

Auszug aus der Niederschrift

über die 38. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 27.02.2024

- öffentlich -

TOP 7

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des Bebauungsplanes "Aiblinger Straße - BA 2" für ein Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 555 und 588 der Gemarkung Grafing westlich der Aiblinger Straße / Pfarrer-Aigner-Straße;

a) Aufhebung der Beschlüsse vom 24.10.2023, TOP 10, und 07.11.2023, TOP 9, zur Durchführung des Regelverfahrens und der Änderung des Flächennutzungsplanes

b) Feststellung über die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

c) Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

d) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht

1. Grundlagen:

Am 07.05.2019 wurde vom Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing an der Aiblinger Straße beschlossen. Die Entscheidung erfolgt auf Antrag (CSU-Fraktion) für den zügigen Bau von verbilligten Mietwohnraum in Grafing für Personen mit mittlerem und geringem Einkommen. Mit Beschluss vom 21.09.2021 wurde das Plangebiet auf eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 555 erweitert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Die notwendigen förmlichen und materiellen Anforderungen des § 13b BauGB (Aufstellungsbeschluss bis spätestens 31.12.2022; Beschränkung auf Wohnbebauung, Ortsanschluss, Grundflächengröße) lagen vor. Weitere Bedingung ist der Verfahrensabschluss (Satzungsbeschluss) bis zum 31.12.2024.

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

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

Anschließend – und zeitlich vor der öffentlichen Auslegung - waren dann die städtebaulichen Verträge für die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik zum Abschluss zu bringen. Nicht zuletzt wegen der Folgelastenvereinbarung (hinsichtlich der vom Vorhaben ausgelösten Kinderbetreuungsbedarf) und der dafür notwendigen Kombination mit einem weiteren Baugebiet (Schönblick Nord 2) war die Vertragsvorbereitung nicht nur inhaltlich sehr aufwendig. Erst am 13.09.2023 für das Grundstück Fl.Nr. 588 (Aiblinger Straße 2)

und am 14.09.2023 für das Bebauungsplangebiet „Am Schonblick Nord 2“ konnten die städtebaulichen Verträge dann abgeschlossen werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 555 (Aiblinger Straße 2) erfolgte der Vertragsabschluss erst jetzt am 20.02.2024.

Aufgrund der langen Vertragsphase ist die Baulandausweisung schon erheblich in Zeitverzug geraten. Das gilt in ganz besonderer Weise hinsichtlich der gesetzlichen Fristenregelung des § 13b BauGB mit dem dort zwingend bis zum 31.12.2024 notwendigen Verfahrensabschluss. Umso schwerer wiegt deshalb die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 über den Anwendungsvorrang des europäischen Rechts (SUP-Richtlinie 42/2001/EG), der das Anwendungsverbot der Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB zur Folge hat.

Zu diesem Zeitpunkt wurde unterstellt, dass die Umsetzung der Baulandausweisung allein mit der Neueinleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Regelverfahren) möglich ist. Aufgrund des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB) war dafür auch die Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens erforderlich. Hierfür wurde am 07.11.2023 der Aufstellungsbeschluss für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB), und zwar sowohl für den Bebauungsplan „Aiblinger Straße 2“ als auch für den Bebauungsplan „Am Schönblick Nord 2“. Wichtig dabei: Ausdrücklich wurden die bisherigen (beschleunigten) Verfahren nach § 13b BauGB nicht eingestellt / umgestellt; es wurde lediglich die Nichtfortführung beschlossen.

