kann so leichter umgesetzt werden.

In der anschließenden **Diskussion** sprach sich ein Ausschussmitglied für die Erstfassung des Bebauungsplanes aus. Dort seien mehr Bäume eingeplant und die Abstände nicht zu eng bemessen. Die Abstandsflächen haben Konsequenzen für andere Flächen wie beispielsweise Fahrradabstellplätze. Laut der Verwaltung müssen Fahrradabstellplätze errichtet werden. Die Bebauung ist jedoch sehr komprimiert.

Dem gegenüber sprachen sich mehrere Ausschussmitglieder für einen geringeren Abstand aus, um mehr Wohnungen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollte ein viertes Geschoss ausgeschlossen werden. Seitens der Verwaltung wurde angemerkt, dass die Anzahl der Geschosse bis zum Satzungsbeschluss noch nicht endgültig ist.

### **Abwägung:**

**Die Stadt Grafing b.M. hat sich bereits bei der Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für das Grundstück Fl.Nr. 555 (Bau- und Werkausschuss 21.09.2021) mit der Frage der Geschossentwicklung auseinandergesetzt. Im Interesse eines gewogenen städtebaulichen Übergangs mit den Höhenverhältnissen, wie sie in der bestehenden Bebauung südlich der Aiblinger Straße aber auch bei der im Osten angrenzenden Bebauung an der Pfarrer-Aigner-Straße bestehen, wurde eine Vorentscheidung über eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschosse getroffen. An dieser aus ortsplanerischen Erwägungen heraus getroffenen Entscheidung wird uneingeschränkt festgehalten. Eine 4-geschossige Bebauung wird allenfalls im nördlichen Anschluss an das Baugebiet wieder für verträglich angesehen, nicht aber in den Randbereichen. Hier wird dem städtebaulichen Interesse der Rücksichtnahme auf vorhandenen Siedlungsstrukturen mehr Gewicht beigemessen als dem Interesse der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch eine höhere Geschossigkeit. Bereit mit der Erhöhung des Dachneigungswinkels auf 28° (bei 12 m breiten Gebäuden) wurde vom ursprünglichen Ansatz abgewichen und die Möglichkeit zur Nutzung des Dachgeschosses und damit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums gegeben. Damit ist bereits das verträgliche Höchstmaß hinsichtlich der Geschoss- und Höhenentwicklung erreicht**

Ergänzend ist auch in der Abwägung zu berücksichtigen, dass die bauliche Fortsetzung des Baugebietes keineswegs gesichert ist und zumindest für lange Zeit hier eine Siedlungsrandbebauung entsteht. Schon wegen dem Interesse der größtmöglichen Inanspruchnahme der Flächen besteht keine Ortsrandeingrünung, die für eine ausreichende Einbindung in die weithin freie und ausgeräumte Landschaft sorgt. Bereits eine 3-geschossige Wohnbebauung wird hier sehr auffällig wirken und Landschaftsbild beherrschen. Auch aus diesem Grund der Wirkung auf das Landschaftsbild ist eine weitere Erhöhung der Geschossigkeit auszuschließen.

Auch die Höhenlage (Senke) führt hier nicht zu einer Änderung der Geschosswirkung. Das Gelände muss für die Bebauung weitläufig angepasst (modelliert) werden – die Senke wird dafür weitgehend aufgefüllt. Die im vorgefundenen Gelände angetroffenen Höhenunterschiede werden damit weitgehend ausgeglichen. Die Höhenlage (Erdgeschoss) der Gebäude BK 6 + 7 unterscheidet sich nur geringfügig von den südlicheren Gebäuden.

Ein weiterer Grund gegen die Geschosserhöhung ist, dass dann Wohnungen in einer Höhe entstehen, die die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeug mit Drehleiter erforderlich machen (Art. 5 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Dafür ist das öffentliche Wegenetz im Plangebiet nicht ausgerichtet.

