

Gemeinde **Grafring**
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan „Südlich der Nettelkofener Straße“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2-100 Bearb.: ne

Plandatum 28.07.2015, 13.07.2017, 24.10.2023

Begründung

Inhalt

1	Grundlagen, Verfahrensablauf:	2
2	Planungs- und Baurecht	4
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	5
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	5
5	Geplante Nutzung	6
6	Erschließung und technische Versorgung	8
7	Grünordnung	9
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
9	Wasserwirtschaft	10
10	Eingriff/Ausgleich	11
11	Umweltbericht	11

1 Grundlagen, Verfahrensablauf:

Für den vergrößerten Neubau des Kindergartens „St. Elisabeth“, der als einziges Gebäude westlich der Elisabethstraße und damit im Außenbereich liegt, wurde am 14.10.2010 eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) erlassen. Aufgrund des Widerspruchs zum Flächennutzungsplan, der diese Fläche als „Grünfläche „Spielplatz“ und damit als Ortsabschluss dargestellt hat, wurde im Hinblick auf die Anforderung der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) eine informelle Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für den gesamten Teilraum westlich der Elisabethstraße bis zur Nettelkofener Straße erlassen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungsplanes (Strukturkonzept vom 07.10.2014), das jetzt eine maßvolle Erweiterung des dortigen Siedlungsrandes vorsieht, wurde dann auch der Flächennutzungsplan geändert (13. Änderung vom 24.04.2015; siehe unten Nr. 2).

Die informelle Entwicklungsplanung bzw. der Flächennutzungsplan sehen eine Bebauung folgender Teilräume vor:

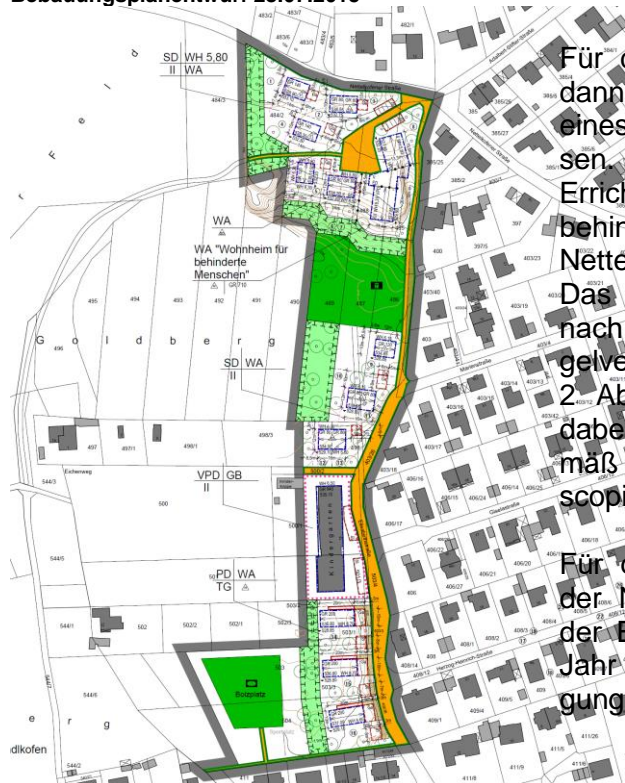
1. Teilraum Elisabethstraße:

Entwicklung einer Gebäudereihe westlich der bisher nur einseitig bebauten Elisabethstraße (südlich und nördlich des Kindergartens) mit Trenngrün im Norden; der im westlichen Anschluss dieser Gebäudereihe folgende wassersensible Bereich ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten

2. Teilraum Nettelkofener Straße:

- a) Gebäudegruppe südlich der Nettelkofener Straße, die zum „Teilraum Elisabethstraße“ durch eine Grünfläche getrennt ist.
- b) Eine Gebäudereihe nördlich der Nettelkofener Straße mit anschließender Grünfläche im Osten (Freihaltung des wassersensiblen Bereichs an der Melak)

Bebauungsplanentwurf 28.07.2015



Für die Teilräume 1 und 2a wurde dann am 11.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zentrales Planungsziel ist die Errichtung eines „Wohnheims für behinderte Menschen“ südlich der Nettelkofener Straße.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach damaliger Rechtslage im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) durchgeführt und dabei die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Umweltschoping durchgeführt.