2. Fortführung des Verfahrens nach § 215a Abs. 1 BauGB:

Seit dem 01.01.2024 besteht jetzt mit dem § 215a BauGB eine Nachfolgeregelung für die nach § 13b BauGB eingeleiteten Verfahren („Reparaturvorschrift“). Danach können die bis zum 31.12.2022 (siehe oben) förmlich eingeleiteten Verfahren unter Beachtung der in § 215a BauGB näher geregelten Voraussetzungen in entsprechender Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Von der Möglichkeit der Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB macht die Stadt Gebrauch. Für die dazu im Rahmen des gesetzlichen Ermessens zu treffenden Entscheidung hat vor allem die Verfahrensbeschleunigung für die Fortführung im beschleunigten Verfahren gesprochen. Mit dem Bebauungsplan soll dringend erforderlicher Wohnraum, vorrangig für den sozialen Bedarf, geschaffen werden. Hinzu kommt, dass die Fortführung mit Durchführung einer Umweltprüfung und die Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt. Allein die Abweichung vom Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird hier in Anspruch genommen, was aber eine erhebliche Vereinfachung darstellt.

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

3. Umweltprüfung:

Ungeachtet dessen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, ist mit der Pflicht zur Umweltprüfung auch die Durchführung des Scopingverfahren im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich. Das Scopingverfahren ist Teil der Vorgaben des Europarechts zur Umweltprüfung (Art. 5 Abs. 4 RL 2001/42/EG) und deshalb auch dann erforderlich, wenn die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ansonsten entfällt.

Im Rahmen des Umweltscopings wurde den Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt ist, der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) im Entwurf (29.01.2024)

sowie den Bebauungsplan im geänderten Entwurf vom 26.04.2022 sowie die fortgeschriebene Begründung 29.01.2024 übermittelt.

Das Ergebnis der Prüfung hinsichtlich der im Jahr 2022 durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mitgeteilt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung, insbesondere im Hinblick auf den **erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umwelt-Scoping)** gegeben.

Folgende Stellungnahmen aus dem Umweltscooping sind eingegangen und zu prüfen

2.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 19.02.2024

Mit Schreiben vom 22.03.2022 (s. Anlage) haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Bebauungsplan Stellung genommen. Unsere Stellungnahme wurde in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 26.04.2022 behandelt.

In der uns vorgelegten Niederschrift zu dieser Sitzung wird auf eine in Auftrag gegebene Baugrunderkundung eingegangen. Der Abschlussbericht zu dieser Baugrunderkundung stand damals noch aus, liegt aber zwischenzeitlich mit Datum vom 08.08.2022 vor. Demnach wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet aufgrund durchlässiger Kiesschichten im Untergrund für möglich erachtet. Lt. Sitzungsniederschrift sollten Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten als wasserwirtschaftliche Hinweise in die Satzung einfließen. Der übersandte Satzungsentwurf datiert noch vom 26.04.2022 und enthält diese Hinweise noch nicht.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Senke. Zur Schaffung einer ausreichenden Höhenlage der Gebäude ist eine Auffüllung der Senke geplant. **Aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir die Einschätzung aus dem Umweltbericht, dass keine Anhaltspunkte für erhebliche oder nachhaltig negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorliegen. Wir bitten dennoch um Beachtung noch folgender Punkte:**

Auffüllung der Senke:

Die Auffüllung ist als technisches Bauwerk nach Ersatzbaustoffverordnung einzustufen. Deren entsprechende wasserwirtschaftliche Regelungen sind zu beachten. Dort, wo eine durchwurzelbare Bodenschicht auf diesem technischen Bauwerk geschaffen wird, ist dafür die Bundesbodenschutzverordnung § 6-8 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 Mietenhöhe: Oberboden ≤ 2,0 m; Unterboden ≤ 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.

Zudem bitten wir um Übersendung des Baugrundgutachtens vom 08.08.2022.

Prüfungsergebnis:

Änderungen und Ergänzungen des Umweltberichts ergeben sich nicht. Weitere Untersuchungen sind nicht veranlasst. Das Baugrundgutachten wird im Rahmen der anstehenden Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt, auch als umweltrelevante Information im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten vom 08.08.2022 erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Auf die Erwähnung in den (unverbindlichen) Hinweisen wird im Sinne der Übersichtlichkeit der Planurkunden abgesehen.

Die genannten Anforderungen an die Auffüllung der Senke und des Allgemeinen Bodenschutzes werden beachtet und werden in der Begründung noch berücksichtigt.