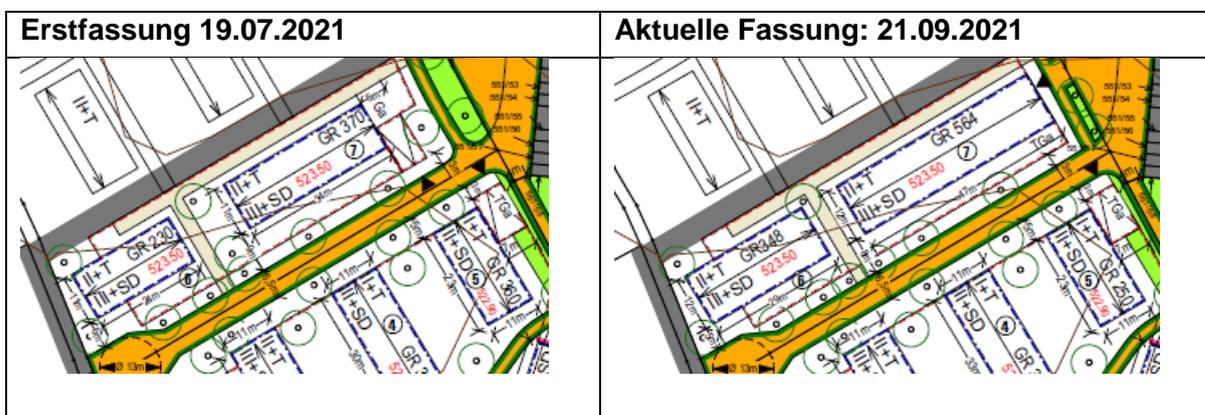
Jedenfalls sind Wirtschaftlichkeitserwägungen nicht ausreichend gewichtig, um die vorgenannten öffentlichen Belange dagegen hintanzustellen.

Der Bebauungsplan schafft erst die Bebaubarkeit der Grundstücke. Schon dadurch wird ein erheblicher wirtschaftlicher Vorteil vermittelt. Mit der Festsetzung einer 3-geschossigen Bebauung wird also nicht etwa bereits bestehendes Baurecht minimiert, sondern die erstmalige Bebaubarkeit des Grundstücks bestimmt. Die bloße Erwartung einer höheren Bebaubarkeit ist damit kein Eigentumsbelange, der hier in gewichtiger Weise betroffen wäre.

Mit den ohnehin schon erheblichen Anpassungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsentwurf vom 19.07.2021 durch

- der Verbreiterung des Bauraumes von 11 m auf 12 m
- Verkürzung des Gebäudeabstandes zwischen BK 6 + 7 von 14 m auf 9 m
- der Verlängerung des Bauraumes BK 7 nach Westen um 12 m
- und damit der Vergrößerung der Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> auf 900 m<sup>2</sup> bzw. der Geschossfläche um 900 m<sup>2</sup> (ca. 675 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zuzüglich der
- Nutzbarmachung des Dachgeschosses durch Erhöhung der DN von 15° auf 28° und Erhöhung der Wandhöhe von 8,5 auf 9,5 Meter

wurde dem Interesse der größtmöglichen baulichen Nutzung für die Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums bereits in größtmöglicher Weise entsprochen. Hier wurden die Grenzen der ortsplanerischen Vertretbarkeit endgültig erreicht.



Schließlich misst die Stadt Grafing b.M. den städtebaulichen Belangen ein höheres Gewicht bei als den vom Eigentümer vorgetragenen Interessen und Belangen. Der Forderung nach einer 4-geschossigen Bebauung wird deshalb nicht entsprochen.

Im Rahmen der Diskussion wurde bemängelt, dass der Bebauungsplanentwurf bereits eine Bebauungsdichte auf dem Grundstück Fl.Nr. 555 schafft, der den städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Es entsteht angesichts der Bauhöhen schon jetzt eine bedrängende Enge durch zu geringe Vorgartentiefen und zu geringe Gebäudeabstände. Es wurde um eine Vergrößerung des Gebäudeabstandes gefordert, möglichst auf 14 m. Auch die Gebäudelänge von 47 m beim BK 7 wurde bemängelt. Die Gebäude sind auf 2 gleich lange Bauräume aufzuteilen, um die städtebauliche Wirkung zu minimieren.

Anschließend wurde über die Abwägungsvorschläge gesondert zur Abstimmung aufgerufen:

**Ja: 3 Nein: 8 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Sachvortrag und Diskussion lehnte der Bau- und Werkausschuss gegen drei Stimmen eine Vergrößerung des Gebäudeabstandes zwischen den Baukörpern BK 6 und BK 7 auf 14 Meter ab.