Für diesen Bebauungsplan „Südlich der Nettelkofener Straße / Westlich der Elisabethstraße“ wurde dann im Jahr 2015 das vorgezogene Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zeigte sich dann, dass eine Bebauung des Teilraums 1 (Elisabethstraße) bei den bestehenden hydrogeologischen

Verhältnisse nicht vertretbar ist. Aufgrund der durch die „Überschwemmung“ im Jahr 2013 nochmals deutlich aufgezeigten Risiken der Überstauungen der dortigen Talsenke wurde die Fortführung des Verfahrens für den Bereich an der „Elisabethstraße“ zurückgestellt, bis eine Lösung hinsichtlich des aufstauenden Grundwassers und einer wirksamen Beseitigung des Niederschlagswasser gefunden ist.

Der Bebauungsplan wurde in der Folge in 2 Planungsabschnitte aufgeteilt, und zwar das Plangebiet „südlich der Nettelkofener Straße“ und das Plangebiet „westlich der Elisabethstraße“. Für diese Planungsabschnitte wird jeweils ein eigener Bebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig wurde dann mit Beschluss des Stadtrates vom 20.06.2017 das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Planabschnitt in das

beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB

übergelitet, das aufgrund der Gesetzesänderung zum 13.05.2017 neu zur Verfügung stand. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung fortgeführt; die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) war dort nicht anwendbar (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bebauungsplanentwurf vom 13.07.2017:



Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes wurde dann die notwendigen Regelungen über die freiwillige Bodenordnung, Erschließungsflächenabtretung und Erschließungskostenübernahme und vor allem die Sicherung für die sozialgerechte Bodennutzung (Grundsatzbeschluss zur sozialen Bodenordnung) vorbereitet.

Der Abschluss dieser städtebaulichen Verträge (§ 11 BauGB), die aber Voraussetzung für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens waren, mit einer Vielzahl an Beteiligten verzögerte sich dann erheblich. Die notwendigen städtebaulichen Verträge wurden am 30.11.2023 zum Abschluss gebracht.

Der ab diesem Zeitpunkt möglichen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens steht jetzt aber die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 entgegen; wonach die Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht (SUP-Richtlinie 2001/42/EG) nicht vereinbar ist. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB kann damit mangels wirksamer Rechtsgrundlage nicht mehr fortgeführt werden.

