

Gemeinde

Grafring

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Aiblinger Straße – Bauabschnitt 2

Planfertiger

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

Bearbeitung:

Herr Neudecker, Az.: 610-41/2-121

Plandatum

21.09.2021,
geä. 17.02.2022,
geä. 26.04.2022,
geä. 29.01.2024
geä. 27.02.2024

Begründung

Inhalt

1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	2
2	Planungs- und Baurecht	2
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	7
4	Geplante Nutzung	7
5	Erschließung, Stellplätze, Wasserwirtschaft	11
6	Grünordnung	14
7	Immissionsschutz	14
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
9	Naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleich	20
10	Artenschutz	23
11	Umweltbericht	26

1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 9.800 qm. Es liegt am westlichen Ortsrand von Grafing, westlich der Aiblinger Straße St 2089 und südlich der Glonner Straße EBE 13.

Das geplante Wohngebiet liegt im nordwestlichen Randbereich der naturräumlichen Untereinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ des Naturraums „Voralpines Hügel- und Moorland“ in einer Höhenlage um 530 mNN auf einem spätwürmeiszeitlichen Niederterrassenschotterfeld in einer Eiszerfallslandschaft zwischen würmeiszeitlichen End-/Rückzugsmoränenwällen des Inn-Gletschers.

Nach dem Ergebnis einer Baugrunduntersuchung liegen günstige Gründungsverhältnisse für die geplanten Baulichkeiten vor, so dass keine besonderen Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist gut möglich.

Das Gelände ist stark bewegt und weist Senken / Erhebungen mit einem Niveauunterschied von bis zu 2,5 m auf. Dieses stark bewegte Gelände wird durch Abgrabungen bzw. Auffüllungen weitestgehend modelliert und an die künftigen Höhenverlauf der Straße bzw. der Gebäude angepasst. Ein Höhenplan als Entscheidungsgrundlage für die Geländeanpassung und die Festlegung der Höhenlage liegt vor.

Im Osten und Süden grenzt es an bestehende Wohnbebauung an, im Süden an die Aiblinger Straße. Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland) und ist frei von Gehölzen und Bäumen.

Das Gebiet ist ca. 1000 m vom S-Bahnhof Grafing-Stadt und ca. 2000 m vom Regionalbahn- und S-Bahn-Haltepunkt Grafing-Bahnhof entfernt. Der Marktplatz als Zentrum befindet sich in ca. 800 m Entfernung. Das Gymnasium ist ca. 400 m, die Grundschule ca. 1500 m entfernt. Östlich des Baugebietes in ca. 120 m Entfernung befindet sich eine ÖPNV-Bushaltestelle.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im nahen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer (Urtelbach) liegt ca. 400 m nördlich.

2 Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bebauungsplanausweisung erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB. Die Ermächtigungsnorm (§ 13b BauGB) wurde vom Bundesverwaltungsgericht (Urteil 18.07.2023) für unanwendbar erklärt. Die Stadt macht für die Fortführung des Verfahrens von der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB Gebrauch. Hier gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB weiterhin, dass der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan auch vor der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden kann; der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Tatbestandsvoraussetzung, dass dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf, liegt vor. Der Flächennutzungsplan stellt den unbebauten Siedlungsrand dort mit der „Auffangfunktion“ als Fläche für die Landwirtschaft dar, enthält also keine konkrete Funktionszuweisung. Die geordnete Stadtentwicklung wird zudem durch eine informelle Entwicklungsplanung (Strukturplanung vom 07.07.2020; vgl. nachfolgende Plandarstellung) gewährleistet, die die Entwicklungsziele im Planungsraum konkretisiert. Inhaltlich sind die Grundziele der Stadtentwicklung, die vom Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bestimmt werden, dadurch nicht beeinträchtigt.

Strukturplanung / Abschnittsbildung

Die Inhalte der Strukturplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Planabwägung berücksichtigt, die hinsichtlich des Erschließungskonzeptes, der Grünordnung und auch der Baukörperstellung im Bebauungsplan fast deckungsgleich umgesetzt sind.



Die Strukturplanung bietet mit der darin bestimmten städtebaulichen Grundkonzeption für die Gesamtentwicklung auch Gewähr für die geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Planung in **Planungsabschnitten**. Die Strukturplanung bestimmt die Koordination der einzelnen Planungsabschnitte und damit die ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Entwicklung des Siedlungsraumes (vgl. BVerwG 23.06.1992, BayVGH 03.04.2002). Das gilt vor allem für das Erschließungskonzept und erklärt die - ansonsten für das Plangebiet unzureichende - Stichstraßenerschließung. Mit der in späteren Planungsabschnitten vorgesehenen Weiterführung der Erschließungsstraße auf eine künftig entstehende Haupteerschließungsstraße, die eine Verbindung zwischen der Glonner Straße und der Aiblinger Straße schafft, ist mittels der Strukturplanung die geordnete Erschließung aufgezeigt.

Der derzeitige Bebauungsplanabschnitt ist aber auch für sich funktionstüchtig.

Durch eine Wendefläche des an der westlichen Planungsgrenze stumpf endenden Erschließungsstraße ist der für das Plangebiet zu erwartende Verkehr noch verkehrsgerecht zu bewältigen. Die bestehende Pfarrer-Aigner-Straße als alleinige Hauptzufahrt ist in der Lage, den durch das Plangebiet zusätzlich ausgelösten Verkehr abzuwickeln. Ein „Planungstorso“ und damit ein Verstoß gegen das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) durch diese abschnittsweise Erschließung (ohne weiteren Netzanschluss) entsteht nicht.

Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§§ 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB):

Der o.g. Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. In diesem Verfahren wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die vorgezogene Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Die Ermächtigungsnorm des § 13b BauGB wurde dann vom Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 18.07.2023 als ungültig erklärt (europarechtlicher Anwendungsvorrang der SUP-Richtlinie, 2001/42/EG).

Das Bebauungsplanverfahren wird jetzt aufgrund der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB fortgesetzt. Diese seit 01.01.2024 bestehende „Reparaturvorschrift“ zu § 13b BauGB ermöglicht die Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dabei ist die Stadt Grafing bei der vorzunehmenden überschlägigen Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) nach § 215a Abs. 3 BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren wird damit im beschleunigten Verfahren **mit Durchführung der Umweltprüfung** aufgestellt (§§ 215a Abs. 1 i.V.m. 13a BauGB 2024); der Satzungsbeschluss hat bis zum 31.12.2024 zu erfolgen.

Die Verfahrensvoraussetzungen liegen vor:

§ 215a Abs. 1 BauGB bestimmt für Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB die Anwendung des § 13a BauGB in entsprechender Weise, dass diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossen werden können.

Die ordnungsgemäße Einleitung des Verfahrens nach § 13b BauGB a.F. ist damit weiterhin Tatbestandsvoraussetzung für die Überleitungsvorschrift nach § 215a BauGB. Die Voraussetzungen liegen vor:

- a) Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 31.12.2022 eingeleitet und auch nicht förmlich eingestellt (beendet).
- b) Maximale Grundfläche nach §13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m². 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 m². 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 m². Somit liegt die Gesamtgrundfläche bei max. 5.900 m² 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 aber 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 mitzurechnen.