**Beschluss:**

**Ja: 8 Nein: 3 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen drei Stimmen, den Gebäudeabstand zwischen den Baukörpern BK 6 und BK 7 mit 9 m beizubehalten.

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 1 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss, der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen auf jeweils gleiche Länge abzusehen. Die Länge der Bauflächen von 29 m (BK 6) und 47 m (BK7) wird beibehalten.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf max. 3 Geschosse beizubehalten und die Einwendung (Erhöhung auf 4 Vollgeschosse) zurückzuweisen.

Herr Christian Einhellig, Ausschussmitglied, hat gemäß Artikel 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlich Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

**3. Bauliche Gestaltung / Dachneigung** (s. A - Festsetzungen, Pkt. 6.1, 6.2 und 11):

Neben den zulässigen Pult- und Satteldächern mit 10° - 15° Dachneigung wird angeregt, auch z.B. asymmetrische Satteldachausbildungen unter Verwendung steilerer Dachneigungen von 30° bis 45° zu ermöglichen.

Der darunter entstehende Dachraum soll als Abstellraum/-speicher/Technikfläche verwendet werden können.

Paneelflächen zur Solarenergiegewinnung sollen auch an geeigneten Fassaden- und Balkonbrüstungsflächen sowie ggfs. auch als Überdachungen möglich sein.

Begründung:

Nur durch größere Paneel-belegbare Flächen auf Dächern und an Fassaden sowie steilere Dachneigungen ist eine optimierte, ganzjährige Solarenergiegewinnung möglich, die z.B. auch niedrige Sonnenstände berücksichtigt.

Es soll damit grundsätzlich ein Höchstmaß an Flexibilität zum erfolgreichen Einsatz einer ertragreichen Solarenergiegewinnung erreicht werden. Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, insbesondere gegen die weiter drohende Erderwärmung, ist damit geleistet.

#### **4. Wandhöhe** (s. A - Festsetzungen, Pkt. 3.5):

Es wird gebeten, die max. zulässige Wandhöhe auf mind. 9,30 m (bei II+T bzw. III+SD) festzusetzen. Bei Ausbildung eines evtl. möglichen weiteren Geschoßes würde sich die Wandhöhe entsprechend erhöhen.

Begründung:

Dieses Höhenmaß ergibt sich bei III+SD durch die üblichen Massivdeckenstärken und Fußbodenaufbauten i.V. mit den vom Unterzeichner angestrebten, lichten Raumhöhen von 2,50 m.

**Beschluss (zu 3 und 4):**

**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Bereits aus Gründen der verbesserten Solardachnutzung (vgl. baufachliche Stellungnahme) wurde die höchstzulässige Dachneigung von max. 15° auf jetzt max. 28° erhöht. In Kombination mit der bereits vorweg in Aussicht genommenen Erhöhung der Wandhöhe um 1 m auf 9,5 m (vgl. amtliche Änderungsvorschläge) sowie der Gebäudebreite von 12 m ergibt sich bereits eine deutliche Vergrößerung der Höhenwirkung.**

**Damit sind die Grenzen der städtebaulichen Verträglichkeit erreicht. Eine Erhöhung der Dachneigung auf 30 – 45° ist städtebaulich nicht vertretbar. Es würden Firsthöhen von 13,5 m (bei 35°) oder sogar 15,5 m (45°) entstehen. Damit würden sogar die Firsthöhen der 4-geschossigen Gebäude in der Pfarrer-Aigner-Straße überschritten.**

**Ob ggf. bei einem zurückbleiben in der Wandhöhe dann (bei gleicher Firsthöhe) eine Abweichung vom höchstzulässigen Dachneigungswinkel möglich ist, kann dann im nachfolgenden Zulassungsverfahren beurteilt werden. Im Bebauungsplan wird jedenfalls eine noch weitergehende Änderung oder eine differenzierte Regelung über die Dachgestaltung abgelehnt. Gleiches gilt auch für einen außermittigen Firstverlauf; hierzu ist in A.6.1 klarzustellen, dass der First mittig und über die lange Gebäudeseite anzuordnen ist.**

**Teilweise sind diese Festsetzungen schon aufgrund anderweitiger Stellungnahmen oder aus amtlichen Gründen geändert worden (vgl. Nrn. 2.1 und 2.7). Die Einwendungen über Änderung der Dachgestaltungsregelungen und Wandhöhe – soweit sie darüber hinausgehen - werden zurückgewiesen.**

Herr Christian Einhellig, Ausschussmitglied, hat gemäß Artikel 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlich Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

#### **5. Stellplätze** (s. B – Nachrichtliche Übernahmen Pkt. 7):

Die Unterzeichner regen an, die Stellplatzfestsetzungen gem. geltender Stellplatzsatzung der Stadt Grafing zumindest anteilig zu herabzusetzen. Auf die GaStllV des Bayerischen Staatesministerium des Innern wird hierbei verwiesen (1 Stellplatz/Wohnung).