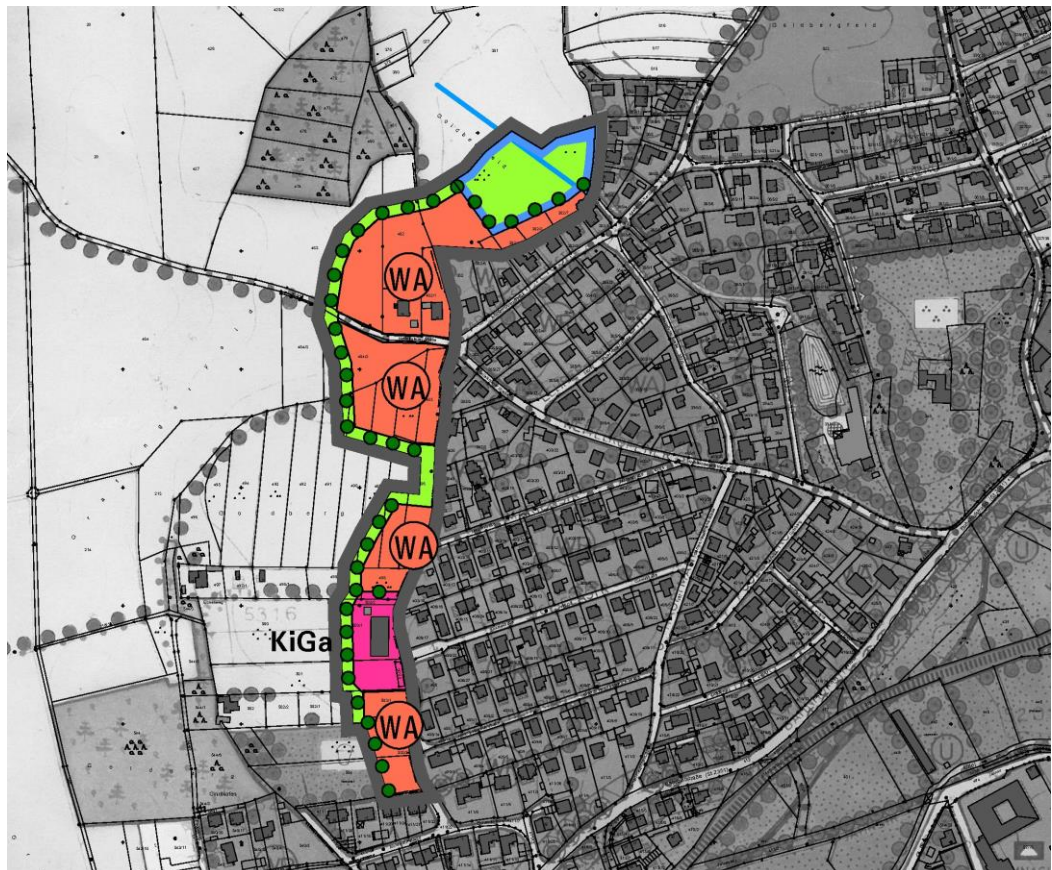
Die Stadt hat am 24.10.2023 unter Einstellung des bisherigen Verfahrens die neuerliche Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird damit in einem neuen Aufstellungsverfahren („Regelverfahren“) von Beginn an wiederholt. Dabei besteht die Verpflichtung zur Umweltprüfung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

Von der seit 01.01.2024 bestehenden Möglichkeit („können“) des § 215a Abs. 1 BauGB, wonach unter den dort genannten Voraussetzungen die bisher im Verfahren nach § 13b BauGB eingeleiteten Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zum Abschluss gebracht werden können, wurde Abstand genommen. Zum einen wurde bei einer überschlägigen Prüfung festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen entstehen können, insbesondere

hinsichtlich der Erforderlichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Zum anderen ist durch die bereits seit 2015 erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes die Verfahrenserleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Freistellung vom Entwicklungsgebot) hier nicht betroffen. Schließlich ist aufgrund der Vielzahl der laufenden Verfahren nicht gesichert absehbar, das Verfahren bis zum 31.12.2024 abschließen zu können.

2 Planungs- und Baurecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet, im Bereich des bestehenden Kinderhauses St. Elisabeth als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.



Ausschnitt aus der rechtskräftigen 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Gebiet gehört nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Ebersberg zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des besonderen öffentlichen Interesses an der Errichtung eines „Wohnheimes für behinderte Menschen“ und des „Kindergartens St. Elisabeth“ sowie der - für eine städtebaulich gewogene Siedlungsentwicklung – dafür ergänzenden Wohnbebauung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit dem Belang einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft vereinbar (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Der Flächenumfang ist begrenzt. Die Flächen werden zwar derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber für den diese Flächen bewirtschafteten Betrieb nicht existenz- und betriebsnotwendig. Insofern erfolgt

die Inanspruchnahme in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern, die diese Ausweisung gerade wünschen.

Hinzu kommt, dass in Grafing wie im gesamten Umland von München ein zu hoher Siedlungsdruck entsteht und kaum ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Der akute Bedarf an Bauland im Hauptort Grafing kann aufgrund fehlender Verfügbarkeit über schon ausgewiesene aber noch nicht bebaute Flächen nicht gedeckt werden.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen hält die Stadt daher die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch im Hinblick auf die strengen Anforderungen des § 1 a BauGB für zulässig und im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung für sachgerecht.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Auch nach jahrzehntelanger Bemühungen ist es nicht gelungen, einen integrierten Standort für diese dringend benötigte Einrichtung verfügbar zu machen. Durch das Eigentum der Katholischen Kirchenstiftung am Grundstück Fl.Nr. 485 der Gemarkung Nettelkofen können allein an diesem Ortsrand die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben geschaffen werden. Ergänzend dazu – zur geordneten städtebaulichen Einbindung - sollen hier auch einige Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Durch das Plangebiet führt ein beliebter Freizeitweg, der bisher nur als „Trampelpfad“ existiert. Dieser Weg verbindet auch das Stadtquartier fußläufig mit Grafing-Bahnhof und den dortigen ÖPNV-Haltepunkten. Diese wichtige Wegeverbindung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und verkehrsgerecht ausgebaut.