- c) Trotz der Ungültigkeit ist die rechtmäßige Einleitung des Verfahrens des beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB Voraussetzung dafür, das Verfahren nach § 215a BauGB fortführen zu können. § 13b BauGB verlangte, dass sich das Baugebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. 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 ja), kommt es nicht mehr an.
- d) 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).

Somit kann die Aufstellung des Bebauungsplanes in rechtmäßiger Weise auf der Grundlage des § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Fachgesetzliche Schutzflächen oder Schutzvorschriften:

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. Ebenso befinden sich im Planungsraum keine Biotope, Feldgehölze oder Landschaftsbestandteile.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes (Schutzzone IIIb), das im Osten an der Aiblinger Straße endet und im Süden an der Straße Am Feld.

Bodenschutz und Umwidmungssperrklausel:

Unter Berücksichtigung des Interesses an der Deckung des dringenden Wohnbedarfes ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung vertretbar (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Grafing erfolgte bereits in den letzten 30 Jahren schwerpunktmäßig nur auf Flächen innerhalb des bebauten Bereiches, insbesondere im Wege der Nachverwendung freigewordener Areale. Hier sind zu nennen die Nachfolgenutzung des „Grandauer Hofes“, des „Gärtneriegeländes Gartenstraße“, dem Brauereigelände „Grandauer, Kellerstraße“, dem „Gewerbegebiet Münchener Straße“ auf der Gewerbebrache „Lentner, Marktplatz 12“, dem „Sondergebiet Einzelhandel“ auf dem „Stahhuber-Hof, Leonhardstraße“, das Brauereigelände „Wildbräu, Rotter Straße“ und das „BayWa-Betriebsgelände“ an der Lagerhausstraße. Auch die größeren Neuausweisungen von Baugebieten in dieser Zeit erfolgten auf Flächen innerhalb des bebauten Stadtbereiches (Franziska-Zellner-Weg, Oelkofener Feld).

Die Innenentwicklung war also stets schon der tragende Grundsatz in der Siedlungsentwicklung der Stadt Grafing. Dadurch sind nur noch wenige Flächenpotentiale zur Innenentwicklung übriggeblieben. Die nach der Teilbebauung der „Wolfschlucht“ wichtigste Siedlunginsel stellt die Fläche zwischen der Glonner Straße / Klausenweg / Pflegerbäckstraße dar. Aber auch hier sind bereits - nach einer informellen Entwicklungsplanung - die Vorbereitungsgespräche für eine Baulandausweisung im Gange.

Der gegenständliche Standort ist auch mit dem Belangen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft vereinbar. Der Flächenumfang ist begrenzt. Die Flächen werden zwar derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber für den bewirtschafteten Betrieb (Pächter) nicht existenz- und betriebsnotwendig. Insofern erfolgt die Inanspruchnahme in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Hinzu kommt, dass in Grafing wie im gesamten Umland von München ein hoher Siedlungsdruck besteht 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 oder über die wenigen verbleibenden Innenentwicklungsf lächen künftig nicht mehr gedeckt werden.

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

Trennungsgebot:

Um trotz der Verkehrslärmbeeinträchtigung aus der Aiblinger Straße das ansonsten günstig gelegene Gelände flächensparend und ressourcenschonend bebauen und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes nutzen zu können, ist eine räumliche Trennung gemäß § 50 BImSchG durch ausreichend Schutzabstände nicht möglich. Für die Unterbringung geringer schutzwürdiger Nutzungen (z.B. Mischgebiete) im Lärmbelastungsbereich besteht kein Bedarf. Ein Heranrücken an die Aiblinger Straße ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden gerechtfertigt. Die Lärmkonfliktbewältigung erfolgt auf andere Weise.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, in der Fortsetzung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße (Bauabschnitt 1)“ entlang der Aiblinger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, und zwar vor allem auch für den sozialgerechten Wohnungsbedarf. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums (vgl. auch RP 14, G 5.1.3) und im Interesse des ressourcenschonenden Bauentwicklungs wird ein erhöhtes Maß an baulicher Dichte angestrebt.

Vorgesehen ist für das städtische Grundstück Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing, angemessenen Mietwohnraum für Personen mit einem geringeren und mittleren Haushaltseinkommen zu schaffen. Hier erfolgt die Bebauung in Kooperation mit der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim GmbH, der das Grundstück im Erbbaurecht von der Stadt für diesen Zweck übertragen wurde.

Aufgrund der sprunghaften Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise ist es für diesen Personenkreis immer problematischer, Mietwohnraum zu finanzieren. Die Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung mit der Einbringung dieses städtischen Grundstücks ist eine Gemeindeaufgabe.

Für die Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 555 wurde für einen Teil der Wohnungen eine Höchstmietpreisvereinbarung getroffen, um auch dort eine sozialgerechte Bodennutzung durch ein Angebot von vergünstigten Mietwohnraum sicherzustellen. Dortige Zielgruppe sind mittlere Einkommenshaushalte

4 Geplante Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um das Planungsziel der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums zu verwirklichen, werden die Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt. Diese Beschränkungen sind aber auch aufgrund der für diese Nutzungen nicht leistungsgerechten Erschließung auszuschließen.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebietes unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 muss die Bauleitplanung die Belange der Ge-

staltung 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 gestört würde. 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Baudichte wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Wandhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt in genauer Abstimmung mit den Größen der überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezug auf den jeweiligen Bauraum. Damit wird bewusst die Möglichkeit beschränkt, untergeordnete Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Gerade in der entstehenden verdichteten Bebauung mit einem verhältnismäßig geringen Maß an Freiflächen ist großer Wert auf eine einheitliche und harmonische Gebäudegestaltung zu legen. Diese Vorgehensweise dient auch der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme, die durch Vorbauten häufig gestört wird.

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen (§ 16 BauNVO) hinsichtlich der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß festzusetzen. Dabei sind alle nach § 16 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagenden Anlagen zu berücksichtigen, nicht nur die mit der Festsetzung „GR je Bauraum“ betroffenen Hauptgebäude (vgl. BayVGH 13.04.2006). Hierzu wird durch die ergänzende Festsetzung einer GRZ von 0,8 bzw. unter Hinzurechnung der unterirdischen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 das Gesamtmaß der Bebauung bestimmt.

Die höchstzulässige **Grundfläche** (Hauptgebäude) beträgt in der **Summe 2.720 m²**. Bezogen auf die Nettobaufläche (ca. 7.500 m²) errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,39. Damit wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Wohngebiet von 0,4 eingehalten.

Geschosszahl: Aufgrund der Lage im Übergang zur 2-geschossigen Bebauung südlich der Aiblinger Straße und auch im östlichen angrenzenden Baugebiet („Pfarrer-Aigner-Straße“) erfolgt eine Begrenzung auf 3 Vollgeschosse. Durch eine ansonsten sehr kompakte Baukörperstellung wird damit ein vertretbares Höchstmaß an baulicher Nutzung erreicht, das aber noch einen gewogenen städtebaulichen Übergang zur Umgebung herstellt. Eine 4-geschossige Bebauung ist erst weiter nördlich – im Zentrum der langfristig dort entwickelten Siedlungsflächen vorgesehen

Die höchstzulässige **Geschossfläche** beträgt in der **Summe ca. 7.296 qm**. Bezogen auf die Nettobaufläche (ca. 7.500 m²) errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche GFZ von 0,97. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO wird damit eingehalten.

4.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich (Bruttofläche) umfasst eine Fläche von ca. 9.400 m².