Es wird gebeten, oberirdische Stellplätze in den Bebauungsplanunterlagen auszuweisen

Begründung:

Wie bereits anfangs beschrieben, sollen schwerpunktmäßig vor allem marktgerechte, kleinere Wohneinheiten (30 – 50 m<sup>2</sup>) entstehen, die sich auch Geringverdiener\*-Innen leisten können

sollen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diese Nutzer auch weniger KFZs unterbringen müssen.

Das Wohngebiet „Aiblinger Straße 2. BA“ ist trotz Ortsrandlage gut eingebunden in die Versorgungslage. Die Wege zu mehreren Verbrauchermärkten sind kurz. Die Verkehrsanbindung und Wegestrecken attraktiv (Geh- und Fahrradwege in die Innenstadt, gute Anbindung an Grainger Bahnhöfe, Bushaltestellen).

In der anschließenden **Diskussion** kritisierte ein Ausschussmitglied den geringeren Stellplatzschlüssel für die Sozialwohnungen. Dem wurde entgegengehalten, dass es auch bei Senioren- und Studentenwohnungen einen geringeren Stellplatzschlüssel gibt. Er sollte jedoch nur für Wohnungen bis maximal 60 m<sup>2</sup> gelten.

**Beschluss:**

**Ja: 8 Nein: 3 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkeausschuss gegen drei Stimmen, wie folgt:**

**Zu den Stellplatz-Richtzahlen wird auf das Abwägungsergebnis der amtlichen Änderungen verwiesen (unten, Nr. 1.7).**

**Darüber hinaus wird die Einwendung zurückgewiesen. Bei der anzustellenden typisierenden Betrachtungsweise entsprechen die örtlichen Richtzahlen für den Stellplatznachweis den Mindestanforderungen im ländlichen Raum. Anders als in größeren Gemeinden ist hier aufgrund des eingeschränkten Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln besteht hier ein höherer Bedarf an Individualverkehrsmitteln.**

**Auch die örtlichen Verhältnisse im Plangebiet rechtfertigen keine Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Der öffentliche Verkehrsraum (Breite der Straßenfläche gerade einmal 6,5 m) ist dort nicht ansatzweise in der Lage, ruhenden Verkehr aufzunehmen. Reduzierungen der Richtzahlen für Stellplätze sind allein im Stadtzentrum (zentraler örtlichen Versorgungsbereich) aufgrund der örtlichen Versorgungssituation und der dort beengten räumlichen Verhältnisse festgesetzt worden. Entsprechende Besonderheiten und damit sachliche Differenzierungsgründe bestehen im Baugebiet nicht.**

Herr Christian Einhellig, Ausschussmitglied, hat gemäß Artikel 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlich Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

## **2.6 Staatliches Bauamt Rosenheim**

Stellungnahme konnte aus personellen / organisatorischen Gründen nicht fristgerecht bis zur Erstellung der Beschlussvorlage erstellt werden. Nach telefonischer Mitteilung werden nachfolgende straßenrechtlichen Belange berührt. Mögliche Stellungnahmen ergehen dann im Verfahren zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, soweit eine Behandlung im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung aus Fristgründen nicht erfolgt.

Erschlossen wird über eine bestehende Zufahrt zur ST2089. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten angelegt werden.

Esa wurde bereits 2016 ein Verkehrsgutachten erstellt, jedoch ist der DTV innerhalb der letzten 6 Jahre um 30 v.H. gestiegen. Daher sollte ein erneutes Verkehrsgutachten erstellt werden, in dem die Verkehrsqualität ohne Linksabbiegespur und mit Linksabbiegespur gegenübergestellt wird. Die neuen Verkehrsstöre durch das Baugebiet müssen hier berücksichtigt werden. Erst dann kann das Erfordernis einer Linksabbiegespur entschieden werden.

Entlang der freien Strecke gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 Abstand zum Fahrbahnrand ein Anbauverbot. Diese Anbauverbotszone ist einzuhalten.

Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) der Zufahrt zur Staatstraße 2089 und im Bereich des Radweges (3m x 30 m) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkante nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden., die diese Höhe überschreiten (Art. 26, 29 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, RAL / RASt).

Die Straße und Ihre nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.  
Die Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu beseitigen.

Auf den Einwirkungsbereich der Straßenemissionen wird hingewiesen. Eventuelle Forderungen auf Erstattungen von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß VLärmSchR97.

#### **Beurteilung (ohne Beschlussfassung):**

##### **Einmündung der Erschließungsstraße in die EBE 13:**

**Die Leistungsfähigkeitsprüfung der Einmündung wurde bereits vorab beauftragt. Nach dem Bericht (Entwurfassung liegt vor) wurde für die Einmündung – auch ohne Errichtung einer Lichtsignalanlage - eine Qualitätsstufe von A-B ermittelt, also die gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit bestätigt. Bei dieser Betrachtung wurde neben dem gegenständlichen Wohnbaugebiet auch bereits eine erhöhte Verkehrsfrequenz für den ALDI-Markt durch einen dort geplanten zusätzlichen Drogeriemarkt unterstellt.**

**Eine Linksabbiegespur (hier die Verlängerung der bestehenden Linksabbiegespur (EBE 13) ist danach nicht notwendig. Hinzu kommt, dass im Falle einer möglichen neuerlichen Erweiterung des Baugebietes ein Anschluss an die Aiblinger Straße im Süden als notwendig erachtet wird. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Einmündung ist damit auch langfristig nicht zu erwarten.**

##### **Anbauverbotszone:**

**In der Stellungnahme wird die Einhaltung der 20-m-Anbauverbotszone für erforderlich angesehen. Das würde jedoch die gegenständliche Planung in Frage stellen, die einen Abstand zum Fahrbahnrand von 10 m aufweist. Ein entsprechend reduzierter Abstand ist auch im Bauabschnitt 1 als verkehrsgerecht erachtet worden und dort bereits umgesetzt. Wie dort (BA1) ist auch beim BA2 bereits ein Geh- und Radweg angebaut und auch eine Lärmschutzanlage geplant. Ausbauabsichten für die Straße bestehen ohnehin nicht; vielmehr ist langfristig eine Verlegung nach Westen geplant, was in diesem Abschnitt eine Abstufung zur Ortsstraße zur Folge hätte. Die Stadt Grafing b.M. geht hinsichtlich des Abstimmungsgebotes (Art. 23 Abs. 3 BayStrWG) davon aus, dass die Verkürzung des Anbauabstandes zugestimmt wird.**

**Den technischen Anforderungen und der Freihaltung der Sichtfelder wird entsprochen. Dabei gilt es klarzustellen, dass der in die St 2089 einmündende Weg allein für den Fuß- und Radfahrverkehr bestimm ist. Die Verbreiterung auf 4 m erfolgt allein zum Zweck der Benutzung als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge.**

## **2.7 Amtliche Änderungen (In Abstimmung mit BayernHeim GmbH)**

### **2.7.1 Optimierung der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Freiflächen :**

Im Interesse einer bestmöglichen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 588 wurden von der Bayernheim GmbH verschiedene Planungsvorschläge unterbreitet, um die Bebauung zu



**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, den die Bauflächen der BK 2-5 einschließlich der Tiefgarage-Baufläche nach Norden auszuweiten (Straßenabstand 3 m) .

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

Die Stadt Grafing b.M. verfolgt das Ziel, auf dem stadteigenen Grundstück Fl.Nr. 588 in bestmöglicher Weise für den sozialverträglichen Wohnungsmarkt (verbilligte Mietwohnungen) zu realisieren. Die Umsetzung ist in vertraglicher Kooperation mit dem staatlichen Wohnungsbauunternehmen Bayernheim GmbH geplant.

Im Interesse der bestmöglichen Grundstücksausnutzung wird von der Stadt eine weitere Verdichtung mit einem zusätzlichen Geschoss (4 VG) aus städtebaulichen Gründen abgelehnt bzw. würden damit die ohnehin schon engen Gebäudeabstände in Frage stehen. Schon jetzt werden die gesetzlichen Abstandsflächen schon nicht eingehalten.

Optimierungsmöglichkeiten ergeben sich aber noch bei der Gebäudebreite, die von 11 m auf 12 m vergrößert wird. Auch die Länge der überbaubaren Grundstücksflächen bei den Baukörpern BK 2 – 5 ist noch erweiterbar. Die gerade noch verträglichen Obergrenzen sind im Änderungsentwurf vom 16.03.2022 dargestellt.

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig die Planänderung auf der Grundlage des Änderungsentwurfes vom 16.03.2022 unter Berücksichtigung der Änderungsanmerkungen zu BK 1 und BK2.

Darüber hinaus ist der bisher öffentliche Fußweg (Verbindungsweg nördlich des BK 1) zum privaten Weg zu ändern. Der bestehende Fuß- und Radweg an der Aiblinger Straße ist ausreichend im Interesse eines durchgängigen öffentlichen Wegenetzes.

Unter Einbeziehung des privaten Weges ist dann die unbebaute „Dreiecksfläche“ zwischen dem BK 5 und den nördlichen Baukörpern als Spielplatzfläche (Gemeinschaftsanlage) festzusetzen.

Der Verbindungsweg im Osten, der eine Verbindung zwischen der Pfarrer-Aigner-Straße und der Aiblinger Straße schafft, ist mit der Funktion als „Fuß- und Radweg“ festzusetzen. Mit 4 m Breite ist eine Mitbenutzung durch Rettungsfahrzeuge möglich; damit ist die Schaffung von Wendeflächen in der für Rettungsfahrzeuge notwendigen Größe verzichtbar. Eine allgemeine Fahrverbindung ist jedoch nicht geplant und soll mit dieser Beschränkung der Wegfunktion auch satzungsrechtlich ausgeschlossen werden.

#### 2.7.2 Festsetzungen zur Wandhöhe:

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt: Die bisherige Festsetzung zur Wandhöhe von 8,50 m ist bei den notwendigen Aufbauhöhen für die Decken und für die Dachhaut nicht ausreichend für eine 3-geschossige Bebauung mit gesondertem Dachraum. Hierfür wird die zulässige Wandhöhe auf 9, 5 m erhöht, was – in Kombination mit der Gebäudebreite von 12

m und einem Dachneigungswinkel von 28° eine eingeschränkte Nutzung auf für Wohnzwecke noch ermöglicht (zB. Wohnräume für die Wohnungen im 2. OG)

### 2.7.3 Stellplätze, Nebenanlagen:

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Die Aufstellung des Bebauungsplan erfolgt zum Zweck der Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum. Hier sollen ca. 75 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bzw. Im Grafinger Mietmodell für mittlere Einkommenshaushalte entstehen. Dabei wird das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 mit geplanten 65 Sozialwohnungen nicht nur für befristete Zweckbindungsdauer von 40 Jahren sondern dauerhaft (Erbbaurecht) für diesen Verwendungszweck gebunden . Zur Förderung des kostengünstigen und kostensparenden Bauens (§ 9 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) für Wohnungen, die dauerhaft dem Zweck des sozialen Wohnungsbaus dienen, rechtfertigen sich geringere Anforderungen an den Stellplatzbedarf. Auf die gleichlautende Regelung im Bebauungsplan für den „alten Bauhof“ wird verwiesen. Als „Wohnanlage für der sozialen Wohnraumversorgung“ gilt dort zwar bereits der reduzierte Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung (vgl. Nr. 1.6 der Anlage zu § 3 Abs. 1 der örtlichen Stellplatzsatzung). Allein für diese besondere Zweckbestimmung (Wohnanlage für der sozialen Wohnraumversorgung) ist eine weitere Reduzierung auf 0,75 Stellplätze je Wohnung möglich. § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung bestimmt den Vorrang von gesonderten Regelungen in Bebauungsplänen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO.**

**Es wird folgen Festsetzung ergänzt:**

**Abweichend von der örtlichen Stellplatzsatzung sind für Wohnungen, die dauerhaft den Anforderungen des staatlich geförderten Wohnungsbaus (Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern –BayWoFG) zu dienen bestimmt sind, 0,75 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Regelungen der örtlichen Stellplatzsatzung in der jeweiligen Fassung.**

**In Ziffer 5.5 ist zu ergänzen, dass die Errichtung von Garagen, offenen Stellplätzen und Nebengebäuden und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig ist. Mit der Verdichtung des Baugebietes und auch der Reduzierung der Stellplätze soll dennoch ein Mindestmaß an Freiflächen entstehen, die nicht auch noch durch Stellplätze, Gartengerätehütten, Freiflächen-PV-Anlagen etc. beansprucht werden.**

**Ob ggf. Im besonderen Einzelfall (etwa als Längsparkplätze entlang der Straße als Besucherstellplätze) zugelassen werden, kann dann im Einzelfall durch eine Befreiung entschieden werden. Eine generelle Zulassung von offenen Stellplätzen wird jedoch abgelehnt.**

### 2.7.4 Maß der baulichen Nutzung:

Aufgrund der möglichen Parzellierung der Baugrundstücke, ggf. auch innerhalb der Bauräume, ist neben der absoluten Grundfläche auch eine Verhältniszahl (GRZ) festzulegen. Damit wird die Festsetzung der zulässigen Grundfläche auch für mögliche Änderungen beim Bezugsmaß „Baugrundstück“ den Anforderungen als Summenmaß je Baugrundstück gerecht.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

**3.1 und 3.3 werden wie folgt neu gefasst:**

**GR 210 - Zulässige Grundfläche im Bauraum in Quadratmeter, z.B. 210 m<sup>2</sup>**

**GRZ 0,39 - Zulässige Grundfläche je Baugrundstück, Grundflächenzahl**

**Die höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.**

**Eine Überschreitung der höchstzulässigen absoluten Grundfläche je Bauraum und der GRZ je Baugrundstück kann für erdgeschossige Terrassen ausnahmsweise zugelassen werden bis zu max. 30 v.H.**

Anwesend: 11

Das Ausschussmitglied Herr Josef Pollinger hat die Sitzung verlassen.

#### 2.7.5 Grünordnung:

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

**In der Festsetzung A.8.3 ist festzusetzen, dass die Mindestpflanzgröße der Baumpflanzungen im privaten Bereich der Wuchsklasse 2, die Bäume in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum mit der Wuchsklasse 1 erfolgt.**

Anwesend: 12

Das Ausschussmitglied Herr Josef Pollinger nahm an der Sitzung wieder teil.

#### 2.7.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) ist es zwingend notwendig, die jeweiligen Bezugspunkte zu bestimmen. Eine ungenau bestimmt und damit fehlerhafte Festsetzung führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Ganzen (vgl. BayGH 23.06.2020).

Besondere Anforderungen sind dabei an den unteren Bezugspunkt zu stellen. Der Bebauungsplanentwurf „Aiblinger Straße – BA 2“ regelt in A. 3.5 hier als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die mathematisch genaue Festlegung der OK FFB-EG erfolgt dann in A.3.6 durch Bestimmung einer Höhenkote (Höhenmaßes in Bezug auf Meter über Normalnull an der Mitte des Bauraumes.

Um diese Höhenkote wiederum konkret definieren zu können, bedarf in der vorliegenden Planungssituation einer besonderen Vorgehensweise. Eine Bezugnahme auf die natürliche Geländeoberfläche ist angesichts des stark bewegten Geländeverlaufs mit Höhenunterschieden von nahezu 4 Metern(!) im Plangebiet nicht möglich, da zwangsläufig Geländemodellierungen notwendig sind.

Um in dieser Planungssituation die Höhenlage der Gebäude genau und vollzugsfähig bestimmen zu können, war eine vorherige Festlegung des Höhenverlaufs der Erschließungsstraße erforderlich. Nur wenn auch die Höhenlage des künftigen Straßenzugs feststeht, kann in Bezug auf diese Höhe dann die Lage der Gebäude festgesetzt werden.

Die Entwurfsplanung für die Erschließungsstraße weist am Ostende (Anschluss an Pfarrer-Aigner-Straße) eine Deckenhöhe von 522,55 m auf – am Westende von 525,50 müNN. Die Straße steigt damit in seiner Länge von 97 m um 3 m (Steigung knapp 3 %). Die Straße liegt am Westende ca. 0,8 m unterhalb des bestehenden Feldweges.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein:0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Um die Durchfahrt auf den westlichen Feldweg zu ermöglichen (und zur Anpassung des Geländes innerhalb des Plangebietes) ist die Wendefläche um 5 m nach Osten abzurücken und eine dann 4,5 m breite Verbindungsstraße zum Feldweg festzusetzen. Innerhalb dieser Verbindungsstücks kann die Höhendifferenz (ca. 15 % Steigung) überwunden werden.**

**BK 7: Die Höhenlage ist in Bezug auf die Straßenhöhe in der Mitte des Bauraums (ca. 524,20 müNN) festzulegen mit (+ 25 cm Bodenabstand) auf: 524, 45 müNN**

**BK 6: Die Höhenlage ist in Bezug auf die Straßenhöhe in der Mitte des Bauraums (ca. 525,20 müNN) festzulegen mit (+ 25 cm Bodenabstand) auf: 525, 45 müNN**

**(Anmerkung: Eine gemeinsame TG für BK 6+7 wird einen inneren Höhenversatz verlangen; die notwendige Rampe kann zwischen den Gebäuden – Abstand 9 m - mit einer mittleren Rampenneigung von ca. 14 % umgesetzt werden).**

**BK 2: Die Höhenlage ist in Bezug auf die Straßenhöhe in der Mitte des Bauraums (ca. 525,60 müNN) festzulegen mit (+ 25 cm Bodenabstand) auf: 525,85 müNN**

**BK 3: Die Höhenlage ist in Bezug auf die Straßenhöhe in der Mitte des Bauraums (ca. 525,30 müNN) festzulegen mit (+ 25 cm Bodenabstand) auf: 525,55 müNN (Anmerkung: Das entspricht etwa dem natürlichen Gelände an der Südfassade)**

**BK 4: Die Höhenlage ist in Bezug auf die Straßenhöhe in der Mitte des Bauraums (ca. 524,50 müNN) festzulegen mit (+ 25 cm Bodenabstand) auf: 524,75 müNN (Anmerkung: Das entspricht etwa dem natürlichen Gelände an der Südfassade)**

**BK 5: Die Höhenlage ist in Bezug auf die Straßenhöhe in der Mitte des Bauraums (ca. 523,00 müNN) festzulegen auf: 523,50 müNN.**

**Hier ist auf das nach Süden wieder ansteigende Gelände und die Höhenlage des BK 1 Rücksicht zu nehmen. Die Höhenlage wurde deshalb 50 cm über der Höhe des Straßenrandes angesetzt. Die Höhenlage liegt immerhin noch knapp 1 m unter der Höhenlage von BK 7**

**BK 1: Die Höhenlage ist in Bezug auf die Straßenhöhe (Fuß- Radweg an der Aiblinger Straße südlich von BK 1 in der Mitte des Bauraums (ca. 523,60 müNN) festzulegen mit auf: 524,10 müNN.**

**Angesichts der Höhenverhältnisse ist zu versuchen, den Höhererlauf der Straße noch abzusenken und damit die Höhenlage der Gebäude zu reduzieren. Ist das möglich, dann sind die festgelegten Höhenlagen der Gebäude entsprechend anzupassen (abzusenken) auf ca. + 0,25 m über der Höhenlage der Straße in der Mitte des Gebäudes.**

Schwierigkeiten ergeben sich durch das differenzierte Höhensystem der Gebäude für die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage. Hier müssen die Höhenlagen ggf. durch Befreiung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren noch angepasst werden. Da eine vorgezogene Objektplanung nicht verlangt werden kann, muss diese Ungenauigkeit in Kauf genommen werden.

### **3. Verfahrensbeschluss:**

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:

- 3.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße – 2. Bauabschnitt“ mit Begründung in der Fassung vom 21.09.2021 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).**
- 3.2 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans „Aiblinger Straße – 2. Bauabschnitt“ mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss). Auf die Aufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung und der dabei entfallenden Umweltprüfung gemäß § 13b, §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB) ist hinzuweisen.**
- 3.3 Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.**
- 3.4 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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. Satz 2 BauGB).**

*Die Richtigkeit des Auszuges aus dem Sitzungsbuch des Bau- und Werkausschusses wird bestätigt.*

*Grafing b.M., 10.11.2022  
Stadt Grafing b.München*

*Christian Bauer  
Erster Bürgermeister*