2.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde vom 15.02.2024

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

Der o.g. Bebauungsplan wurde beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. 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 Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bebauungsplanausweisung erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB. Der Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird (§ 215a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht

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

a. Eingrünung und Landschaftsbild

Laut der Begründung (S. 12) wird von einer Ortsrandeinbindung in Richtung Westen abgesehen, da dort langfristig eine Gebietserweiterung geplant ist und der Platzbedarf für eine Eingrünung im Baugebiet nicht vorhanden ist. Bei einer langfristigen Planung ist der Zeithorizont jedoch nicht absehbar,

Der Einschätzung, dass das Orts- und Landschaftsbild durch den Bebauungsplan nicht betroffen sei (UB S. 18) kann von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt werden. Laut dem Umweltbericht und dem avifaunistischen Gutachten wird die Wegeverbindungen durch die landwirtschaftlichen Flächen zur Freizeitnutzung genutzt. Bei der Umsetzung des aktuellen BPlans wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und hierfür ist eine Eingrünung in Richtung Westen und Süden erforderlich. Die Eingrünung kann im Verlauf der Gebietserweiterung

als Durchgrünung des Wohngebietes dienen und unterliegt der Nutzen der Eingrünung keiner zeitlichen Befristung, Es wird zusätzlich auf die Ziele des Klimaanpassungskonzeptes des Landkreises Ebersberg verwiesen.

b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit 9624 Wertpunkten besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis. Aufgrund der Abbuchung des Ausgleichsbedarfs von dem Flächen-Ökokonto „Haidinger Lacke“ wird es jedoch nachdrücklich empfohlen, die Eingriffsbilanzierung nach dem Leitfaden Stand 2003 vorzunehmen, um einen Ausgleichsbedarf nach m² zu erhalten.

Der Ausgleichsbedarf soll von dem gemeindlichen Ökokonto „Haidlinger Lacke“ auf der Fl.Nr. 794 Gemarkung Nettelkofen, abgebucht werden. Dieses Ökokonto wurde bisher lediglich als Flächen-Ökokonto verwendet, eine Einstufung nach BNTs liegt der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Die vorgenommene Einstufung als BNT S 123 der gesamten Fläche ist zu undifferenziert, da es sich um einen Komplex aus verschiedenen BNTs handelt. Des Weiteren unterliegt die Fläche menschlichen Einflüssen, insbesondere durch Nährstoffeinträge durch die angrenzende Landwirtschaft.

Bei der Ökokontofläche handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes und amtlich kartiertes Biotop (Nr. 7937-0070), dessen Ausgangszustand bereits sehr hochwertig gewesen sein dürfte. Eine Anrechnung von 14WP/m² ist daher nicht möglich. Sofern das Ökokonto für die Abbuchung von Wertpunkten verwendet werden soll wäre Erstellung eines Konzeptes, inklusive einer nachvollziehbaren Aufwertungsbilanzierung mit Ausgangszustand und Zielzustand, nötig. Es ist jedoch möglich die Eingriffsbilanzierung nach dem alten Leitfaden (Stand 2003) vorzunehmen, Somit kann der anfallende Ausgleichsbedarf in m² problemlos von dem Flächen-Ökokonto „Haidlinger Lacke“ abgebucht werden. Der Ausgleichsbedarf kann mit dem Faktor von 0,435, der mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2021 zur Anerkennung als Ökokontomaßnahme abgestimmt wurde, verrechnet werden. Die Ausgleichsfläche ist flächenscharf darzustellen.

c. Artenschutz

Der Einschätzung des avifaunistischen Gutachtens kann gefolgt werden. Durch die Umsetzung des BPlans ist der besondere Artenschutz nicht betroffen,

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

Es wird darum gebeten die Festsetzung 9.1 wie folgt zu ergänzen: „...sockellose Zaune mit einer Bodenfreiheit 15 cm und einer max. Höhe...“.