Auf einer Fläche von ca. 900 m² wird das Plangebiet „Aiblinger Straße – Bauabschnitt 1“ bzw. bestehende Verkehrsflächen überplant. Die Fläche der „Neuausweisung“ (bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche; Nettofläche) beträgt ca. 8.500 m²

Die Flächen (Nettoflächen) gliedern sich wie folgt:

▪ öffentliche Verkehrsflächen		ca. 1.070 m ²
▪ öffentliche Grünfläche		ca. 315 m ²
▪ Bauland*	Fl.Nr. 555: 2.265 m ²	
	Fl.Nr. 588: 4.850 m ²	ca. 7.115 m ²
▪ maximale Grundfläche Hauptgebäude (GR)		2.720 m ²
GRZ Gesamtgebiet		0,39
Orientierungswert für Obergrenze § 17 BauNVO		0,40
▪ höchstzulässige Geschossfläche		8.208 m ²
GFZ Gesamtgebiet		1,16
Orientierungswert für Obergrenze § 17 BauNVO		1,20

*Bauland: die festgesetzten „Privaten Grünflächen“ sind Bestandteil des Baulandes. Es handelt sich dort um Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und nicht um Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen:

Um trotz der engen Bebauung einen für den umliegenden Siedlungscharakter ausreichendes Freiflächenverhältnis zu schaffen, sind die Stellplätze möglichst in der Tiefgaragen unterzubringen.

Bei der Planung wurde auch das Interesse nach zusätzlichen offenen Stellplätze für Besucher abgewogen. Dabei hält es die Stadt Grafing für städtebaulich noch vertretbar, entlang der Südseite der Straße und

- a) beschränkt auf die Flächen zwischen den giebelständig zur Straße stehenden Gebäude oder
- b) Längsparkplätze entlang der Straße

noch Stellplatzflächen vorzusehen. Hierfür spricht, dass die Straße aufgrund der geringen Breite nicht für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs (Parken) geeignet ist. Es wurde in der Abwägung mit der Freiraumqualität in einem schon stark verdichteten Quartier aber schließlich davon abgesehen. Für diese Entscheidung wurde berücksichtigt, dass für den sozialen Wohnungsbau ohnehin schon eine reduzierte Stellplatzrichtzahl besteht. Die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage auch für Besucher ist hier vertretbar. Die Stadt behält sich vor, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mittels Befreiung hiervon noch abzuweichen, jedoch beschränkt auf die oben (a+b) bezeichneten Flächen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Stellflächen werden Stellplätze und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO für unzulässig erklärt.

Die Geltung des gesetzlichen Abstandsflächenrechts wird nicht angeordnet. Damit sind die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen in Verbindung mit den dargestellten Bauräumen maßgeblich für die Gebäudeabstände (Vorrang des Bebauungsplanes vor dem Abstandsflächenrecht). Die Festsetzungen sind

aber so konzipiert, dass die gesetzlichen Abstandsflächen (gemäß der durch örtliche Satzung bestimmten Tiefe von 0,8 H) eingehalten werden.

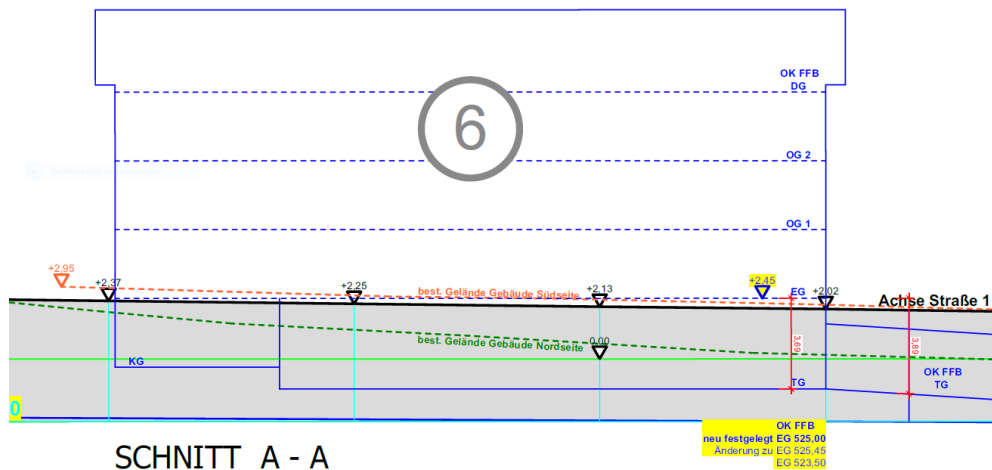
4.5 Festsetzung der Höhenlage:

Das innerhalb des Baugebietes stark bewegte Gelände (Höhendifferenzen von über 2,5 m) muss durch weitläufige Modellierungen ausgeglichen werden. Ein Höhen- und Bestandsplan liegt vor.

Durch Baugrundgutachten (08.08.2023) wurde die günstige Eignung der örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers nachgewiesen wurde. Die Straßenentwässerung kann in einfacher Weise durch örtliche Versickerung erfolgen und bedarf keiner zentralen Ableitung oder zentralen Versickerungsflächen. Auf dieser Grundlage wurde dann die Erschließungsplanung (Vorentwurf) erstellt. Die konkrete Bestimmung von Lage und Höhe der Erschließungsstraße ist Voraussetzung, um darauf abgestimmt die exakte Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) der Gebäude und den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe (§ 16 Abs. 1 BauNVO) innerhalb des künftig stark veränderten Geländeverlaufs festsetzen zu können.

Die Erschließungsstraße steigt vom östlichen Anschlusspunkt (Pfarrer-Aigner-Straße, 522,55 müNN) bis zum westlichen Bauende (Wendefläche, 525,00 müNN) um 2,5 m an.

Aufgrund der Baukörpererstellung der Bauräume 6 und 7 parallel zur Erschließungsstraße wurde die Höhenlage der Straße und der Gebäude wechselseitig aufeinander abgestimmt, um eine geordnete Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig wurden auch bereits Vorentwürfe für die Gebäudeplanungen beim erstellt, die



5 Erschließung, Stellplätze, Wasserwirtschaft

5.1 Erschließung, technische Versorgung, ruhender Verkehr:

Das Planungsgebiet entwickelt sich entlang der Aiblinger Straße St 2089 und südlich der Glonner Straße EBE 13. Mittelfristig ist die Verlegung der Aiblinger Straße (St 2089) nach Westen und die Abstufung der Aiblinger Straße zur Gemeindestraße (Ortsstraße) geplant. Im Hinblick auf diese Planungsziele rechtfertigt sich die Ausweisung des Wohngebietes im Nahbereich der Staatstraße und deren Verkehrslärmeinflüssen (§ 50 BImSchG).

Anbauverbot:

Die Bebauung liegt in einem Abstand von ca. 10 m zum Fahrbahnrand der Staatstraße 2089 und damit innerhalb der Baubeschränkungszone (Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) von 20 m. Aufgrund der erklärten und mit der Straßenbaubehörde abgestimmten Absicht der Straßenverlegung sind die Schutzziele der Anbaubeschränkungsvorschrift nicht beeinträchtigt. Da auch bereits ein straßenbegleitender Geh- und Radweg existiert, besteht auch kein zusätzliches

Aus diesen Gründen stellt der Bebauungsplan auf eine Freistellung von der Baubeschränkung nach Art. 23 Abs. 3 BayStrWG ab.

Anbindung an das Wegenetz:

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurde auf eine gesonderte Zufahrt von der Aiblinger Straße zum Plangebiet verzichtet; die Erschließung erfolgt ausschließlich zur Glonner Straße über die dort schon existierende Anbindungsstraße (mit Linksabbiegespur) westlich des Aldi-Marktes (Pfarrer-Aigner-Straße).

Um die ausreichenden Leistungsfähigkeit auch für die jetzt geplante Gebietserweiterung (Bauabschnitt 2) sicherzustellen, wurde eine erneute Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt. Dort wurde auch eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Einmündung durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Aldi-Grundstück berücksichtigt, für die es erste Planungsüberlegungen gibt. Gemäß dem Ergebnisbericht (2021-0514 vom 09.05.2022, Schlothauer & Wauer) ergab die Leistungsfähigkeitsprüfung gute bis sehr gute Qualitätsstufen (A+B), und zwar ohne Bau einer Lichtsignalanlage. Eine Verlängerung der Linksabbiegespur ist danach nicht erforderlich.

Eine Verbindung der Erschließungsstraße im Süden mit der Aiblinger Straße ist erst bei einer späteren Weiterentwicklung der Bebauung nach Westen bzw. einer Abstufung der St 2089 zur Gemeindestraße (Verlegung der Staatsstraße nach Westen) vorgesehen. Dann ist ein unerwünschter Schleich- und Abkürzungsverkehr durch das Wohnbaugebiet (etwa zum Aldi-Markt) nicht mehr zu erwarten.

Innere Erschließung:

Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Bei einer späteren Anschlussbebauung kann der im Westen festgesetzte Wendehammer wieder entfallen; auf der dann entbehrlichen Wendefläche können dann eine Wertstoffsammelstelle oder öffentliche Parkflächen eingerichtet werden.

Die Anbindung der Wendefläche nach Westen zum Feldweg Fl.Nr. 494/8 ist nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Die Wendefläche liegt ca. 1,30 m tiefer als der Feldweg. Der kurze Verbindungsweg (8 m) weist damit eine Steigung von ca. 15 % auf.

Eine Fuß- und Radwegverbindung zur Aiblinger Straße ist vorgesehen und damit ein Anschluss an das weiterführende Fuß- und Radwegenetz. Der bestehende Anschlussweg wird auf 4 m verbreitert, um eine Nutzung als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Die widerrechtliche PKW-Benutzung wird durch eine technische Sperrung (Absperrbare Boller) ausgeschlossen.

An der Einmündung zum Klausenweg (Kurvenbereich der Aiblinger Straße) und damit zu den weiterführenden Hauptradwegen wird 2024 eine Fußgängersig-nalanlage (Ampel) errichtet. Damit ist auch der verkehrssichere Anschluss des Baugebietes an das örtliche Radwegenetz sichergestellt.

Der Großteil des ruhenden Verkehrs für die Geschosswohnungen wird in den Tiefgaragen untergebracht.

Eine Vielzahl von privaten und öffentlich gewidmeten Fuß- und Radwegen ver-netzen das Baugebiet und verbinden es mit der Nachbarschaft.

Sonstige siedlungstechnische Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Me-dien, Stromversorgung) sind in direkter Nachbarschaft vorhanden und werden entsprechend verlängert bzw. erweitert. Der Anschluss an die zentrale Abwas-serkanalisation und die gemeindliche Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung in ausreichender Menge und Druckverhältnisse ist über das gemeindliche Trinkwassernetz gewährleistet. Hierfür wurde 2016 die bestehende Wasserleitung ab der Pienzenauer Straße erweitert und somit die Versorgungskapazität erhöht.

Löschwasserhydranten werden im Rahmen der Erschließung in ausreichender Anzahl und Entfernung zu den künftigen Wohngebäuden / Tiefgaragen errich-tet.

5.2 Wasserwirtschaft

Untergrund- und Grundwasserverhältnisse:

Für das Baugebiet wurde eine Erkundung des Baugrundes und der Grundwas-serverhältnisse durchgeführt (Crystal Geotechnik, Bericht B215428 vom 08.08.2022).

Die im östlich angrenzenden Baugebiet mit Baugrundgutachten vom 20.05.2016 erkundeten Bodenverhältnisse (Wiesenkalk) wurden im Bereich der Geländesenke auf Fl.Nr. 555 erwartet. Diese für die Bebauung weithin ungeeigneten Bodenverhältnisse haben sich nicht bestätigt. Nach dem Ergebnis einer Baugrunduntersuchung 08.08.2022 liegen im gesamten Baugebiet güns-tige Gründungsverhältnisse für die geplanten Baulichkeiten vor, so dass keine besonderen Gründungsmaßnahmen erforderlich sind.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist über die in einer Tiefe von 0,4 – 1,0 m unter der Geländeoberkante anstehenden und gut durchlässigen Kies-schichten sehr gut möglich. Die Quartierkiesschichten sind 3,5 – 8,5 m mächtig und stehen bis 4 – 9 m unter der Geländeoberkante an.

Damit wurde der Nachweis geführt, dass ungeachtet der dichten Bebauung und der großflächig festgesetzten Tiefgaragenflächen die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung möglich ist (Entwässe-rungskonzept). Da die sickerfähigen Böden oberflächennah anstehen, ist in wei-ten Teilen des Gebietes eine Muldenversickerung möglich; bei Lagen mit tiefer-liegenden Kiesschichtern erfolgt die Versickerung über Rohr-Rigolen oder Si-ckerschächte.

Die Festsetzung von gesonderten Flächen für die Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist nicht erforderlich.

Der Grundwasserstand wurde bei den Bodenuntersuchungen in einer Tiefe von 4,8 m unter Geländeoberkante angetroffen (516,87 müNN). Der Bemessungs-wasserstand wird bei einer Höhe von 518,6 mNN ermittelt, ca. 1,6 m über den erkundeten Grundwasserstand.

Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserrückhalteverordnung) ist die Niederschlagswasserversickerung genehmigungsfrei. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Grundsätzlich ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten, ebenso das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Starkniederschläge:

Es ist nicht auszuschließen, dass es im Falle von Starkniederschlägen zu einem oberflächigen Abfluss im Baugebiet kommen kann. Aufgrund der hohen Verdichtung und der reduzierten Versickerungsleistung (weite Flächen sind durch Tiefgaragen unterbaut) ist Vorsorge gegen eindringendes Niederschlagswasser zu treffen.

Als Vorsorge wird das stark bewegte Gelände im Bereich des Plangebietes neu modelliert. Die bis zu 2,5 m tiefen und damit massiv überschwemmungsgefährdeten Geländesenken werden an die übrige Geländehöhe angeglichen.

Außerdem wurde die Höhenlage der Gebäudeeingänge (OK fertiger Fußboden) und der Öffnungen von Keller und Tiefgarage so festgesetzt, dass diese ca. 25 cm über dem späteren Gelände liegen. Die Höhenlage wurde auf den Höhenverlauf der Erschließungsanlagen bereits detailliert abgestimmt.

Auffüllung der Senke:

Die Auffüllung ist als technisches Bauwerk nach Ersatzbaustoffverordnung einzustufen. Die maßgeblichen wasserwirtschaftlichen Regelungen sind dabei zu beachten. Dort, wo eine durchwurzelbare Bodenschicht auf diesem technischen Bauwerk geschaffen wird, sind die Anforderungen der §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht kann Oberbodenmaterial von derselben Fläche ohne Beprobung wiederverwertet werden. Eine Verwertung von überschüssigem Oberboden auf naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist anzustreben.

Allgemeiner Bodenschutz:

Für Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten, insbesondere:

- Der Ober- und Unterboden ist möglichst wenig zu befahren
- Das Befahren des Ober- und Unterbodens ist nur bei trockenen Verhältnissen oder bei Frost möglich, ansonsten werden lastenverteilende Maßnahmen notwendig (z.B. Lastenverteilungsplatten, Baustraßen).
- Zur Durchführung der Erdarbeiten sind Fahrzeuge mit niedrigem Kontaktflächendruck (Raupenfahrzeuge) einzusetzen (ansonsten lasterverteilende Maßnahmen).
- Muss für die Baumaßnahme Ober- und/oder Unterboden abgetragen werden, so sind diese horizontweise getrennt und rückschreitend mit Raupenbaggern abzuheben und separat zu lagern.
- Die Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden erfolgt getrennt auf trapezförmigen Bodenmieten.
 - o Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
 - o Mienenhöhe: Oberboden $\leq 2,0$ m; Unterboden $\leq 3,0$ m.
 - o Auf/an den Mieten darf sich kein Stauwasser bilden.
 - o Bei Lagerungsdauer von über zwei Monaten ist eine Zwischenbegrünung direkt nach Anlegen der Miete erforderlich.
- Für den Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial ist Ober- und Unterboden getrennt mittels Raupenbagger aufzubringen.

6 Grünordnung

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

Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen 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 zur Baumpflanzung
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs-/Stellplatzflächen; örtliche Versickerung von Niederschlagswasser

Darüber hinaus sind die ortstypischen Baum- / Straucharten in der Pflanzliste festgesetzt; nicht enthaltene Pflanzenarten sind damit nicht zulässig (Positivliste, BayVGH 23.04.2013)

Entlang der Aiblinger Straße wird ein durchgehender Grünzug mit Strauchpflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles festgesetzt.

Von einer Ortsrandeinbindung nach Westen hin wird abgesehen, da dort langfristig eine Gebietserweiterung erwartet wird. Bis dahin ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den gegenüber der freien Landschaft offenen Siedlungsrand hinzunehmen. Eine zusätzliche - wenn auch nur zeitlich befristete - Ortsrandeingrünung ist aufgrund der Nähe der Gebäude zum Gebietsrand und der notwendigen Pflanzabstände gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Bereich der Baugrundstücke nicht möglich.

Die Festsetzung der „Privaten Grünflächen“ erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Es handelt sich um keine Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

7 Immissionsschutz

Gewerbelärm:

Einwirkungen aus gewerblichen Anlagen bestehen für das Plangebiet nicht.

Verkehrslärm (Baugebiet)

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) abgestellt. Es handelt sich beim sog. Trennungsgebot aber nicht um eine zwingend zu beachtende 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 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

Nutzungen (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 (Gesamtverkehrskonzept; Beschluss des Stadtrates vom 07.09.2022) 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 Wohngesundheits 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 vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch verträglich. 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 planerischen 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 Grafting in der Abwägung als obere Grenze für Lärmverträglichkeit herangezogen werden, 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 Grafting 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 Wohn-gesundheit nicht in einer unverhältnismäßigen Weise gestört. Diese Lärmbelas-tung ist noch ohne weitere Schutzmaßnahmen hinnehmbar.

An den übrigen Gebäuden liegen die Beurteilungspegel unterhalb der Orientie-rungswerte der DIN 18005.

Maßgeblich für die Planabwägung und das Lärmschutzkonzept 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. Der IGW der 16. BImSchV für Wohnge-biete von 49 dB(A), der von der Stadt in der Abwägung als oberste Grenze für die Lärmverträglichkeit (unter Verzicht auf weitere Schutzmaßnahmen) heran-gezogen 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 fest, 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 Erd-geschoss und in den Außenwohnbereichen (Terrassen etc.). Der Minderungs-effekt der Lärmschutzanlage beträgt dort aber beachtliche 9 dB(A). Damit kön-nen 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. BIm-SchV eingehalten und ist die Lärmbelastung auch dort verträglich.

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

			Beurtei-lungspegel	DIN 18005 (Orientierungswert)	16. BImSchV (Immissionsgrenzwert)
				55 / 45 dB(A)	59 / 49 dB(A)
BK 1	Tag	1.OG, 2.OG, DG	63 dB(A)	> 8 dB(A)	> 4 dB(A)
BK 1	Nacht	1.OG, 2.OG, DG	56 dB(A)	> 11 dB(A)	> 7 dB(A)
BK 5	Tag	Südostecke 2.OG + DG	59 dB(A)	> 4 dB(A)	-----
BK 5	Nacht	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 Interesses an einer Nutzbarmachung dieser städtischen Flächenpotentiale für eine Wohnbebauung, spezielle für dringlich erforderliche verbilligte Mietwohnungen (Die Stadt Grafing b.M. ist ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, § 250 BauGB) ist die Planung von 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 sowie der Grundrissorientierung (BK 1) 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 Wohngesundheit 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 die Bewohner die Schlafräume auch mit geöffneten Fenster belüften 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 (A.11.3). 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 die festgesetzte lärmbelastete 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 als verglaste Loggien oder Laubengänge.
- 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 umlaufend um ca. 25 cm. Diese Überlappungsbereiche 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

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsraum 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.11.3):
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

Zusammenfassung des Lärmschutzkonzeptes:

1. **Gebäudeanordnung:** die Bauräume wurden in einer lärmoptimierten Weise angeordnet. Der Baukörper 1 ermöglicht eine Lärmabschirmung für die Nordwestseite des Gebäudes und die Gebäude in der 2. Reihe.
2. **Errichtung einer Lärmschutzwand** in 3 m Höhe zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Erdgeschosse. Die Schutzwand ist hochschallabsorbierend auszuführen, um Schallreflexionen für die Bebauung südlich der Aiblinger Straße auszuschließen.
3. **Festsetzung zur Grundrissorientierung:** die schutzwürdigen Aufenthaltsräume des Baukörpers 1 und BK 5 (Südostecke) sind so auszurichten, dass sie über ein Fenster an der Gebäudewestseite belüftet werden. Hilfsweise können Alternativmaßnahmen zugelassen werden.
4. **Anforderungen an den baulichen Schallschutz**

Angesichts der beabsichtigten Verlegung der St 2089 nach Westen und dann deutlich reduzierten Verkehrsmengen ist hier 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 das dann

reduzierte Verkehrslärmbelastung ein Rückbau der Lärmschutzwand möglich ist. Hierfür wird sich die Stadt das Verfügungsrecht (Eigentum an der Wand und des Walles) sichern, um einen späteren Rückbau auch tatsächliche durchführen zu können. Diese Flächen werden dann als Straßenbegleitgrün umgestaltet.

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. 8.200 m² Geschossfläche vor. Bei einer daraus resultierenden Wohnfläche von ca. 6.100 m² und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² ist mit ca. 87 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.

Die Verkehrslärmbelastung im Straßenzug Pfarrer-Aigner-Straße wurde mit dem schalltechnischen Bericht vom 09.12.2022 (Steger & Partner, Bericht-Nr. 4095-01/L1/plu) ermittelt. Danach erhöht sich die Verkehrslärmbelastung an der Bestandsbebauung im Baugebiet „Aiblinger-Straße 1“ an der Pfarrer-Aigner-Straße (Hausnummern 1, 5, 8, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41) mehr als nur unerheblich. Die Beurteilungspegel erhöhen sich beispielhaft bei den Anwesen Pfarrer-Aigner-Straße

HsNr. 8	tagsüber: bis zu 1,7 dB(A) von 57 dB(A) auf 59 dB(A)
	nachts: bis zu 1,4 dB(A) von 47 dB(A) auf 49 dB(A)

HsNr. 33	tagsüber: bis zu 1,8 dB(A) von 54 dB(A) auf 56 dB(A)
	nachts: bis zu 1,3 dB(A) von 45 dB(A) auf 46 dB(A)

HsNr. 37	tagsüber: bis zu 2,4 dB(A) von 52 dB(A) auf 55 dB(A)
	nachts: bis zu 1,8 dB(A) von 43 dB(A) auf 45 dB(A)

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an nahezu allen Wohngebäuden entlang der Pfarrer-Aigner-Straße (Bestandsgebiet) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) (Tag) und 49 dB(A) (Nacht) werden jedoch noch eingehalten.

Ungeachtet der fehlenden Geringfügigkeit (Bagatellfall) ist bei der hier festgestellten (erstmaligen) Überschreitung der Orientierungswerte die planbedingte Lärmzunahme außerhalb des Plangebietes stets abwägungsrelevant (BayVGH 12.08.2019).

In der Abwägung der Anwohnerbelange hinsichtlich der Wohngesundheit bzw. der Vermeidung zusätzlichen Verkehrslärms mit den öffentlichen Belangen, dringend erforderlichen Wohnraum, zumal für den sozialen Mietwohnungsmarkt zu schaffen, für die Beibehaltung der Planung. Die erhöhte Lärmbelastung ist noch zumutbar, auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. . So bestehen für die Bauleitplanung keine verbindlichen Grenzwerte hinsichtlich der Zumutbarkeit von Verkehrslärm. Die DIN 18005 „Schallschutz in der Bauleitplanung“ dient der sachverständigen Konkretisierung der Lärmschutzanforderungen, ist aber keine verbindliches Regelwerk.

Der Lärmschutz ist als ein wichtiger Belang in der Bauleitplanung (Wohnruhe, Wohngesundheit) in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Überschreitungen der Orientierungswerte sind im Rahmen einer objektiven Abwägung vertretbar.

So verhält es sich auch im vorliegenden Planungsfall. Die Stadt Grafing b.M. erweitert ein bestehendes Wohngebiet, um dringend erforderlichen Wohnraum. Dabei trifft die Planung bereits insoweit Vorsorge, dass kein sonstiger Verkehr in die inneren Wohnstraßen gezogen wird. Um einen unerwünschten Querverkehr zwischen der Aiblinger Straße und der Glonner Straße zu vermeiden, der aufgrund der oftmals bestehenden Überstauungen an der Kreuzung EBE13/St2080 (beim Aldi-Markt) ansonsten nicht auszuschließen ist, wird auf eine Straßenverbindung (Durchstich im Süden) verzichtet. Die Pfarrer-Aigner-Straße bleibt damit eine Stichstraße, deren Funktion allein dem Quartiersverkehr dient. Auch besteht kein schutzwürdiges Interesse, vor zusätzlichen Verkehr verschont zu bleiben. Die Anwohner mussten vielmehr mit der Erweiterung des Baugebietes rechnen, da bereits beim Baugebiet Aiblinger Straße 1 die spätere Erweiterung von der Stadt erklärt wurde und der dortige Bebauungsplan darauf ausgelegt war.

Diese verkehrslenkenden Planung zur Minimierung der Verkehrsbelastung zum einen, der dringende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zum anderen, rechtfertigt eine Zunahme der Verkehrsbelastung und der Verkehrslärmbelastung in der Pfarrer-Aigner-Straße (Bestandsgebiet) in der ermittelten Größenordnung von bis zu 2,4 dB(A) bzw. einer Maximalbelastung von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nachtzeit.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV sind damit noch eingehalten. Diese (nur für den Bau / Änderung von Verkehrswegen unmittelbar geltenden) Grenzwerte werden in der Abwägung der Wohnruhe zum einen und der Verkehrslärmbelastung für den dringend erforderlichen Wohnungsbau zum anderen als obere Grenze der Lärmverträglichkeit herangezogen. In dieser Höhe ist – wie beim Straßenbau – die Lärmbelastung auch ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen noch verträglich.

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. Eine Versorgung durch das Nahwärmenetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens, das für den Bauabschnitt 1 eingerichtet wurde (Heizzentrale: Pf.-Aigner-Straße 9) ist vorgesehen. Die Grundstückseigentümer sind vertraglich (§ 11 BauGB) zum Anschluss an das Nahwärmenetz verpflichtet, soweit keine Eigenversorgung aus erneuerbarer Wärmeenergie erfolgt.

Eine Verpflichtung zur Nutzung der Dächer für die Solarenergienutzung ist festgesetzt.

9 Naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleich

Grundlagen:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte anfänglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, bei der die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nicht zur Anwendung gekommen ist (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes waren jedoch ungeachtet der fehlenden Ausgleichsregelung stets als Abwägungsbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Gebiet hat jedoch keine Bedeutung für diese Belange, weshalb hier keine besondere Vorkehrungen notwendig waren.

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde die Ungültigkeit des § 13 b BauGB festgestellt aufgrund des Verstoßes gegen die SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG).

Mit Inkrafttreten (01.01.2024) der Nachfolgeregelung des § 215a Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § **13a BauGB** fortgeführt. Dabei ist die Stadt Grafing bei der vorzunehmenden überschlägigen Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) nach § 215a Abs. 3 BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar allein hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB. Damit ist jetzt eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen und sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung) anzuwenden.

Ausgleichsregelung:

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu bestimmt § 1a Abs. 3 BauGB, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Planabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen sind.

Werden Eingriffe in die Natur und Landschaft erwartet, dann muss die Gemeinde also bei der Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes / Landschaftspflege und den sonstigen für die Planung sprechenden öffentlichen und privaten Belangen zum einen entscheiden, ob der Eingriff dem Grunde nach zu rechtfertigen ist. Ist das der Fall, dann muss sie zum anderen aber auch das Interesse auf der Vermeidung und der Kompensation in die Abwägung einstellen.

Gesetzliche Regelungen über die Ermittlung der Eingriffsfolgen und des Ausgleichsbedarfs fehlen indes. Die Gemeinden sind damit nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden, sondern haben die Eingriffe selbst zu bewerten und über Vermeidung und Ausgleich / Ersatz (§ 200a BauGB) in eigener Verantwortung zu entscheiden (BVerwG 23.04.1997, BayVG 13.04.2006).

Hier entscheidet sich die Stadt – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – für die Eingriffsbeurteilung auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der früheren Fassung vom Januar 2003. Grund ist insbesondere die ebenfalls flächenbezogene Bewertung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme im Ökokonto der Stadt.

Bedarfsermittlung:

Fl.Nr.	Gebiets-kategorie	Versiege-lungsgrad	Eingriffsflä-che	Komp. faktor	Ausgleichs-bedarf
555	Intensivgrün-land – Kat. I	Typ A	3.040 m ²	0,3	912 m ²
588	Intensivgrün-land – Kat. I	Typ A	5.618 m ²	0,3	1.685 m ²
Gesamt					2.597 m²

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.600 m².

Bestimmung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen:

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen aus dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 794 der Gemarkung Nettelkofen bereitgestellt, das außerhalb des Geltungsbereichs liegt (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4, § 9a Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Es handelt sich um eine Fläche des sog. Öko-Kontos, die von der Stadt Grafing gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB bereits vorab hergestellt wurde. Diese Ausgleichsmaßnahme ist den Grundstücken im Bebauungsplan nach § 135a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (A.9.2).

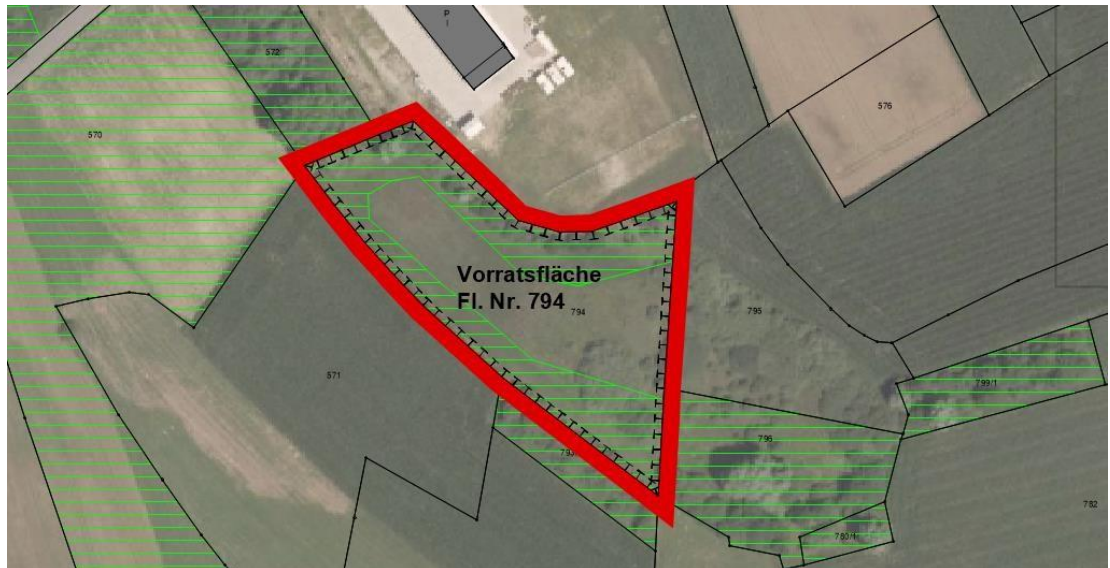
Zugeordnete Ausgleichsfläche ist des Grundstücks Fl.Nr. 794 der Gemarkung Nettelkofen, die sog. „Haidlinger Lacke“. Es handelt sich um eine Biotopfläche, deren Erhalt aufgrund fortdauernder Trockenperioden und unzureichender Regenwasserzufuhr gefährdet war. Zur Verbesserung und Erhaltung als Feuchtfläche wurde von der Stadt Grafing b.M. in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2019 eine aufwändige Bewässerung mit unverschmutzten Niederschlagswasser aus den beiden „Bauhof-Hallen“ erstellt (hydrogeologische Verbesserung) und außerdem Entlandungsmaßnahmen für Nässe-Senken durchgeführt.

Gemäß Erklärung der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.04.2019 wurde die gesamte Fläche der Haidlinger Lacke auf der Fl.Nr. 794 mit 6.000 m² als Ausgleichsfläche nach Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG anerkannt.

Das Grundstück (6.024 m²) ist mit einem Flächenwert von 2.624 m² als Vorratsfläche im Kompensationsverzeichnis (Art. 9 BayNatSchG) des Landesamtes für Umwelt geführt (Ausgleichsfaktor 0,435). Auf die Anrechnung einer Verzinsung der ÖkoKontofläche wird im Rahmen der Abwägungsentscheidung zugunsten der Belange des Landschaftsbildes verzichtet, die durch die gewählte Ausgleichsmaßnahme nicht kompensierbar sind.

Größe 6.024 m² x Ausgleichsfaktor 0,435 = **2620,4 m²** Ausgleichfläche

Mit dieser Ausgleichsfläche wird der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 2.600 m² erbracht.

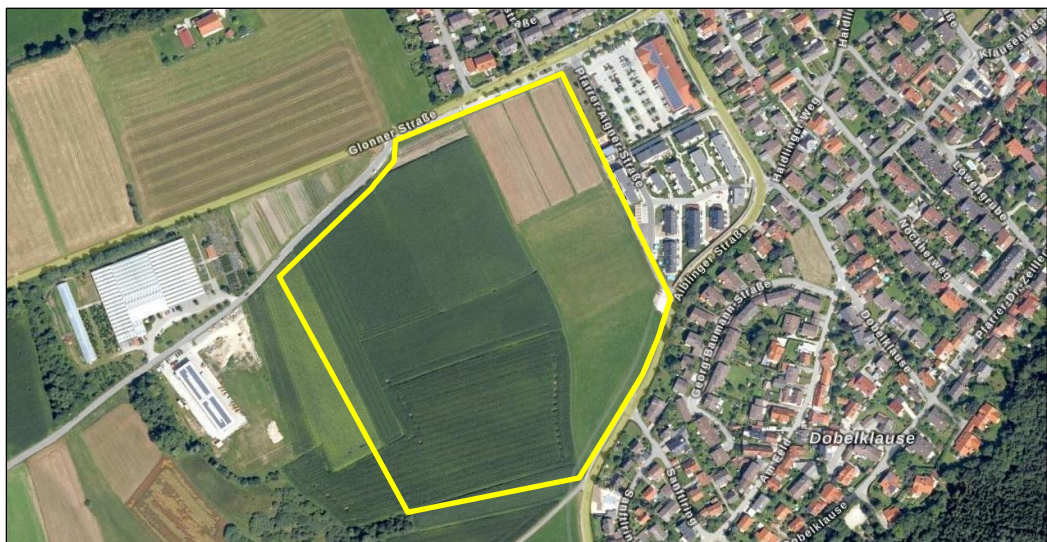


10 Artenschutz

Hinsichtlich der Kulturfolger wie Mauersegler und Fledermäuse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, wonach an den Giebelseiten der Wohngebäude jeweils ein Nistkasten anzubringen ist

Im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von Offenland-Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Wachtel) wurde eine avifaunistische Bestandserfassung durchgeführt.

Untersuchungsgebiet:



Ermittlung:

Bei keiner der insgesamt sechs Begehungen konnten Brutvorkommen der Zielarten erfasst werden. Es wurden nicht nur keine revieranzeigenden Verhaltensweisen beobachtet, es fehlten jegliche Hinweise auf mögliche Vorkommen der Arten. Auf mögliche Gründe wird in nachfolgendem Kapitel eingegangen. Bei der zusätzlichen Abendbegehung wurden keine Hinweise auf Vorkommen der Wachtel ermittelt.