Mit der Fertigung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. **9.000 qm**, also 0,9 ha. Es liegt am westlichen Ortsrand von Grafing, südlich der Nettelkofener Straße, die von Grafing nach Nettelkofen führt.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Südlich der Nettelkofener Straße“ liegt im nordwestlichen Randbereich der naturräumlichen Untereinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ des Naturraums „Voralpines Hügel- und Moorland“ in einer Höhenlage um 532 mNN. Das Gelände fällt – ausgehend von der Nettelkofener Straße - nach Süden um ca. 2 m ab.

Im Norden und Osten grenzt es an bestehende Wohnbebauung an. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Intensivgrünland genutzt.



Das Gebiet ist ca. 800 m vom S-Bahnhof Grafing Stadt und ca. 1000 m vom Regionalbahn- und S-Bahnhalte Grafing Bahnhof entfernt. Der Marktplatz als Zentrum befindet sich in ca. 1100 m Entfernung. Das Gymnasium ist ca. 900 m, die Grundschule ca. 1600 m entfernt. Kindekrippe und Kindergarten befinden sich innerhalb des Planungsgebietes.

5 Geplante Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen innerhalb eines kleinen Wohngebiets südlich der Nettelkofener Straße zu schaffen. Das in seiner Größe über den Rahmen der Umgebung hinausgehende Wohnheim wird zur Einbindung von kleinteiligen Wohnhäusern umstellt, die dann einen behutsamen Siedlungsabschluss schaffen.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, dies wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet.

Auf den Fl.Nrn. 485 und 488 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind (Wohnheim gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Hier plant die Katholische Jugendfürsorge der Erzdiözese München als Träger des Betreuungszentrums Steinhöring die Unterbringung von Wohngruppen vorrangig für schwerbehinderte Menschen. Diese besondere Nutzung bedingt auch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der Grundfläche, als auch der Wandhöhe. Auch die Erreichbarkeit und die Rettungswegsituation ist auf diese besonderen Benutzerkreis abgestimmt.

Um Störungen zu vermeiden und den Charakter eines ruhigen Wohngebiets am Land zu gewährleisten, werden Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebietes unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 muss die Bauleitplanung die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und ihrer optischen Wirkung würde die Errichtung von Mobilfunkantennen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch die Homogenität der schon bestehenden und entstehenden Dachlandschaft würde durch solche Anlagen empfindlich gestört werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Mobilfunkanlagen durch ihr gewerbliches Erscheinungsbild dem Charakter des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet widersprechen, wodurch unter anderem auch der soziale Frieden des Quartiers erheblich gestört würde.

Die Baudichte wird allgemein im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche pro Grundstück (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundfläche aller Hauptgebäude beträgt in der Summe **1.560 qm**. Bezogen auf die Baulandfläche (Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauGB) von **5.370 m²** errechnet sich daraus für das Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,29.

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,4 wird damit deutlich unterschritten.

Die festgesetzte Grundfläche ist ein Summenmaß für das jeweilige Baugrundstück (vgl. A.3.2, 3.4). Durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 v.H., überschritten werden.

Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung und die nur beschränkt leistungsfähigen Erschließungsstraßen sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen. Für das Mehrfamilienhaus (Wohnheim) besteht keine Wohnungszahlbeschränkung. Durch die Beschränkung der Nutzung auf diesen besonderen Personenkreis, für die kein Bedarf an PKW-Abstellplätze besteht, ist eine Regelung der Wohnungszahl verzichtbar.