Prüfungsergebnis:

Die Stellungnahme macht Änderungen der Umweltprüfung erforderlich

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist an der Westseite und Südseite eine größtmögliche Eingrünung zu ergänzen.

Die Bewertung über das Ausmaß der Umweltauswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen geändert auf „geringe Betroffenheit“ (bisher: nicht betroffen).

Hinsichtlich der Hinweise auf den Bebauungsplaninhalt werden die Festsetzung über die Einfriedung hinsichtlich des Bodenabstandes angepasst

Die Eingriffsregelung wird entsprechend der Empfehlung nach dem alten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2003 durchgeführt. Der Umweltbericht ist wie folgt zu ändern und die Begründung anzupassen:

Prüfungsergebnis:

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Methodik: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach altem Leitfaden (Stand 2003)

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 alten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Januar 2003. Grund ist insbesondere die ebenfalls flächenbezogene Bewertung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme im Ökokonto der Stadt.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen, einschließlich einer Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung im Jahr 2022.

Untersuchungsraum / Eingriffsfläche sind die Flurnummern 555 (TF) und 588 im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans. Nicht Teil des Untersuchungsraums sind die Flurnummern TF 548/15 (Fuß- und Radweg), TF 551/47 (Einmündungsbereich der Aiblinger Straße). Folgende Abbildung zeigt den Umgriff und die Abgrenzung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen mit Angabe von Fläche:



Abb. 01 Eingriffsfläche, Geltungsbereich westlich der Aiblinger Straße, Grafing b. München

Beim Planungsgebiet handelt es sich um Intensivgrünland.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird gemäß Liste a des Leitfadens 2003 der **Kategorie I (geringe Bedeutung / oberer Wert)** zugeordnet.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Beeinträchtigungsintensität erfolgt anhand von Spannen von Kompensationsfaktoren, deren Höhe sich nach der Eingriffsschwere der Planung unterschieden wird.

Die Schwere der Beeinträchtigungen leitet sich vom Versiegelungsgrad ab (GRZ) Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt, beträgt

GRZ 0,39 (Typ A – hoher Versiegelungsfaktor)

Der Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne von 0,3 – 0,6 ermittelt sich in Umfang und Qualität der Vermeidungsmaßnahmen

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Kompensationsfaktors

3.1 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt:

1. Festsetzung 8 Grünordnung 8.4: Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum (2. Wuchsklasse) und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.
2. Für Zufahrten, Gartenwege, offene Stellplätze und Terrassen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. (Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
3. Festsetzung 8 Grünordnung 8.6: An den Giebelseiten von Wohngebäuden ist mindestens 1 Nistkasten für Mauersegler oder Fledermäuse anzubringen.
4. Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen.
5. Ortsrandeingrünung im Westen und Süden zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild
6. Vollständig nach außen begrünte Lärmschutzwand auf einem 5 m breiten Schutzwall entlang der Südostseite

7. Zentrale Grünfläche mit der Funktion als Spielplatz
8. Minimaler Erschließungsbedarf (nur Binnenerschließung). Durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz (Pfarrer-Aigner Straße / Glonner Straße) wird lediglich eine Verkehrsfläche von knapp 700 m² erforderlich. Das ist eine Flächenquote von 9% des Plangebietes und bleibt weit hinter dem üblichen Umfang (ca. 20 %) zurück.

3.2 Kompensationsfaktor

Durch die Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs und vor allem durch den geringen Erschließungsflächenbedarf ist ein unterer **Kompensationsfaktor von 0,4** gerechtfertigt.

3.3 Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Flurstücke 555 (TF) und 588 sind intensives Grünland. Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in **Wertpunkten von 9.624 Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3**

Fl.Nr.	Gebietskategorie	Versiegelungsgrad	Eingriffsfläche	Komp. faktor	Ausgleichsbedarf
555	Intensivgrünland – Kat. I	Typ A	3.040 m ²	0,3	912 m ²
588	Intensivgrünland – Kat. I	Typ A	5.618 m ²	0,3	1.685 m ²
Gesamt					2.600 m²

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.500 m².