In Tab. 2 sind alle im Umfeld des UG festgestellten Arten aufgeführt. Dabei handelte es sich ausschließlich um Arten, die auf den Feldern innerhalb des UG

nach Nahrung suchten und ihre Brutplätze vermutlich im angrenzenden Siedlungsbereich oder innerhalb der Gehölzbestände im südwestlichen Anschluss besaßen. Dazu kommen einmalige Beobachtungen von Überflügen.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL B	RL D	ges. Schutz	EHZK	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	§	-	BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	§	-	BV
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	§	-	BV
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	§	-	BV
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	*	§	g(B)	BV
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	V	*	§	u(B)	Ü
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	§	-	BV
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*	§	u(B)	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	§	-	BV
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	§§	g(B)	N
Rabenkrähe	<i>Cornus corone</i>	*	*	§	-	N
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V	§	u(B)	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	§	-	N
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3	§	-	N
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	*	§	u(B)	N
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	*	§§	g(B)	N

Artenliste der im UG bzw. umliegenden Bereichen nachgewiesenen Vogelarten

Abkürzungen:

Gefährdung (fett)

RL D Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung (RYSŁAVY et al., Stand 30. September 2020)
0 = Ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = Gefährdet; R = extrem selten; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; - = kein Nachweis oder nicht etabliert

RL B Rote Liste der Brutvögel Bayerns (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016):
0 = Ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = Gefährdet; V = Vorwarnliste; R = Extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion, * = Nicht gefährdet,
♦ = Nicht bewertet

Gesetzlicher Schutz

§ besonders geschützt (alle europ. Vogelarten, § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, BArtSchV)

§§ streng geschützt (alle Arten nach Anhang A der EU-Artenschutzverordnung / § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, BArtSchV)

EHZK - Kontinentaler Erhaltungszustand Bayern (B: Brutvorkommen, R: Rastvorkommen, D: Durchzügler, S: Sommergast, W: Wintergast)

g	Günstig
u	ungünstig/unzureichend
s	ungünstig/schlecht
?	Unbekannt
-	keine Angaben

Status

BV Brutvogel ohne genaue Statusangabe (häufige und ungefährdete Arten i. d. R. mit sicheren Bruten im Umfeld des UG)

() Brutvogel außerhalb des UG

A Brutzeitfeststellung – möglicher Brutvogel

B Brutverdacht - wahrscheinlicher Brutvogel

B¹ Angabe der ermittelten Reviermittelpunkte je Untersuchungsbereich mit mind. Brutstatus B C
Brutnachweis – sicherer Brutvogel

DZ, WG, SG Durchzügler, Winter- oder Sommergäste

NG Nahrungsgast (pot. Brutplätze liegen außerhalb des UG)

Ü Überflug

- kein Nachweis

Mögliche Brutplätze von Goldammer, Star, Stieglitz, Turmfalke oder Mäusebussard können in den im Südwesten angrenzenden Gehölzbeständen liegen. Arten wie Haussperling, Rauchschwalbe oder auch Turmfalke können ihre Brutplätze im Siedlungsbereich von Grafing b. München besitzen.

Bewertung der Gebietes als Vogellebensraum

Nach Beurteilung der Ergebnisse der Erfassung 2022 besitzt die Grünlandfläche auf der das Vorhaben geplant ist, keine Funktion als Brutstandort für Zielarten oder auch für andere, noch häufige oder ungefährdete Arten. Die Fläche selbst sowie die Ackerflächen im Umfeld besitzen eine gewisse Bedeutung als Nahrungssuchgebiete für Vogelarten aus angrenzenden Lebensräumen. An den Rändern des Untersuchungsgebietes finden sich Lebensraumbereiche für Arten der Halboffenlandschaft bzw. einer ausreichend strukturierten Kulturlandschaft, wie z.B. für Goldammer, Stieglitz oder Mäusebussard. Insgesamt kommt dem Lebensraumspektrum im engeren Untersuchungsgebiet nach Beurteilung der Ergebnisse der Erfassung im Jahr 2022 derzeit eine geringe Bedeutung für Feldvögel zu.

Ergebnis

Durch die Flächeninanspruchnahme des geplanten Bauvorhabens entfallen nach dem Ergebnis der Bestandserfassung 2022 keine aktuell als Brutplätze genutzten Flächen oder Nahrungssuchgebiete der vorab als Zielarten festgelegten Feldarten Kiebitz, Feldlerche, Wiesenschafstelze oder Wachtel.

Für den Kiebitz wird der Untersuchungsbereich nicht als geeignetes Brutgebiet eingeschätzt. Der Kiebitz hält einen ausgeprägten artspezifischen Abstand zu Vertikalstrukturen ein und reagiert grundsätzlich empfindlich auf Störungen. Das Gebiet wird insgesamt als zu kleinräumig mit vorhandenen Störkulissen wie dem viel frequentierten Grünweg im östlichen UG, den umliegenden bebauten Bereichen und Straßen beurteilt.

Für die Feldlerche würden die zentralen Flächen innerhalb des UG auf den ersten Blick durchaus als Brutflächen in Frage kommen. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass durch den von Norden nach Süden verlaufenden, hoch frequentierten Grünweg, eine zu starke Störung auf die westlich davon liegenden Ackerflächen ausgeht. Hier wurden regelmäßig Spaziergänger mit Hunden beobachtet und vereinzelt wurden auch nicht angeleinte Hunde dabei beobachtet, wie sie einige Meter in die Ackerflächen liefen. Insgesamt ist das UG insofern aufgrund seiner Kleinteiligkeit mit der umliegenden Bebauung, den Gehölzbeständen im Südwesten, dem Grünweg im Osten sowie die Straßen im Umfeld nicht als idealer Brutlebensraum zu beschreiben. Die Feldlerche brütet in der Regel in einem entsprechenden Abstand zu Vertikalstrukturen oder stärker durch Störimmissionen vorbelastete Bereiche.

Auch die Wiesenschafstelze ist immer öfter abseits von Wiesen auf Getreideflächen mit Bruten anzutreffen. Getreide- und Maisflächen zählen mittlerweile zu regelmäßig besetzten Brutplätzen. Frische, feuchte oder nasse Feuchtgrünländer werden lt. FLADE (1997) bevorzugt. Grundsätzlich ist die Schafstelze in der Habitatwahl sicher am flexibelsten und besiedelt sogar bevorzugt die von anderen Arten weitgehend gemiedenen Kulturen Raps und Mais. Die Wiesenschafstelze gilt als Feldvogel mit geringerem Meidungsverhalten gegenüber vertikalen Strukturen wie Hecken oder einzelnen Baumgruppen. Die Art wurde im UG wie auch die Wachtel nicht nachgewiesen.

Die übrigen Arten mit möglichen Brutvorkommen im Siedlungsbereich oder weiter von der Vorhabensfläche entfernt liegenden Gehölzlebensräumen, wie z.B. Haussperling, Rauchschwalbe, Star oder Stieglitz sind mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die geplante Erweiterung nicht durch entscheidende Störwirkungen betroffen.

11 Umweltbericht

Die Stadt Grafing b.M. ist bei der überschlägigen Vorprüfung im Einzelfall nach § 215a Abs. 3 BauGB zum Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen bewirken kann. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Es ist deshalb eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Begründung ist als gesonderter Teil nach § 2a Satz 2 Nr. 2, Satz 3 BauGB ein Umweltbericht beigelegt.

Grafing, den

.....
(Bauer Christian, Erster Bürgermeister