Das Bebauungskonzept sieht vor:

3 Einzelhäuser	(mit 1 bis 2 WE)
2 Doppelhaushälften	(mit 1 WE).
1 Wohnheim für Menschen mit Behinderung	

Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vor. Im Bereich des Wohnheims für behinderte Menschen wird die Topographie ausgenutzt, sodass im südlichen Bereich des Baukörpers (nach Süden stark abfallendes Gelände) eine Dreigeschossigkeit entstehen kann (nach Süden freies Untergeschoss).

Hinsichtlich der topographischen Situation wird die Höhenlage der einzelnen Baukörper sehr detailliert geregelt. Hierzu wird der höchstzulässige Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. der obere Wandabschluss als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Von diesem oberen Punkt aus wird die höchstzulässige Wandhöhe nach unten zum Gelände hin festgesetzt, wodurch auch die Höhenlage des Geländes geregelt wird. Zum Schutz vor Starkregenfällen wurde auch die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN festgesetzt. Diese wurde mit ca. 25 cm über der Oberkante des festgesetzten Geländes ermittelt.

Das Baugebiet bildet den neuen südwestlichen Ortsrand von Grafing. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein homogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen. Neben den Festsetzungen zur Dachneigung, Dachdeckung und Aufbauten wurden daher aus gestalterischen Gründen Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation wie es das LEP mit dem Ziel B V 2.11 fordert ist daher trotzdem gewährleistet.

6 Erschließung und technische Versorgung

Verkehr:

Das Planungsgebiet entwickelt sich südlich der Nettelkofener Straße und ist über diese an das örtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatz. Die Größe des Wendeplatzes berücksichtigt die notwendige Rangier- und Wendeflächen für die zum Transport der Benutzer (Wohnheim) eingesetzten Kleinbusse

Wasser / Abwasser, Strom, Telekommunikation:

Sonstige siedlungstechnische Erschließungsanlagen (Wasser, Schmutzwasserkanal, Medien, Stromversorgung) sind in der Nettelkofener Straße vorhanden und werden entsprechend verlängert bzw. erweitert.

Brandschutz

Feuerwehzufahrt: Die öffentlichen Verkehrsflächen im nördlichen Planungsbereich (Nettelkofener Straße) sind für Rettungsfahrzeuge ausreichend befahrbar. Maßstab sind die Richtlinien der DIN 14090.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine 50 m lange Stichstraße mit Wendeplatz. Die Wendeanlage hat einen Radius von 9 m und entspricht den Mindestanforderungen für die Befahrbarkeit mit einem 2-achsigen Feuerwehr (und Müllfahrzeug) gem. RAS 06 Nr. 61.2.2 Bild 57. Diese Mindestgröße (und Unterschreitung der Standards der DIN 14090) ist angesichts der geringen Länge der Stichstraße von 50 m (und von dieser Stelle aus einer max. Entfernung der Rettungswege zu dem künftigen Gebäude von 50 m) noch gerechtfertigt. Auf diese Länge ist das Ein-/Ausfahren größerer Einsatzfahrzeuge auch durch Rückwärtsfahren noch hinnehmbar. Das wurde auch bereits im Zuge von Voruntersuchungen im Hinblick auf die besonderen Rettungsanforderungen für die behinderten Menschen in einer Besprechung am 18.12.2013 mit der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektion) abgestimmt.

Für die Rettungssicherheit des Wohnheims für behinderte Menschen ist aufgrund der eingeschränkten Selbstrettungsfähigkeit der Personen ein gesonderetes Rettungssystem vorgesehen. Hierüber ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen.

Löschwasserbedarf: Durch den zwischenzeitlichen Ringschluss des gemeindlichen Trinkwassernetzes zwischen Grafing und Nettelkofen kann am bestehenden Hydranten an der Einmündung Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße eine Löschwassermenge von 48–96 m³/h vorgehalten werden, also gesichert die notwendige Mindestlöschwassermenge von 48/h auf zwei Hydranten. Am künftigen Wendeplatz wird ein zusätzlicher (Oberflur-)Hydrant errichtet.

7 Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Die Grünordnung ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (A.11.1) werden innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Damit kann eine siedlungstypische Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese entstehen (Obstgarten/ Ortsrandeingrünung).