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt. Die Stadt verfügt über günstig gelegene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen an der „Haidlinger Lacke“. Diese Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und damit im Wirkungsraum (Naturraum) der Eingriffsfläche. Durch die unmittelbare räumliche Nähe eignet sich diese Fläche in besonderem Maße zur Kompensation.

Schritt 5: Umfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahme

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen aus dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 794 der Gemarkung Nettelkofen bereitgestellt, die 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 zuzuordnen.

Zugeordnete Ökokontofläche ist eine Teilfläche 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 dem beiliegenden „Bauhof-Hallen“ erstellt (hydrogeologische Verbesserung) und Entlandungsmaßnahmen 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.

Die Fläche (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 Verzinung der Öko-Kontofläche 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 = Ausgleichsfläche 2.624 m²

Mit dieser Ausgleichsfläche wird der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 2.600 m² erbracht

3. Landratsamt Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde, 15.02.2024

Sachverhalt:

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

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

- Es liegen Schallgutachten zum einwirkenden Verkehrslärm auf das Plangebiet von Steger & Partner, Bericht Nr. 4095-01/B1/plu vom 11.11.2021 inkl. nachgereichter Lärmkarte Verkehrsräusche mit Lärmschutzwand Nacht, sowie ein Gutachten zu den durch das Planungsgebiet verursachten Verkehrslärm von Steger & Partner, Bericht Nr. 4095-01/L1/plu vom 09.12.2022 vor.
- Die UIB hat bereits am 16.03.2022 Stellung zur Planfassung vom 17.02.2022 genommen, alle Vorschläge der UIB wurden im Bau- und Werkausschuss am 26.04.2022 zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

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

- keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Der Stadt Grafing wird empfohlen, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Tiefgaragen

Lärm aus Tiefgarageneinfahrten, die dem Wohnen zugeordnet sind, werden als sozialadäquat betrachtet, sofern sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Um dies sicherzustellen, werden nachfolgende Vorschläge formuliert.

Der Stadt Grafing wird empfohlen, nachfolgende Festsetzungen, die auf dem neuesten Stand sind, unter A 5.5 in die Satzung einzupassen bzw. ggf. auszutauschen:

- Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,8$ nicht unterschreiten.
- Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).
- Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.
- Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

Prüfungsergebnis:

Änderungen im Umweltbericht oder ergänzende Ermittlungen ergeben sich nicht.

Empfehlungen / Hinweise zum Bebauungsplan.

Auf die Empfehlungen zur den Luft-Wärmepumpen wird verzichtet. Durch begleitende städtebauliche Verträge wird für die Wärmeversorgung der Anschluss an ein Nahwärmenetz verlangt. Der Einbau von Luftwärmepumpen ist damit ausgeschlossen.

Die aktualisierten Anforderungen zur Lärminderung der Tiefgarage sind in der Festsetzung des Bebauungsplanes A.5.5 zu übernehmen.

4. Bund Naturschutz, Mitteilung vom 04.02.2024

Der BUND Naturschutz fordert

1. Zusätzlich zur Geländemodellierung die Festsetzung einer Zisternenpflicht mit Einrichtungen zur Wasserentnahme siehe https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2021-07-27_Bayerisches-Bauministerium-Klimasensibler-Umgang-mit-Niederschlagswasser-in-der-Bauleitplanung.php

Begründung:

Die Niederschlagswasserrückhaltung durch Zisternen hat folgende Vorteile:

- a) ist ein kleiner Beitrag zum Hochwasserschutz für tiefer liegende Geländeabschnitte in der Umgebung
 - b) führt regelmäßig zu Einsparung von Wasserentnahme aus dem öffentlichen Netz
 - c) kann für Gartenbewässerung und Brauchwasser für Toilettenspülung in Gebäuden genutzt werden
 - d) und entlastet so die laufenden Betriebskosten für die Bewohner.
2. In einem neuen Abschnitt 7.6. Schottergärten für die Gartengestaltung auszuschließen.
 1. In einem neuen Abschnitt 7.7. die Empfehlung für insektenfreundliche Gartengestaltung mit Durchlässen an Gartenzäunen für Igel aufzunehmen.
 2. In Abschnitt 8.4. in der Liste der ausgeschlossenen Pflanzen neben Thujen auch Kirschlorbeer aufzuführen
 3. In den Tiefgaragen einen Stellplatz für den GAT (Grafinger Autoteiler) vorzusehen

Prüfung:

Änderungen im Umweltbericht oder ergänzende Ermittlungen ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Die Beteiligung erfolgt (vgl. Art. 5 Abs. 4 RL 42/2001/EG) für das Umweltschoping. Hierzu bestand Gelegenheit, im Hinblick den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme des Bund Naturschutz enthält aber vorrangig Äußerungen hinsichtlich des Inhalts des Bebauungsplanes. Hierfür wird auf das folgende Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen. Dort erfolgt dann die Prüfung und Abwägung der vorgetragenen Forderungen.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Mitteilung 21.02.2024

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung, da forstfachlichwaldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Es ist festzuhalten, dass durch den geplanten Bebauungsplan „Aiblinger Straße BA 2“ abermals landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Bebauung wegfallen sollen. Bei den Flächen handelt es sich um altes Dauergrünland, welches als erhaltenswert gilt, da es zahlreiche positive Klimaschutzfaktoren besitzt. Darüber hinaus ist der nördliche Teil des Dauergrünlands (Fl. Nr. 555) mit einer Grünlandzahl von 43 bewertet, welches über dem Durchschnitt der Acker- und Grünlandzahlen des Landkreises Ebersberg liegt (Vgl. BayKompV). Es kann hierbei somit von einem günstigen Produktionsstandort für die heimische Landwirtschaft ausgegangen werden.

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

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss auch gewährleistet werden, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden

Prüfung:

Änderungen im Umweltbericht oder ergänzende Ermittlungen ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Die Beteiligung erfolgt (vgl. Art. 5 Abs. 4 RL 42/2001/EG) für das Umweltscoping. Hierzu bestand Gelegenheit, im Hinblick den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme enthält vorrangig Äußerungen hinsichtlich des Inhalts des Bebauungsplanes. Hierfür wird auf das folgende Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen. Dort erfolgt dann die Prüfung und Abwägung der im Scopingverfahren vorgetragenen Forderungen.

Beschluss vorberaten:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau- und Werkausschuss beschließt:

- 1. Empfehlung an den Stadtrat: Der Beschluss vom 07.11.2023 (Stadtrat) über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Regelverfahren) und die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet „Aiblinger Straße – BA 2“ wird aufgehoben.**
- 2. Das ordnungsgemäß vor dem 31.12.2022 nach § 13b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet „Aiblinger Straße – BA 2“ wird gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB fortgeführt.**
- 3. Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist abzusehen.**
- 4. Im Rahmen der Vorprüfung im Einzelfall (§ 215 Abs. 3, i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen hat. Es ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.**
- 5. Mit der Durchführung der Umweltprüfung ist auch das Scopingverfahren durchzuführen (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB); eine sonstige frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht**
- 6. Die im Rahmen des Umweltscopings zum Umweltbericht (Entwurf vom 29.01.2024) eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend dem Prüfungsergebnis im Umweltbericht zu berücksichtigen bzw. in der Begründung fortzuschreiben.**
- 7. Der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 27.02.2024 wird gebilligt und zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der geänderten Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich sind die Unterlagen durch leicht zu erreichende öffentliche Lesegeräte oder / und öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung zu stellen.**

- 8. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischer Weise zu benachrichtigen und zusätzlich nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**
- 9. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.**

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

*Grafring b.M., 06.03.2024
Stadt Grafring b.München*

*Christian Bauer
Erster Bürgermeister*