Diese Obstgärten nach landschaftsgärtnerischen und/oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten bzw. zu belassen. Im einzelnen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- je angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind jeweils ein Baum und 3 Sträucher zu pflanzen.
- Festsetzung zu standortgerechten Laubbäumen oder zu Obstbäumen
- Verbesserung des Ortsrandes nach Südwesten hin
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

Das Baugebiet bildet den neuen südwestlichen Ortsrand von Grafing. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation ist es das Ziel der Grünordnung, in der Verbindung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche einen endgültigen, klar definierten Siedlungsabschluss und Ortsrand zu schaffen.

Um die Funktion als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zu erfüllen, sind diese Festsetzungen noch um folgende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu ergänzen:

- Verbot von Einfriedungen
- Verbot von Errichtung baulicher Anlagen
- Die Mahd der Grünfläche ist nur 2x jährlich zulässig, nicht vor dem 15.06. des jeweiligen Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Ausgleichsflächen sind außerdem durch eine noch zu ergänzende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 HS. 1, 2 BauGB den zugehörigen Eingriffsflächen noch zuzuordnen.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Umsetzung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie sowie der Förderung der Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien ist der Stadt Grafing ein wichtiges Anliegen. Es wurde daher im Bebauungsplan soweit möglich eine Ausrichtung der Gebäude sowie Dachneigungen festgesetzt, die den Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern bzw. die Errichtung von Niedrig-Energiehäusern erheblich unterstützen.

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.11.2019 ist bei allen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob eine Solarpflicht festgesetzt werden kann. In der gegenständlichen Planungssituation für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Satteldächern bestehen günstige Voraussetzungen für die Solarnutzung der Dächer. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Belange des Klimaschutzes wird deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB eine Solarpflicht festgesetzt

Im Bebauungsplan ist noch folgende Festsetzung zu ergänzen:

Solarpflicht:

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

Folgende sonstige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt:

Hitzebelastung

- Lage am Ortsrand
- Gehölzpflanzung mit heimischen wärmeliebenden Arten
- bodennaher Luftabfluss weiterhin gewährleistet

Extreme Niederschläge

- Keine Erosionsgefährdung
- Ausbau Biotopverbund
- Anpassung baulicher Anlagen an die Topografie

Starkwindböen und Stürme

- Kompakter Siedlungskörper,
- Höhe baulicher Anlagen <10m,
- keine Windexposition baulicher Anlagen

9 Wasserwirtschaft

Starkniederschläge:

Das Plangebiet ist als wassersensibles Gebiet zu beurteilen (vgl. Bayernatlas; Naturgefahren). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist mit Gefahren durch wild abfließendes Wasser bei Starkregen zu rechnen,

Zur Vorsorge gegen Überschwemmungen wurde die Höhenlage der Gebäude festgesetzt mit einem Bodenabstand von 25 cm zwischen dem Fertigfußboden bzw. den sonstigen Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, außenliegende Kellerabgänge etc.) festgelegt. Lichtgräben und Wohnräume im Kellergeschoss werden untersagt (im Bebauungsplan noch zu ergänzen) .

Untergrund- und Grundwasserverhältnisse:

Angaben über Grundwasserverhältnisse und über die Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Umfeld kann die Entwässerung des Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung unterstellt werden.

Trinkwasserversorgung:

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Baugebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Derzeit wird die Ausweisung von Vorranggebieten für Trinkwasserschutz vorbereitet, das den gesamten Einzugsbereich der Wasserversorgungsanlagen umfasst. Davon wird auch das Plangebiet erfasst werden. Aufgrund der Nutzung für Wohnbauvorhaben, zudem ohne Tiefgarage, sind jedoch keine Einschränkungen für das zu erwartende Vorranggebiet zu erwarten

10 Eingriff/Ausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Nettelkofener Straße / Westlich der Elisabethstraße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutztes Gelände)

Zusammenstellung Ausgleichsverpflichtung im Geltungsbereich: 2.290 m²

Näheres regelt der Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung.

11 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dort werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist als Anlage als gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Grafing, den

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister

