

## Auszug aus der Niederschrift

über die 7. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 23.02.2021

- öffentlich -

---

TOP 4

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),  
Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohngebietsausweisung auf den Grundstücken  
Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Rand der Siedlung "Schönblick"  
(Bebauungsplan Nr. 84 "Schönblick Nord II") ,  
Prüfung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) einge-  
gangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

Der Sitzungsleiter erteilte dem Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte die fol-  
gende, am 15.02.2021 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

### 1. Verfahrensstand:

Dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde am 24.07.2018 erstmals vom Interesse an der  
Ausweisung eines Wohnbaugebiets am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils „Schönblick“  
(Grundstücke Fl.Nr. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing) berichtet. Die Verwaltung hat den  
potentiellen Planungsbereich für eine verdichtete Einzelhausbebauung (Einfamilienhäuser,  
Doppelhäuser, Reihenhäuser) mit einer zentralen Erschließungsstraße über die Max-Wagen-  
bauer-Straße als gut geeignet angesehen. Aufgrund der Siedlungscharakteristik und vor allem  
wegen der nur begrenzt belastbaren Zufahrtswege (Max-Wagenbauer-Straße) wurde eine Be-  
bauung mit Geschosswohnungen als schlecht vertretbar erklärt. Die städtebaulichen Grund-  
sätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und des flächensparenden Bauens sind  
im Hinblick auf diese konkrete Planungssituation nicht durch Geschosswohnungsbau umsetz-  
bar. Mit einer auf den umliegende Siedlungscharakter Rücksicht nehmenden, aber angemes-  
sen verdichteten Bebauungsstruktur und einer flächensparenden Erschließungsform wird die-  
sen Anforderungen Rechnung getragen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat am 24.07.2018 die Entscheidung getroffen, auf-  
grund der Besonderheiten der hier gegebenen Planungssituation mit der Aufgabenstellung,  
eine Wohnsiedlung im Umfeld einer qualitativ hochwertigen Bebauung zu schaffen, einen  
**städtebaulichen Planungswettbewerb (Ideenwettbewerb)** durchzuführen. Damit kann die  
beste Lösung für die städtebauliche Aufgabe in einem Wettbewerbsverfahren ermittelt werden.

Gleichzeitig mit der Entscheidung über die Durchführung eines Planungswettbewerbs hat der  
Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann am 02.10.2018, gebilligt vom Stadtrat am  
16.10.2018, den förmlichen Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) gefasst zur Einleitung  
des Bebauungsplanverfahrens für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275  
Fl.Nr. 275/11 der Gemarkung Öxing. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren  
als Bebauungsplan zur Innenentwicklung am Ortsrand gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Mit  
dem Aufstellungsbeschluss am 02.10.2018 wurde die gesetzliche Anwendungsfrist für das be-  
schleunigte Verfahren nach § 13b Satz 2 BauGB (31.12.2019) eingehalten; der Satzungsbe-  
schluss ist gemäß § 13b Satz 3 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Planungsziel ist die Entwicklung einer hinsichtlich der vorgefundenen Siedlungscharakteristik  
und der Erschließungssituation verträgliche und abgestimmte Wohnbebauung (Allgemeines  
Wohngebiet, § 4 BauNVO).

## 2. Wettbewerbsbeiträge

Nach Durchführung eines internen Auswahlverfahrens des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurden 9 Planungsentwürfe vorgelegt. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat am 24.09.2018 den nachfolgend abgebildeten Planungsentwurf als Grundlagenentwurf für das Bebauungsplanverfahren „Schönblick - Nord II“ mit folgenden Änderungen / Anpassungen bestimmt.

- auf Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage ist zu verzichten. Anstelle der dafür vorgesehenen Gebäude an der Ostseite sind Hausgruppen (3-Spänner) vorzusehen, ggf. auch mit einer gemeinsamen Tiefgarage.
- Auf die 4-geschossige Bebauung an der Nordostecke ist zu verzichten.
- Alternativ zu dem Haustyp mit Laternengeschoss sind auch Satteldächer mit flacher Dachneigung (E+I) zu prüfen. Dadurch kann vor allem in der 1. Baureihe ein maßvoller Übergang zu der Bestandsbebauung (Am Schönblick 3 - 11) mit geringer Höhe (ca. 4 m Wandhöhe) entstehen.
- Die Grünfläche soll als Quartiersplatz ausgebildet werden.
- Am östlichen Ortsrand ist im Anschluss an die Bebauung eine Kinder- und Jugendspielfläche vorzusehen.



## 3. Beteiligungsverfahren:

Auf der Grundlage des im Wettbewerbsverfahren bestimmten Entwurfes wurde dann der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet (Entwurf vom 28.04.2020) und die förmlichen Beteiligungsverfahren eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im örtlichen Amtsblatt am 29.05.2020 in der Zeit vom 29.06.2020 - 31.07.2020 durchgeführt durch Unterrichtung und Erörterung in der Bauverwaltung. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 30.06.2020 bis 21.08.2020 (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Stellungnahmen nun beschlussmäßig zu behandeln. Folgende Äußerungen/Einwendungen wurden vorgebracht:

1. Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde
2. Landratsamt Ebersberg und Landratsamt Ebersberg, Staatliches Gesundheitsamt
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
4. Staatliches Bauamt
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
6. Landesbund für Vogelschutz
7. Bund Naturschutz
8. Bayernwerk
9. Deutsche Telekom
10. Kabel Deutschland
11. Fa. Rothmoser
12. Staatliches Gesundheitsamt
13. Bürgereingabe
14. .
15. .
16. .
17. .
18. .
19. .
20. .
21. .
22. .
23. .
24. .
25. .
26. .
27. .
28. .
29. .
30. .
31. .
32. .
33. .
34. .
35. .
36. .
37. .

Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates ist dem Bau- und Werkausschuss die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschließender Ausschuss übertragen.

### **3. Behandlung der Anregungen und Bedenken**

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Einwendungen sind hierfür

beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Anmerkung: Rotmarkierungen dienen zur Kenntlichmachung von Entwurfsänderungen zur Einarbeitung durch den Städteplaner)

#### **4.1. Regierung von Oberbayern** (Schreiben vom 07.07.2020, Az.: 24.2-8291-EBE)

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

##### **Vorhaben**

Die Stadt Grafing beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Planungsgebiet (Größe ca. 2,3 ha) befindet sich östlich der Stadt im Norden des Stadtteils „Schönblick“. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.München sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Bebauungsplan am Ortsrand).

##### **Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planung und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten. Gemäß LEP 3.1 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### **Landesplanerische Bewertung**

Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik sieht für die Stadt Grafing b.München eine positive Bevölkerungsentwicklung (14.900 Einwohner für das Jahr 2037) vor. Bei rund 13.660 Einwohner im Jahr 2018 (laut der vorgelegten Begründung vom 25.06.2020) entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.240 Einwohnern.

Im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten ist der Stadtteil „Schönblick“ überwiegend durch eine vergleichsweise aufgelockerte Einfamilienhaus-Bebauung geprägt. Dennoch sieht die Planung unterschiedliche Wohnformen und Wohngrößen in Form von Einzel-, Doppel- und 3-spännigen Reihenhäusern vor. Dabei werden jedoch flächensparende Grundstücksgrößen realisiert (ca. 280 m<sup>2</sup> für Reihenhäuser, ca. 370 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften und ca. 550 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser). Insgesamt beträgt die Fläche für das Bauland rund 1,2 ha.

Laut der vorgelegten Begründung hat die Stadt Grafing b.München in den vergangenen Jahren diverse Maßnahmen der Innenentwicklung (innerstädtische Flächen in der Größe von ca. 5,5 ha) umgesetzt. Vorhandene innerstädtische Siedlungspotentiale seien derzeit weitgehend ausgeschöpft.

##### **Ergebnis**

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Die höhere Landesplanungsbehörde bestätigt die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), insbesondere des auch vom Landesentwicklungsplan (LEP) bestimmten Gebots des flächensparenden Bauens mit dem Vorrang der Innenentwicklung (vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3**

BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB, insbesondere die Umwidmungssperre § 1a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB). Hier hat die Stadt Grafing b.M. unter Beachtung der dafür geltenden Abwägungs- und Begründungspflichten nachvollziehbar dargelegt, dass aufgrund der bereits in der Vergangenheit genutzten Möglichkeiten zur Innenverdichtung (Grasdauer-Hof, Gärtnereigelände Gartenstraße, Brauereigelände Kellerstraße, Stahhuber Hof, Brauereigelände Rotter Straße, BayWa, Lentnergelände am Marktplatz 12 usw.) für die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dafür dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnbedarfs auf die Nutzung von Siedlungsrandflächen angewiesen ist.

Gerade auch der geringe Bedarf an zusätzlichen Erschließungsflächen durch die Benutzung bestehender Erschließungswege (Anschluss an die bestehende Max-Wagenbaustraße) entspricht den landesplanerischen Grundsätzen 3.1 Absatz 2 LEP 2013 (flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen). Im Hinblick auf die Siedlungsform erfolgt die Umsetzung unter Beachtung der ortsspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der vorhandenen Siedlungsstruktur, auf die in Form einer verdichteten Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäuser in angemessener Weise Rücksicht genommen wurde (vgl. hierzu auch Begründung zu 3.1 Absatz 2 LEP 2013

#### 4.2 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 12.08.2020, Az.: P-2020-2278)

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

##### 4.2.1 Baufachliche Stellungnahme

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Die Berichtigung des Flächennutzungsplan erfolgt nach Abschluss des Verfahrens und dann nach Ablauf der Geltungsfrist des § 13b BauGB (31.12.2021). Dabei erfolgt eine Berichtigung für alle bis dahin unter Anwendung der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter Abweichung vom Entwicklungsgebot aufgestellten Bebauungspläne (Sammelverfahren).**

##### 4.2.2 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

##### **Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:**

##### Abstandsgebot nach Störfallrecht

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG, dass in den Außenbereich hinein geplant wird. Nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie in Verbindung mit § 50 BImSchG ist bei Flächenausweisungen oder Flächennutzungen langfristig dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Anlagen einerseits und geplanten Schutzobjekten andererseits ein **angemessener Abstand** gewahrt bleibt. Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich **keine** störfallrelevanten Anlagen einschließlich deren Achtungsabstände in relevanter Nähe zum Plangebiet. Die Regierung von Oberbayern hat uns gebeten, auch in solchen Fällen darauf hinzuwirken, dass dazu ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Es wird daher darum gebeten, den folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis von 1.500 m zu dem geplanten Vorhaben sind keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Stellungnahme hinsichtlich der Ergänzung der der Begründung des Bebauungsplanes um die Hinweise auf das Störfallrecht wird entsprochen.**

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

Vereinsheim GTEV Atteltaler

Im Westen liegt im Abstand von 23 m zum nächsten festgesetzten Bauraum das Vereinsheim des GTEV Atteltaler. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand bestehen auf dem Grundstück des Vereinsheims mindestens 20 Stellplätze für Pkw. Der Betrieb des Vereinsheims findet – lt. Betriebsbeschreibung aus dem Jahr 2000 – auch in der Nachtzeit statt. Es ist also mindestens ein Abstand von 28 m zwischen dem nächstgelegenen Stellplatz und dem maßgeblichen Immissionsort erforderlich, um den nach § 2 Abs. 4 der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) zulässigen Spitzenpegel einzuhalten. Die genaue Lage der Stellplätze ist hier nicht bekannt, es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Abstand nicht eingehalten wird. Für die Bauleitplanung gelten zwar die Anforderungen der 18. BImSchV nicht unmittelbar, deren Wertungen sind jedoch Rechnung zu tragen. Werden die Immissionsrichtwerte eingehalten, kann es Ergebnis gerechter Abwägung sein, dass dem Ruhebedürfnis der Anwohner ausreichend Rechnung getragen wird (vgl. BVerwG Urteil vom 26.05.2004, 4 BN 24.04).

Der Stadt Grafing wird daher empfohlen, zu prüfen, ob durch die Lärmemissionen des Vereinsheimes unzulässig hohe Lärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung auftreten und ggf. Maßnahmen festzusetzen, um den einwirkenden Lärm auf das Niveau der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu reduzieren.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Änderungsgenehmigung vom 04.12.2002 für das Vereinsheim beinhaltet einen Stellplatzplan. 7 der notwendigen und dort genehmigten 14 Stellplätze sind auf ebenen Fläche an der Westgrenze des Grundstücks angeordnet. Weitere 7 Stellplätze sind auf der sog. Terrasse an der Westseite des Gebäudes angeordnet; diese Stellplätze werden aber im Regelbetrieb nicht beansprucht, da sie nur ungünstig anfahrbar sind. Jedenfalls liegen alle Stellplätze in einer Entfernung von gesichert über 30 m zur Neubebauung (Immissionsort: 0,5 m vor den möglichen Fensteröffnungen). Schalltechnische Untersuchungen sind aus diesem Grunde nicht veranlasst.**

**Hinzu kommt der Umstand, dass die vorhandene Bebauung (Am Schönblick 1) deutlich näher zu den Parkplätzen liegt, also hinsichtlich des zugelassenen Vereinsheimes keine gesteigerten Rücksichtnahmepflichten durch eine heranrückende Wohnbebauung entstehen.**

**Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**

Verkehrslärm, der vom Vorhaben ausgeht

In der Begründung wurde dargestellt, dass die „straßenmäßige Erschließung durch die Max-Wagenbauer-Straße nur begrenzt leistungsfähig“ ist (vgl. Ziffer 1 der Begründung). In den vorgelegten Unterlagen sind aber keine Aussagen zur zukünftigen Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße ausgehend von der geplanten Wohnbebauung enthalten. Welche Verkehrsmengen zu erwarten sind, kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht beurteilt werden.

Nach aktueller Rechtsprechung gilt für Verkehrslärm, „dass Lärmschutzbelange grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen sind, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt. .... Die planende Gemeinde muss zwar nicht stets umfangreiche gutachterliche Ermittlungen anstellen (lassen), um die konkrete Größenordnung der planbedingten Lärmauswirkungen exakt zu bestimmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn schon eine grobe Abschätzung eindeutig erkennen lässt, dass wegen des ersichtlich geringen Ausmaßes zusätzlicher planbedingter Verkehrsbewegungen beachtliche nachteilige Lärmbeeinträchtigungen offensichtlich ausscheiden“ (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046).

Der Stadt Grafing wird daher empfohlen, zumindest eine Aussage zur zukünftigen Verkehrsbelastung in die Begründung mit aufzunehmen und sich damit auseinander zu setzen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Planabwägung beschränkt sich nicht auf das Gebiet des Bebauungsplanes oder der angrenzenden Nachbarschaft. Das Abwägungsgebot verlangt die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange auch außerhalb des Plangebietes, sobald die Lärmbelastung dort ansteigt (BayVGH 24.11.2017 und 19.08.2016). Damit sind also auch mittelbare Veränderungen im Verkehrsablauf in Beschau zu nehmen, die im Verkehrsnetz auftreten. Ausgenommen sind nur geringfügige und damit für die Planabwägung vernachlässigbare Verkehrszunahmen (Bagatellgrenze; BVerwG 24.05.2007). Dabei kommt es nicht einmal darauf an, ob die Belastung die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte erreicht oder überhaupt für Menschen wahrnehmbar sind.**

**Im hier vorliegenden Fall mit einer Neubebauung von ca. 46 Wohnungen und der stichartigen Erschließung über eine bestehende Haupteerschließungsstraße entsteht eine Verkehrszunahme und eine zusätzliche Verkehrslärmbelastung, die nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. über diese Geringfügigkeitsgrenze (Bagatellgrenze) hinausgeht und damit in die Abwägung einbezogen werden muss.**

**Wo die Geringfügigkeitsgrenze liegt, lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen. Die Frage ist jeweils unter Würdigung der konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Ein Unterschreiten der abwägungsirrelevanten Bagatellgrenze hat die Rechtsprechung vor allem in Fällen einer durch das Hinzukommen von nur wenigen Wohnhäusern verursachten Verkehrslärmbelastung angenommen. So hat das Bundesverwaltungsgericht den zusätzlichen Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäusern, für geringfügig gehalten. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof geht davon aus, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen in der Regel nicht abwägungsrelevant ist (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.201). Der BayVGH ist dieser Rechtsprechung - unter einem Zuschlag für Besucher-, Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr - grundsätzlich gefolgt (BayVGH, U.v. 16.5.2017). Unter Berücksichtigung des dazu entwickelten Berechnungsmodells wurde für das Baugebiet am Schönblick eine Verkehrszunahme von 390 Fahrzeugen am Tag ermittelt, wobei sich der Verkehr mit ca. 65 % (ca. 250 Kfz/Tag) auf die die Max-Wagenbauer-Straße und mit 35 % (136 Kfz/Tag) auf die Straße „Am Schönblick“ verteilt. Trotz des Bebauungsumfangs innerhalb der Geringfügigkeitsgrenzen (vgl. BVerwG: bis zu 30 Häuser) überschreitet die Verkehrszunahme hier die Bagatellgrenze und verlangt damit einer Berücksichtigung in der Planabwägung.**

Die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung setzt deren Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus. Dafür verlangte das Ermittlungsgebot (§ 2 Abs. 3 BauGB) einer Ermittlung der Verkehrs- / Verkehrslärmbelastungen.

Um eine ordnungsgemäße Abwägungsbeurteilung vornehmen zu können, hat die Stadt Grafing b.M. schon parallel zu den Beteiligungsverfahren (im Juli 2020) eine Verkehrsanalyse beauftragt, um prognostizierend die künftigen Verkehrsveränderungen festzustellen. Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU- ) wurde dann das Verkehrslärmgutachten erstellt, das erst seit 22.01.2021 vorliegt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -SU-).

#### Verkehrsanalyse:

In der VU vom 22.10.2020 wurden auf der Grundlage einer Verkehrsanalyse (Vororterhebung) die aktuellen Verkehrsbelastungen an der Rotter Straße, der Straße „Am Schönblick“ und der Max-Wagenbauer-Straße ermittelt. Diese Verkehrsmengen wurden dann unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der aktuell durchgeführten Gesamtverkehrsuntersuchung für das (gesamte) Straßennetz in Grafing auf die Belastung im Jahr 2035 prognostiziert (Prognosehorizont von mindestens 10-20 Jahren, vgl. BR-Drs. 661/89, S. 37, BayVGH 09.02.2004). Für diese Straßen wurden folgende Verkehrsmengen ermittelt

	<b>Prognosenufall 2035</b>	<b>Prognoseplanfall 2035</b>	<b>Differenz Kfz/Tag</b>
Rotter Straße Nord	5840 Kfz/Tag	5966 Kfz/Tag	+ 126
Am Schönblick	132 Kfz/Tag	258 Kfz/Tag	+ 126
Rotter Straße Süd	5653 Kfz/Tag	5931 Kfz/Tag	+ 278
Max-Wagenbauer- Str.	262 Kfz/Tag	540 Kfz/Tag	+ 278

Gleichzeitig wurde eine Kapazitätsbetrachtung für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündungen) durchgeführt. Danach weisen alle Einmündungen für die Betrachtung des Prognoseplanfalles 2035 (also die Verkehrsbelastung mit dem Baugebiet im Jahr 2035) sowohl in der Abend- als auch in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe A auf (beste Qualitätsstufe); auch für die Stauraumbemessung wurde eine sehr gute Leistungsfähigkeit festgestellt und die Aufstellfläche der Knotenpunkte für mehr als ausreichend erklärt.

Hinsichtlich der Gesamtbelastung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Wohngebietes durch den Bebauungsplan ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 390 Kfz/Tag verursacht (Hin- und Rückfahrten zusammengerechnet). Dieses Verkehrsaufkommen kann an den Einmündungen (Am Schönblick/Rotter Straße und Max-Wagenbauer-Straße/Rotter Straße) problemlos abgewickelt werden. Die Einmündungen weisen eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf und damit hohe Kapazitätsreserven.

Für die Max-Wagenbauer-Straße wird im Prognosejahr 2035 mit dem geplanten Wohnbaugebiet ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 540 Kfz/Tag ermittelt. Die Max-Wagenbauer-Straße ist eine Wohnstraße, die gemäß den für die fachlicher Beurteilung herangezogenen Richtlinien (RASt 06) eine max. Verkehrsbelastung von 400 Kfz/Stunde aufnehmen kann (bei einer Verkehrsbreite von 4,5 m). Mit einer Tagesverkehrsbelastung von 540 Kfz und einer Breite von 6 m ist der Ausbaustandard und die Funktion der Straße mehr als ausreichend.

#### Verkehrslärm:

Für die Verkehrslärmbelastung wurden die für das Prognosejahr 2035 ermittelten Verkehrsmengen der VU 22.10.2020 zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage wurden die Lärmbelastungen ermittelt, und zwar im Vergleich zum Prognosenullfall (ohne Baugebiet im Jahr 2035) und hinsichtlich der absoluten Lärmbelastung.

Wie aus den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 zu ersehen ist, beträgt die Verkehrslärmzunahme in der Nachtzeit bis zu 6 dB(A) und in der Tagzeit bis zu 3 dB(A).

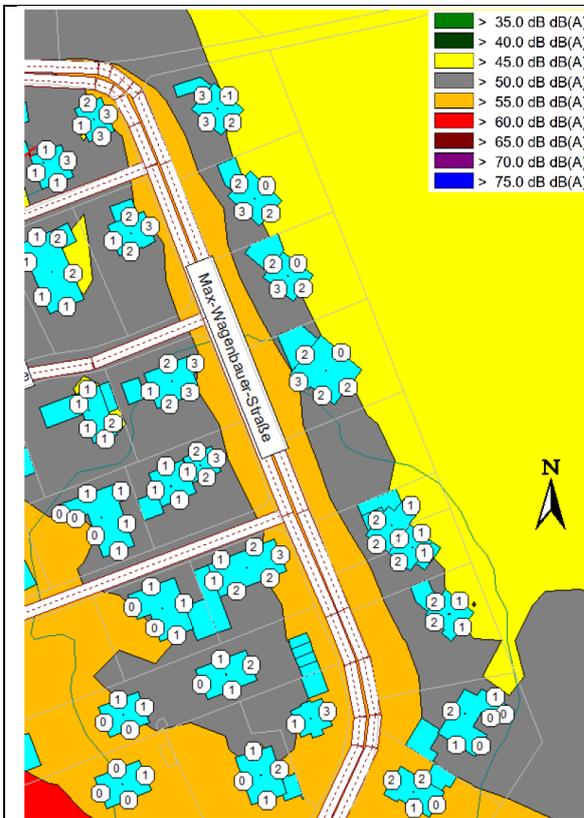


Abbildung 2: Pegelunterschied Plan- und Nullfall (Tag)

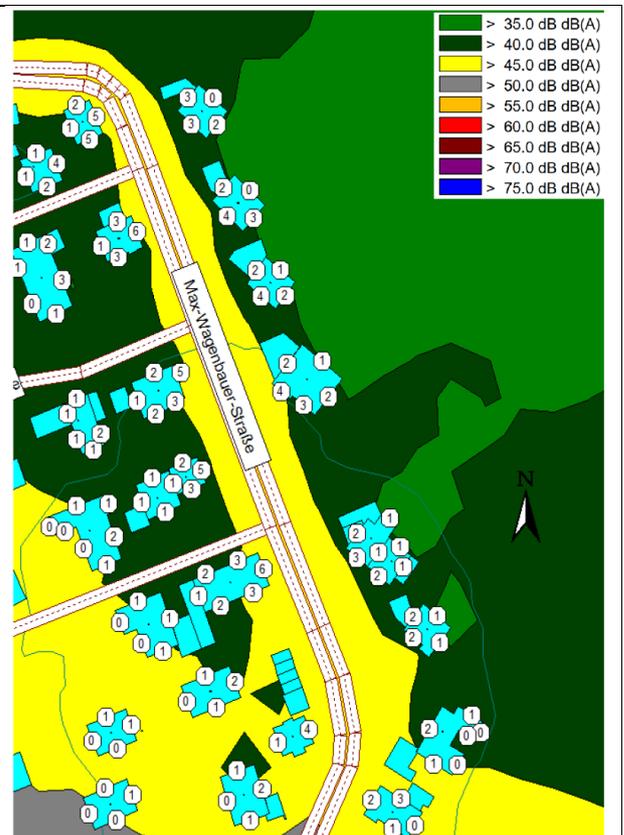


Abbildung 3: Pegelunterschied Plan- und Nullfall (Nacht)



Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung wurden Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tagsüber ermittelt (Am Schönblick 1 - Einmündung Schönblick / Rotter Straße) bzw. 63 dB(A) beim Haus Max-Wagenbauer-Straße 19 (Einmündung Max-Wagenbauer-Straße / Rotter Straße). Diese Gebäude sind aber schon durch deren Lage an der Rotter Straße (Kreisstraße EBE 9) lärmvorbekannt. Von der Randbebauung abgesehen liegt bei der Bebauung im Gebietsinneren der Wohnstraßen die künftige Verkehrslärmbelastung bei max. 55 dB(A) in der Tagzeit.

In der Nachtzeit wurden veränderte Beurteilungspegel von max. 54 dB(A) beim Haus Max-Wagenbauer-Straße 19 (Einmündung Max-Wagenbauer-Straße / Rotter Straße) ermittelt, die jedoch auch auf die Vorbekannt zurückzuführen ist. Für die Bebauung im Gebietsinneren (z.B. Max-Wagenbauer-Straße 11) liegt die künftige Verkehrslärmbelastung bei max. 45 dB(A) in der Nachtzeit .

Die Bebauung des Siedlungsbereiches „Schönblick“ ist in den jeweiligen Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Auch die Art der baulichen Nutzung der südliche Bauzeile der Straße „Am Schönblick“, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und für die keine Gebietsartfestsetzung besteht, entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO). Trotz der dominierenden Wohnnutzung befindet sich im dortigen Quartier (Am Schönblick 9) auch eine Ferienwohnung, die gemäß § 13a BauNVO einen nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darstellt. Eine Beurteilung als Reines Wohngebiet schließt sich damit aus.

Für die Beurteilung der Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen, die für Allgemeine Wohngebiet in der Tagzeit einen Orientierungswert von 55 dB(A) und in der Nachtzeit von 45 dB(A) für Verkehrslärm bestimmt.

#### > Tagzeit:

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A)) werden unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs im Gebietsinneren eingehalten.

Nur am Rand (Nähe Rotter Straße) wird der Orientierungswert durch den zusätzlichen Verkehr des Neubaugebietes überschritten. Bei den Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 8 erhöhen sich die Beurteilungspegel von 54,2 dB(A) auf 55,5 dB(A) und in der Max-Wagenbauer-Straße 17 von 55,6 auf 55,8 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte um 1 dB(A) in der Tageszeit überschritten.

Beim Gebäude Max-Wagenbauer-Straße 19 (unmittelbar an der Einmündung zur Rotter Straße) überschreitet die Tagesbelastung schon bisher (Nullfall) die Orientierungswerte; die Beurteilungspegel erhöhen sich durch den Zusatzverkehr des Baugebietes von 62,2 dB(A) auf 62,3 dB(A) an der Südseite und 57,4 auf 58,2 dB(A) an der Westseite. Dort werden die Orientierungswerte deutlich überschritten um bis zu 4 dB(A) bzw. 7 dB(A)).

An der Straße am Schönblick ergeben sich bei dem am stärksten belasteten Anwesen Nr. 1 (an der Einmündung zur Rotter Straße) Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A). Auch hier sind die Überschreitungen aber schon im Bestand vorhanden, erhöhen sich aber durch die Zusatzbelastung (neues Baugebiet) geringfügig von 60,4 dB(A) auf 60,6 dB(A).

#### > Nachtzeit:

In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte (45 dB(A) an den Gebäuden am Westende der Straße „Am Schönblick“ (an der Einmündung zur Rotter Straße) mit Beurtei-

lungspegel von bis zu 52,3 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten. Dabei bewirkt der Zusatzverkehr (neues Baugebiet) im dortigen Bereich eine Erhöhung der Belastung um 0,5 dB(A).

Auch an der Max-Wagenbauer-Straße ergeben sich in der Nachtzeit nur im Nahbereich zur Rotter Straße Überschreitungen der Orientierungswerte mit Beurteilungspegel von bis zu 53,8 dB(A) und damit um bis zu 9 dB(A). Die durch den Zusatzverkehr ausgelösten Lärmzunahmen führen dort nur bei wenigen Fassaden zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Am auffälligsten ist die Erhöhung beim Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 17 (2. Reihe) von bisher 44,4 dB(A) auf 46,1 dB(A); damit wird der Orientierungswert durch das Baugebiet erstmals überschritten. Im Gebietsinneren wird der Orientierungswert durchgehend eingehalten.

#### **Beurteilung:**

Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Es handelt sich dabei aber um keine (verbindlichen) Grenzwerte sondern sind der Abwägung zugänglich. Die Schallschutzbelange stellen bei der planerischen Abwägung einen fraglos gewichtigen Planungsgrundsatz dar (gesunde Wohnverhältnisse; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen), haben jedoch keinen grundsätzlichen Abwägungsvorrang (vgl. dazu auch Beiblatt 1, Nr. 1.2 DIN 18005). Es handelt sich um einen wichtigen Abwägungsgrundsatz neben anderen Belangen, insbesondere hier dem Interesse an der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete zur Deckung von erforderlichen Wohnraum und dabei der Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (flächensparende Erschließungsstrukturen).

Bei der Abwägung ist vor allem die Gewichtigkeit der Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation (tatsächliche und rechtliche Vorbelastung; BayVGH 05.10.2004) zu berücksichtigen. Dabei geben die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) einen oberen Abwägungsrahmen vor. Auch wenn die 16. BImSchV nur für den Verkehrswegebau (und nicht auch für den Siedlungsbau) unmittelbare Geltung hat und deren Grenzwerte für die Bauleitplanung nur als Orientierungswerte gelten (BVerwG 13.12.2007), stellt sie eine gesetzliche Konkretisierung hinsichtlich der Zumutbarkeit von Verkehrsrgeräuschen dar. Die dortigen Grenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nachtzeit werden im Untersuchungsraum nur bei den Gebäuden unmittelbar an der Rotter Straße (und dort an den straßenzugwandten Fassadenseiten) überschritten. Dort werden durchgehend aber die Grenzwerte schon bisher (Vorbelastung) überschritten. Im Gebietsinneren werden die Orientierungswerte auch durch den vom neuen Baugebiet gewirkten Zusatzlärm eingehalten.

In der Abwägung wird aber dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnbaurands den widerstreitenden Interesse des Lärmschutzes und der Wohnruhe höheres Gewicht beigemessen. Dieses Abwägungsergebnis ist auch dort nicht unverhältnismäßig, wo die durch das Planvorhaben ausgelösten Lärmbelastungen teilweise an den bereits lärmvorbelasteten Gebäuden an der Rotterstraße EBE 9 die Orientierungswerte der DIN 18005, überschreiten. jedoch liegen die Überschreitungen innerhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV und sind damit noch in einem zumutbaren Rahmen.

Losgelöst von der immissionschutzfachlichen Betrachtung ist festzustellen, dass vergleichbare Lärmbelastungen an örtlichen Haupterschließungsstraßen regelmäßig anzutreffen sind und sich bei verdichteten Siedlungsformen kaum mehr vermeiden lassen. Selbst hier, einem – auch nach der beabsichtigten Erweiterung - durchaus nicht übergroßen Baugebiet ohne Geschosswohnungsbau und einer ausschließlich dem innergebietlichen Wohnverkehr dienenden Straße (keine Netzfunktion der Straßen) mit lediglich 540 Kfz/Tag können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden.

Das zeigt, dass die entstehende Verkehrsbelastung innerhalb des üblichen Rahmens liegt.

Dabei sind die Grenzen der Abwägung oder deren Verhältnismäßigkeit auch hinsichtlich derjenigen Grundstücke nicht überschritten, bei denen erstmals die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden bzw. sich eine bestehende Überschreitung weiter erhöht. Denn auch die Grenzwerte der 16. BImSchV sind im Rahmen der Abwägung überwindbar.

Der Rechtfertigungsgrund liegt hier vor allem darin, dass Überschreitungen über den Grenzwerten nur an den Gebäuden am Siedlungsrand auftreten, die durch den Verkehrslärm der Kreisstraße EBE 9 schon stark vorbelastet sind. Zu besehen sind dort aber vor allem die Fassaden, in den ausgelöst durch den Zusatzverkehr erstmals die Grenzwerte überschritten sind. Es handelt sich dabei um die Westfassade des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 19 (Erhöhung von 48,3 dB(A) auf 49,2 dB(A)). Dort befindet sich auch ein schutzwürdige Aufenthaltsraum (Schlafzimmer). Die Überschreitung des Grenzwerts von 49 dB(A) ist aber in einem Rahmen, der gesunde Wohnverhältnisse nicht ausschließt. Die geringe Grenzwertüberschreitung rechtfertigt es auch, von baulichen oder technischen Maßnahmen abzusehen. Die nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von aktiven Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwände), gegen die im Einmündungsbereich auch verkehrliche Gründe (Sichtverhältnisse) sprechen, lassen eine Zurückstellung von Schutzmaßnahmen in der Abwägung mit den Belangen des Lärmschutzes ebenfalls zu.

Dabei ist aber auch festzuhalten, dass bei den Grundstücken im unmittelbaren Nahbereich zur Rotter Straße die Zunahme des Verkehrslärms durch das Neubaugebiet weniger als 2 dB(A). In dieser Bandbreite, die für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist (BVerwG 19.02.1992) dann einer besonderen Berücksichtigung bedürfen, je näher diese die Grenze der Gesundheitsgefahr annähern. Hier bleibt die Verkehrsbelastung aber deutlich unter dieser obersten Grenze (70 / 60 dB(A) zurück, die mit Gesundheitsgefahren oder einen Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden wären (vgl. BVerwG 16.03.2006, BayVGH 04.08.2015).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verkehrsbelastung durch das neue Baugebiet zwar zu einer Verkehrslärmzunahme führt. Die Lärmbelastung bleibt dabei innerhalb der Grenzwerte (59 / 49 dB(A)) der 16. BImSchV und ist damit noch zumutbar und für örtliche Haupteinfahrtsstraße üblich. Soweit auch diese Grenzwerte überschritten werden, betrifft das fast nur Fassaden, die schon bisher durch die Rotter Straße eine Überschreitung aufweisen. Nur an einer Fassade 1 Gebäudes wird der Grenzwert erstmals überschritten, jedoch nur um 1 dB(A), was einen Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen oder sonstige bauliche / technischen Vorkehrungen rechtfertigt.

#### 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, folgende Hinweise 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 muss 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 die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

#### Redaktionelle Anmerkung

In Ziffer 4.5 der Begründung ist im letzten Absatz die Formulierung „weniger als 10 Jahresstunden“ in „weniger als 10% der Jahresstunden“ zu korrigieren.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Stellungnahme wird entsprochen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird der Hinweis zu den Anforderungen an die Klima- / Heizgeräte ergänzt.**

**Die redaktionelle Änderung in Ziffer 4.5 der Begründung wird vorgenommen .**

#### **4.2.3 Naturschutzfachliche und rechtliche Stellungnahme**

Aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

Im Osten der geplanten Bebauung ist eine Spielwiese/Spielplatz festgesetzt, der in der Begründung als Bolzplatz dargestellt ist. Aufgrund der Nähe zur bereits bestehenden Sportfläche auf der gegenüberliegenden Seite der neuen Ortsumgehung, bitten wir zu prüfen, ob eine zusätzliche Sportanlage in dieser Größe zwingend notwendig ist. Eine Alternative zu dem dargestellten Bolzplatz wäre eine naturnahe Blumenwiese mit Obstbäumen, die von den Anwohnern als Spielwiese u.d.g. genutzt werden kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Beschreibung der Nutzung der Grünfläche als „Spielwiese / Bolzplatz“ in der Begründung entspricht nicht (mehr) den Planungszielen. Wie zutreffend in den planzeichnerischen Festsetzungen zum Ausdruck kommt, ist eine Spielwiese und ein Spielplatz vorgesehen. Beabsichtigt ist, die am nordöstlichen Gebietsrand anliegende Fläche – teilweise überspannt mit einer Hochspannungsleitung – bis zu dem bisher noch verrohrten „Billhuberfeldgraben“ als öffentliche Grünfläche anzulegen.**

**Dort soll im östlichen Teil eine vorrangig naturnah entwickelte Fläche unter Einbeziehung des zu öffnenden Grabens entstehen. Im siedlungsnahen (westlichen) Teil ist die Nutzung als Spiel- und Bewegungsfläche vorgesehen. Ein Benutzung als Sportfläche, wie es die Bezeichnung „Bolzplatz“ beschreibt, ist nicht mehr beabsichtigt.**

**Ziel ist es, im Verbund mit der ausgeprägten Ortsrandeingrünung am West- und Nordrand des Baugebietes dort im östlichen Rand - grob beschrieben die Fläche „Hochspannungsleitung“ und den Grabenbereich - eine ökologisch hochwertig gestaltete Fläche zu entwickeln. Der am Ostrand verlaufende verrohrte Graben soll dabei geöffnet werden und naturnah umgestaltet werden mit einem weitläufigen Muldensystem. Damit bietet sich eine günstige Gelegenheit zur Schaffung von Rückhalteraum für abfließende Niederschlagswasser aus dem dort anschließenden freien Flächen (am Fuße eines ausgeprägten Hanges und damit weitläufigen Einzugsbereiches). Dieses geplante Muldensystem dient auch als Vorsorgemaßnahmen zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet. Es soll auch versucht werden, den Mischwasserkanal im bestehenden Siedlungsbereich „Schönblick“, nachdem dort aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist, durch eine Ableitung der Straßenentwässerung zu entlasten.**

Mit diesen sehr ausgeprägten grünordnerischen Flächen schafft die Stadt Grafing b.M. auch eine Kompensation hinsichtlich der Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Trotz der im vorliegenden Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfallenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) weiterhin beachtliche Belange für die Planabwägung. Gerade bei dem hier angewandten Verfahren zur Innenentwicklung am Ortsrand (§13b BauGB) kommt diesen Belangen ungeachtet der gesetzlichen Erleichterungen eine wichtige Bedeutung zu. Diesen Belangen wird durch das beschriebene umfassende Grünordnungskonzept entsprochen, die eine Kompensation schafft gegenüber dem nicht unerheblichen Eingriff in das Landschaftsbild.

Die Begründung des Bebauungsplanes ist hierzu entsprechend anzupassen. Dabei ist die Gestaltung der Grünfläche, die Grabenöffnung mit Muldensystem und die Flächenzuordnung (Spiel- / Bewegungsfläche westlich der „Hochspannungsleitung“) konkreter zu beschreiben. Die östlichen Flächen (ab Hochspannungsleitung östlich) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 16, 20 BauGB als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturnahe Gewässer- und Uferentwicklung) festzusetzen.

#### **4.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,**

Schreiben vom 18.11.2020, Az.: 1-4622-EBE 11-22577/2020)

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönblick Nord 2“ nördlich der Siedlung „Schönblick“ plant die Stadt Grafing b.München die Ausweitung eines reinen Wohngebietes. Das Gebiet liegt bisher im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet auf den Fl.Nrn. 275 und 275/1 der Gemarkung Öxing hat eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Geomorphologisch liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit quartärem, würmeiszeitlichen End- und Seitenmoränen sowie würmeiszeitlichen Geschiebemergeln (Tille). Das Gelände fällt im Planungsbereich nach Norden sowie an den Rändern im Osten und Westen ab. Uns liegen keine genauen Angaben oder Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugebiet vor.

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans zu. Der Satzungsentwurf berücksichtigt allerdings noch kaum wasserwirtschaftliche Belange. Wir bitten daher um Berücksichtigung nachfolgender Punkte:**

#### **Grund-, Hang- und Schichtwasser**

Laut Begründung zum Bebauungsplan steht das Grundwasser in einer ca. 20m östlich des Planungsgebiets gelegenen Grundwassermessstelle der Stadt Grafing in einer Tiefe von ca. 1,75m an. Wir weisen darauf hin, dass niederschlagsbedingt auch höher Grundwasserstände auftreten können. Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Wir bitten daher um Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen in der Satzung wie folgt:

#### Vorschlag für Festsetzungen:

- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtwasser) müssen Keller und Tiefgaragen oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Anlagen wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

#### Vorschlag für Hinweise:

- Die Erkundung des Bebaugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird vorgeschlagen, das Niederschlagswasser durch örtliche Versickerung zu beseitigen. Dies entspricht auch § 55 Abs. 2 WHG. Allerdings ist diese – von uns ausdrücklich befürwortete – Möglichkeit nicht in den Satzungsentwurf aufgenommen worden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist ggf. mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, sind von der Gemeinde andere Lösungen zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen in einem Konzept aufzuzeigen. So steht lt. Begründung, Punkt 4.4 ggf. auch die Möglichkeit zur Verfügung, den am östlichen Rand des Planungsgebietes verlaufenden und derzeit verrohrten „Billhuberfeldgraben“ zu öffnen und nach Errichtung von Rückhalte- und Sickerflächen für die Niederschlagswasserbeseitigung zu nutzen. Für diesen Fall raten wir, die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen. § 9 (1) Nr. 14 BauGB eröffnet diese Möglichkeit. Wir empfehlen bei der Aufstellung des Bebauungsplans weitere Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorzusehen, wie z.B. Zisternen sowie Dach- und Wandbegründung.

Wir bitten um Aufnahme von folgenden Hinweisen für eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung in der Satzung:

#### Vorschlag für Hinweise:

- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Bei Einhaltung der Randbedingungen der NVVFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) ist die Niederschlagswasserbeseitigung genehmigungsfrei.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: [https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm)

- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.

Auf die Veröffentlichung des Landesamts für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen: [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

- Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

### **Überflutung infolge von Starkregen**

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut könne jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen minimiert werden. Deshalb machen wir auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes im Planungsgebiet aufmerksam.

Wir empfehlen, zusätzliche Festsetzungen zum Objektschutz gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB sowie Hinweise in die Satzung aufzunehmen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren:

#### Vorschlag für Festsetzungen:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. *(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen.)*
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

#### Vorschlag für Hinweise:

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließenden Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- bzw. Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt. Auch die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.
- Für das im Baugebiet bei Starkregen abfließende Regenwasser muss eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung von Unterliegern gewährleistet sein.

### **Schutz vor wild abfließendem Wasser**

Lt. Begründung, Pkt. 5.6.3 soll der im Osten des Baugebiets verlaufende „Billhubergraben“ als natürliche Querrinne genutzt werden und wild abfließendes Wasser von dem nach Osten stark ansteigenden Gelände aufnehmen und geordnet bzw. schadlos ableiten. Der Graben ist bisher verrohrt und soll wieder geöffnet werden. Wir weisen in dem Zusammenhang auf Folgendes hin: Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet ist immer möglichst getrennt von dem im Baugebiet anfallenden Regenwasser abzuleiten, ohne dass Unterlieger beeinträchtigt werden.

### **Vorsorglicher Bodenschutz**

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte

Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

**Beschlussvorschlag:**

**Eingangs ist richtigzustellen, dass kein reines Wohngebiet (WR) sondern entsprechend der Gebietsart im bestehenden Siedlungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt wird.**

Bereits im Juni 2020 – also vor Einleitung der Beteiligungsverfahren - hat die Stadt Grafing b.M. Baugrunderkundungen beauftragt. Entsprechende Ermittlungen (§ 2 Abs. 3 BauGB) waren offenkundig notwendig, da im bestehenden Siedlungsbereich „Schönblick“ hinsichtlich der Sickerfähigkeit sehr ungünstige Bodenverhältnisse vorgefunden werden. Aus diesem Grunde besteht dort auch ein Mischwasserkanalsystem, um auch das örtliche Niederschlagswasser beseitigen zu können. Aufgrund rechnerischer hydraulischer Überlastungen des bestehenden Abwasserkanals (abschnittsweise) musste eine Niederschlagswasserbeseitigung des Neubaugebietes über die Abwasserkanalisation möglichst ausgeschlossen werden. Eine hydraulische Ertüchtigung des Kanals kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Vor dieser Ausgangslage ist hinsichtlich des im Bebauungsplanverfahren nachzuweisenden Entwässerungskonzeptes (BVerwG vom 21.03.2002) seitens der Stadt die Überlegung entstanden, den seit mehreren Jahrzehnten verrohrten „Billhuberfeldgraben“ zu öffnen und mit einem vorgelegerten Rückhalte- und Versickerungsmuldensystem die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch Einleitung in das Oberflächengewässer zu ermöglichen.

Mittlerweile liegt der Bericht über die Baugrunderkundung vor (Bericht vom 21.12.2020, Nr. B205359, Crystal Geotechnik, Wasserburg).

**Zusammenfassung:** Im Plangebiet wurden stark unterschiedliche Untergrundverhältnisse mit gut tragfähigen und für die Versickerung gut geeignete Schotterböden bis knapp unterhalb der Geländeoberkante erkundet. Im westlichen Teil des Gebietes (ca. 1/6 des Baugebietes) wurden dagegen auch gering tragfähige Ablagerungen bis 3,5 m Tiefe erkundet, die nicht sickerfähig sind; hier ist eine Ableitung des Oberflächenwassers in den besser versickerungsfähigen östlichen Teil erforderlich.

Um die Bereiche mit ungünstigen Versickerungsverhältnissen näher eingrenzen zu können, sind weitere Baugrunderkundungen erforderlich.

Hinsichtlich der Gründung von Bauwerken, Kanälen und Leitungen und des Straßenbaus ist das Baugebiet überwiegend gut geeignet; nur im westlichen Bereich ist der Untergrund nur bedingt geeignet und bedarf zusätzlicher baulicher Maßnahmen (Bodenaustausch, Verstärkte Tragschichten).

Die ursprüngliche Vermutung von nicht versickerbaren Bodenverhältnisse wie im benachbarten Bestandsgebiet „Schönblick“ hat sich damit erfreulicherweise nicht bestätigt. Hinsichtlich der Bebaubarkeit ist das Baugebiet insgesamt sogar als gut geeignet eingestuft worden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Baugrundgutachtens können die vorgetragenen Belange der Wasserwirtschaft jetzt bewertet und ordnungsgemäß abgewogen werden:

**Grund- Hang und Schichtwasser:**

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden die höchsten Grundwasserstände - je nach Geländeverlauf - bei 1 – 2 m unter der Geländeoberkante ermittelt. Im Bereich der Rotlage sind auch Schichtwasserbildungen oberhalb des Grundwasserspiegels möglich. Das entspricht den Annahmen in der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme.

Aufgrund der dadurch entstehenden Gefährdung für die Bauwerke durch ansteigendes oder hohes Grundwasser wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB folgende Festsetzung ergänzt:

(A.6.4 neu) Zum Schutz vor Schäden durch aufsteigendes Grundwasser und Starregen müssen Keller und sonstige unterirdische Bauwerke wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden; die Lagerung von Heizöl in unterirdischen Bauwerken ist unzulässig.

Auf den Hinweis über die Baugrunderkundung wird verzichtet, da mit dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Erkundungen die Erforderlichkeit der vorgenannten Maßnahmen nachgewiesen wurde.

#### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung und damit auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehören zu den Belangen, die regelmäßig in die Planabwägung einzustellen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 Buchst. e BauGB). Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG), ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Der Bauleitplanung muss daher regelmäßig eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß und schadlos beseitigt werden kann (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 – [4 CN 14.00](#) – juris Rn. 15).

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die ordnungsgemäße Beseitigung von Schmutzwasser neuer Siedlungsgebiete verlangt regelmäßig die Ableitung in einer zentralen Abwasserkanalisation (§§ 55 Abs. 1, 56 WHG).

Art. 34 Abs. 1 BayWG erklärt die Abwasserbeseitigung zur gemeindlichen (Pflicht-)Aufgabe (eigener Wirkungskreis, Art. 57 GO). Die Regelung des Benutzungsverhältnisses unterliegt dabei dem gemeindlichen Satzungsrecht, wobei gemäß Art. 34 Abs. 2 BayWG auch die Übernahme von Abwasser abgelehnt werden kann. Im Rahmen dieser Ermächtigungsgrundlagen (Art. 23, 24 GO, Art. 34 BayWG) hat die Stadt Grafing b.M. in der gemeindlichen Entwässerungssatzung, deren Geltung dann auch das neue Baugebiet erfasst, sowohl den Anschluss- und Benutzungszwang und damit die Pflicht zum Kanalanschluss geregelt, dabei aber bei Neubebauungen ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser begründet. Es bedarf damit aufgrund geltenden Satzungsrechts keiner weiteren Regelung (Festsetzung im Bebauungsplan), um auch für das gegenständliche Baugebiet den Ausschluss der Niederschlagswassereinleitung in den Abwasserkanal sicherzustellen. Die örtliche Versickerung (ggf. im Rahmen des NWFreiV auch genehmigungsfrei) ist damit bereits rechtsverbindlich geregelt. Ein entsprechender Hinweis in der Satzung ist deshalb entbehrlich.

Der zur Gebietserschließung zu errichtende Abwasserkanal wird als reiner Schmutzwasserkanal ausgeführt. Das Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächenwasser) der erschlossenen Grundstücke und die Straßenentwässerung erfolgen durch örtliche Beseitigung (Versickerung).

Sollte eine ordnungsgemäße Versickerung auf den Baugrundstücken in Teilen des Baugebietes nicht möglich sein (im Westen und ggf. in der südlichen Baureihe, für die noch ergänzende Baugrunderkundungen notwendig sind), wird die Stadt Grafing entsprechend zentrale Abwasseranlagen errichten. Jedenfalls stehen mit der Versicke-

runzungsmöglichkeit im östlichen Bereich (etwa durch zentrale Versickerungsanlagen innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder aber vor allem innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Osten) und alternativ / kombiniert die Einleitung in den östlich verlaufenden Graben geeignete Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen Beseitigung zur Verfügung. Diese Anlagen werden dann Bestandteil der gemeindlichen Entwässerungsanlagen und werden von der Stadt Grafing b.M. im Zuge der späteren Erschließung hergestellt. Auch die dafür erforderlichen Flächen sind verfügbar. Die weitläufigen (öffentlichen) Grünflächen im Osten bieten ausreichend Platz für Rückhalte- und Versickerungsflächen an dem dafür zu öffnenden Graben (vorgeschaltetes Muldensystem). Nach dem Baugrundgutachten vom 21.12.2020 ist der Untergrund im Nahbereich des Grabens mit versickerfähigen Schmelzwasserschottern bereits 0,5 m unter dem Gelände (vgl. Schurf 6) gut geeignet. Damit kann – getrennt vom Oberflächenabfluss und schadlos für die Unterlieger (der Graben führt erst nach 700 m in ein verrohrtes Grabensystem und dann weiter zum Wieshamer Bach) das Niederschlagswasser zentral abgeleitet werden, soweit im konkreten Einzelfall (westlicher Bereich, südlicher Bereich) eine örtliche Versickerung im Gebiet nicht möglich sein sollte.

Hinsichtlich des Gebots einer versiegelungsarmen Bebauung (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) trifft der Bebauungsplan schon entsprechende Festsetzungen. So sind die Dächer von Garagen und Carports und die Flachdächer der Wohngebäude nur mit extensiver Begrünung zulässig (A.5.3, 6.2.1), die Verpflichtung für wasserdurchlässige Beläge bei Terrassen (A.4.4), Zufahrten und offenen Stellplätzen (A.7.8) und den weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Bauflächen.

Noch zu ergänzen ist die Festsetzung A. 7.8 dass auch Hauszugänge und Gartenwege nur in versickerungsfähiger (wasserdurchlässiger) Form errichtet werden dürfen.

Damit sind weitgehende Maßnahmen angeordnet, die im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes und des Grundwasserschutzes im Sinn einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Minimierung der Bodenversiegelung erforderlich sind. Auf weitergehende Hinweise wird – auch hinsichtlich der Lesbarkeit und dem Gebot der planerischen Zurückhaltung – verzichtet.

#### Überflutungen infolge von Starkregen:

Entsprechend der Stellungnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB Vorsorge getroffen, dass die Hauszugänge und sonstigen Gebäudeöffnungen ausreichend Abstand zur Geländeoberkante aufweisen. Das erfolgt im Rahmen der noch zu treffenden Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), die für jedes Gebäude gesondert in Abstimmung auf die künftige Straßenhöhe festgelegt wird.

Die gegenständliche Planungsaufgabe erfordert schon aus städtebaulichen Gründen eine Vorgehensweisen, die Erschließungsplanung bereits innerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorzuziehen. So weist das Planungsgebiet ein bewegtes Gelände mit deutlichen Höhenunterschieden auf. Um eine funktionierende Abstimmung der Höhenlage der Gebäude und eine funktionierende Errichtung der Erschließungsanlagen (Kanal, Straße) sicherzustellen, wurde die Planung der Erschließungsanlagen hinsichtlich deren Höhenverlauf schon durchgeführt (Bautwurf vom 11.09.2020). Anhand der künftigen Straßenhöhe wird jetzt die Höhenlage (A.3.4: Höhenkote) für jedes Gebäude festgelegt. Diese Vorgehensweise ist auch aus Gründen der Planbestimmtheit erforderlich, da die Rechtsprechung - BayVGH vom 23.06.2020 – hinsichtlich der Bestimmung der Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) es nicht mehr genügen lässt, auf einen veränderbaren oder erst entstehenden Höhenpunkt abzustellen (Geländeoberkante, Kellerrohdecke, Fahrbahnhöhe etc.), sondern mittlerweile stets mit einer unveränderbaren Höhenmaß (z.B. müNN) verlangt. Auch diese Aufgabe erfüllt die Höhenkote, die hinsichtlich ihrer Bestimmung auf die Lage der Kellerrohdecke abstellt.

Um aber zu verhindern, dass dann das Gelände wiederum soweit angepasst wird, dass der zum Schutz vor eindringendes Wasser notwendige Mindestabstand nicht mehr gewahrt ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB die Festsetzung in A.8.13 wie folgt gefasst:

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Das gilt nicht zur Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhenlage (Höhenkote); dazu

- a) muss das Gelände im Anschluss an die Gebäude (Umgriffsfläche mit einer Breite von 1,5 Meter zur Außenwand) mindestens 25 cm unterhalb der Fußbodenoberkante liegen.
- b) darf ein Höhenunterschied von 0,40 m darf zwischen Fußbodenoberkante und dem bestehenden oder künftigen Gelände nicht überschritten werden.

Weiter ist festzusetzen (A.6.4 neu), dass die Gebäudeöffnungen (Kellerlichtschächte, Lüftungsöffnungen, Kellerabgangstreppen, Hauszugänge, Türenfenster etc.) von Wohngebäuden mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen sind.

Der Anregung zur Festsetzung von Regelungen zu Abwehr von Kanalrückstauungen wird nicht gefolgt. Einer entsprechende Regelung ist schon nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) und deshalb nicht zu treffen. So regeln die maßgeblichen technischen Regelwerke (DIN 1986-100 i.V.m. DIN EN 12056-4) die Anforderungen über die Ausführung von Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (= Straßenoberfläche). Das ist im vorliegenden Plangebiet durchwegs zumindest für alle Kellerräume maßgeblich. In diesen Fällen sind Abwasserhebeanlagen verpflichtend, die das Abwasser über die Rückstauenebene zur Einleitung führen. Diese technischen Regelwerke sind gemäß § 9 Entwässerungssatzung (EWS) schon rechtsverpflichtend zu beachten, ebenso gemäß § 60 Abs. 1 WHG, die die Ausführung der Hausinstallation als Teil der Abwasseranlage nach den anerkannten Regeln der Technik verlangen.

Auf die Übernahme der umfangreichen Hinweise wird aus Gründen der Planlesbarkeit verzichtet. Die festgesetzten Maßnahmen sind notwendig und auch ausreichend zum Schutz

#### 4.4 Staatliches Bauamt Rosenheim (Schreiben vom 13.07.2020, Az.: S12-4622-081/17)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

- Erschlossen wird über die Max-Wagenbauer-Straße (Gemeindestraße) (Abschnitt: 70 Station: 0,470) zur EBE 09. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.
- Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist einzuhalten.
- Im Bereich der EBE 09 von Abschnitt 70 Station 0,090 bis Station 0,180, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Es gibt die Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände, Bebauungen, Parkflächen oder sonstiges die als Hindernis nach der RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände

(kritischen Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden, so ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).

- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 200 m) der Zufahrt zur Kreisstraße EBE 09 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfe dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstücken zugeführt werden.
- Die Dachentwässerung ist auf dem Grundstück, in eigene Entwässerung, einzuleiten.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das Baugebiet weist im Westen einen Abstand von 50 m zur Kreisstraße EBE 9 (Ortsdurchfahrt). Nach Süden (Einmündung der Max-Wagenbauer-Straße) beträgt der Abstand ca. 250 m. Das Baugebiet liegt damit gesichert außerhalb der Anbauverbots- und auch der Anbaubeschränkungszone (Art. 23, 24 BayStrWG) zur Kreisstraße EBE 8 (15 m bzw. 30 m). Eine Belastung der Straße durch das Siedlungswasser ist ausgeschlossen. Relevante Lärmbeeinträchtigungen des Baugebietes aus dem Verkehrslärm der Rotter Straße bestehen ebenfalls nicht.**

**Das Baugebiet wird über die bestehenden Einmündungen Am-Schönblick und vor allem der Max-Wagenbauer-Straße an die Kreisstraße EBE 9 angebunden. Die Stadt hat zur Beurteilung der ausreichenden Leistungsfähigkeit der Erschließung ein Verkehrsgutachten durchführen lassen (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU- ). In der VU wurden auf der Grundlage einer Verkehrsanalyse (Vororterhebung) die aktuellen Verkehrsbelastungen an der Rotter Straße, der Straße „Am Schönblick“ und der Max-Wagenbauer-Straße ermittelt. Diese Verkehrsmengen wurden dann unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der aktuell durchgeführten Gesamtverkehrsuntersuchung für das (gesamte) Straßennetz in Grafing auf die Belastung im Jahr 2035 prognostiziert Für diese Straßen wurden folgende Verkehrsmengen ermittelt**

	<b>Prognosenufall 2035</b>	<b>Prognoseplanfall 2035</b>	<b>Differenz Kfz/Tag</b>
Rotter Straße Nord	5840 Kfz/Tag	5966 Kfz/Tag	+ 126
Am Schönblick	132 Kfz/Tag	258 Kfz/Tag	+ 126
Rotter Straße Süd	5653 Kfz/Tag	5931 Kfz/Tag	+ 278

Max-Wagenbauer-Str.	262 Kfz/Tag	540 Kfz/Tag	+ 278
---------------------	-------------	-------------	-------

Gleichzeitig wurde eine Kapazitätsbetrachtung für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündungen) durchgeführt. Danach weisen alle Einmündungen für die Betrachtung des Prognoseplanfalles 2035 (also die Verkehrsbelastung mit dem Baugebiet im Jahr 2035) sowohl in der Abend- als auch in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe A auf (beste Qualitätsstufe); auch für die Stauraumbemessung wurde eine sehr gute Leistungsfähigkeit festgestellt und die Aufstellfläche der Knotenpunkte für mehr als ausreichend erklärt.

Hinsichtlich der Gesamtbelastung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Wohngebietes durch den Bebauungsplan ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz/Tag verursacht (Hin- und Rückfahrten zusammengerechnet). Dieses Verkehrsaufkommen kann an den Einmündungen (Am Schönblick/Rotter Straße und Max-Wagenbauer-Straße/Rotter Straße) problemlos abgewickelt werden. Die Einmündungen weisen eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf und damit hohe Kapazitätsreserven. Die Belange der Verkehrssicherheit und Verkehrslichtigkeit auf der Kreisstraße werden damit nicht beeinträchtigt. Die hauptsächlich für den Verkehrsablauf beanspruchte Einmündung der Max-Wagenbauer-Straße weist auch ausreichende Sichtverhältnisse auf und ist verkehrssicher ausgebaut.

Ein großes Manko stellt die unzureichende Erschließung des Ortsteils „Schönblick“ für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr dar. Die einzige Fußgängerverbindung zum Hauptort erfolgt entlang der Kreisstraße und reicht auch nur bis zur Einmündung „Am Schönblick“. Nach Süden bis zu dem dann in ca. 40 m Entfernung von der Adolf-Kolping-Straße einmündende Fußweg verläuft nur ein ca. 1 m breiter Fußweg weiter. Der bestehende Fußweg verläuft südlich der Einmündung „Am Schönblick“ ungesichert über ein Privatgrundstück; das Pachtverhältnis für diesen Weg ist gekündigt. Selbst wenn der Weg angesichts der dort laufenden Bebauungsbemühungen erhalten werden kann, ist er aufgrund des starken Gefälles nicht behindertengerecht. Ein verkehrssicherer Radweganschluss fehlt für den Schönblick völlig.

Gerade wegen der unübersichtlichen Kurven- und Gefällestrecke gegenüber dem Trachtenvereinsheim ist hier langfristig ein straßenbegleitender Geh- und Radweg unverzichtbar.

Um innerhalb der jetzigen Möglichkeiten eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortsteils „Schönblick“ für Fußgänger zu verbessern, wird eine Wegeverbindung über das Grundstück des Trachtenvereinsheim festgesetzt. Das dortige Gelände ist aber sehr steil (ca. 15 % Steigung) und für den öffentlichen Fußgängerverkehr nur eingeschränkt geeignet. Im Weiteren wird eine Fuß- und Radwegverbindung nach Norden Richtung Kapellenstraße entstehen. Innerhalb des Plangebietes wird dieser Weg entsprechend festgesetzt. Dieser als „Weg über das Kasperlkreuz“ bereits ohne rechtliche Sicherung bestehende Weg wird dann als Fuß- und Radweg ausgebaut und ermöglicht zumindest eine sichere Wegeverbindung zum Sport- und Schulzentrum.

#### **4.5 Amt für Ernährung-, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 20.08.2020 (AELF-EB-F2-4612-43-6-4)**

Die Stadt Grafing b.München hat das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§2 Abs. 1 BauGB) zur Ausweitung eines Wohngebietes am nördlichen Ortsrand der Siedlung „Schönblick“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 275 und 275/1 der Gemarkung Öxing eingeleitet.

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen aus forstwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Sicht dazu nachfolgend Stellung.

Laut Plandarstellung dient der bisherige Feldweg, Fl.N. 323/1 zukünftig z.T. als Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet. Zunächst nur in einem relativ kurzen Bereich, später jedoch wohl bis zur Grenze des ausgewiesenen Baugebietes. Dieser Feldweg wird zur Erschließung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen dauerhaft benötigt, da er u. a. der einzige Zugang zu dem östlich liegenden, größeren Waldgebiet ist. Es ist daher sicherzustellen, dass dies dauerhaft und uneingeschränkt für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, z.B. für die Befahrung mit Forstmaschinen und Holztransportern nutzbar ist. Dies ist auch bei der Ausweisung möglicher Parkmöglichkeiten zu beachten, so dass etwaige Einschränkungen z.B. durch am Straßenrand parkende Fahrzeuge wirksam vorgebeugt wird.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Geruchsmissionen auftreten – auch zu unüblichen Zeiten. Dies können z.B. Staub, Lärm, Geruch, usw. sein. Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber in Kenntnis zu setzen, dass diese Immissionen ortsüblich und daher entschädigungslos zu dulden sind.

**Beschlussvorschlag:**

**Zutreffend wird auf die bedeutende Funktion des als öffentlicher Feld- und Waldweg (Art. 54 BayStrWG) gewidmeten Weges Fl.Nr. 323/1 hingewiesen. Dieser Weg stellt die einzige Wegeverbindung zu den östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen dar. Der bisher 4 m breite Weg wird künftig in einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um die sichere Abwicklung des land-/forstwirtschaftlichen Verkehrs angesichts der jetzt entstehenden Bebauung an der Wegenordseite zu gewährleisten.**

Der Bebauungsplanentwurf ist aber dahingehend noch zu ändern, als die bisherige Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)“ für den Weg Fl.Nr. 323/1 entfällt. Die dafür notwendigen baulichen Straßengestaltungsmaßnahmen (Aufpflasterung, Pflanz- und Parkbuchten etc.) sind für die landwirtschaftliche Nutzung hinderlich. Die Straßenfläche wird künftig mit dem Planzeichen A.7.1 als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, wobei der Festsetzungsbereich im Osten bis zum Ende der Bebauung noch erweitert wird mit einer dann durchgehend 5,5, m breiten Verkehrsfläche. Damit wird den Anforderungen der Land- und Forstwirtschaft entsprochen.

Der Hinweis auf die Duldungspflicht von Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft (Staub, Gerüche, Lärm) und deren Ortsüblichkeit – gerade am Ortsrand mit dem dortigen angrenzen an die landwirtschaftlichen Flächen – wird in der Begründung ergänzt.

**4.6 Landesbund für Vogelschutz, Nachricht vom 10.07.2020**

Der Landesbund für Vogelschutz hat keine Einwände, bittet aber im Sinne eines freiwilligen Artenschutzes um die Beachtung des beigefügten Merkblattes (Nistkästen für Fledermäuse und Mauersegler und Singvögel, igelgerechter Garten und heimische Pflanzen).

**Beschlussvorschlag:**

**Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplan-Vorhabens „Am Schönblick Nord II“ im Stadtgebiet von Grafing b. München, hat die Stadt Grafing b.M. bereits im Frühjahr 2020 eine Bestandserfassung für das Vorkommen von Vögel durchführen lassen. Im Untersuchungsgebiet wurden keine typischen Feldvogelarten, wie z.B. die Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder die Wachtel (*Coturnix coturnix*) mit Brutvorkommen nachgewiesen. Am nördlich angrenzenden Waldrand konnte ein Revier der Goldammer (*Emberiza citrinella*) festgestellt werden. Insofern ist für das geplante Vorhaben nicht davon auszugehen, dass durch die Flächeninanspruchnahme Brutplätze von Feldvögeln**

oder anderen Arten betroffen sind. Aufgrund des ermittelten Abstandes zwischen dem Reviermittelpunkt der Goldammer und dem Fehlen von Feldvogelarten wie z.B. der Feldlerche oder Wachtel, können gravierende Störwirkungen bzw. grundsätzliche Betroffenheiten gem. § 44 BNatSchG (Verbotstatbestände Schädigung, Störung, Tötung) anhand der Ergebnisse der Erfassung im Jahr 2020, mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Da auch vom Landesbund für Vogelschutz die konkrete Betroffenheit von Vogelarten durch das gegenständliche Siedlungsvorhaben nicht vorgetragen wurde, bestehen insoweit keine artenschutzrechtliche Beachtungspflichten.

Gleichwohl ist sich die Stadt Grafing b.M. der grundsätzlichen Betroffenheit der Belange des Natur- und Artenschutzes, insbesondere der biologischen Vielfalt, bei der Siedlungsentwicklung und dem dabei einhergehenden Entzug bewusst. Diese Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB stets betroffen, auch wenn mangels konkreter Artenvorkommen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) nicht vorliegen. Aufgrund des großen Gewichts, das diesen Belangen losgelöst vom individuellen Artenschutzrecht in der Bauleitplanung zukommt, werden ausgleichende Maßnahmen festgesetzt (Festsetzungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, vgl. BayVGH 30.03.2020):

**An allen Gebäudeteilen mit 3 Vollgeschossen ist mindestens 1 Nistkasten für Mauersegler oder Fledermäuse anzubringen. Bei aneinandergebauten Häusern (Reihenhäuser) gilt die Verpflichtung je Haus / Baugrundstück.**

#### **4.7 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ebersberg (Schreiben vom 19.08.2020)**

Aus Sicht des BUND Naturschutz /BN) genügen zwei gravierende Argumente, um den Bebauungsplan „Schönblick-Nord II“ abzulehnen:

1. die völlig unzureichende verkehrsmäßige Erschließung des neuen Wohngebietes
2. der Verstoß gegen die übergeordneten langfristigen Ziele der Stadt Grafing zu den Themen: Flächenverbrauch, Verkehrsaufkommen, Energiewende-CO<sub>2</sub>-Emissionen, Klimaschutz usw.

zu 1.) „Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 444 (Grafing Stadt), mit der Haltestelle Rotter Straße westlich der Staatsstraße 2080/Kreisverkehr, in rd. 500 m fußläufiger Entfernung, vorhanden. Die fußläufige Anbindung über den Kreisverkehr ist vorhanden. Allerdings ist der Fahrplan der Linie 444 sehr eingeschränkt, daher ist derzeit eine öffentliche Verkehrsanbindung für das gesamte Wohngebiet „Am Berg“ und dessen Erweiterung nur bedingt gegeben,“ so steht es auf Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan.

Ein Blick in den aktuellen Fahrplan für den Bus der Linie 444 zeigt auf, dass darunter zu verstehen ist:

Es gibt eine einzige Verbindung täglich mit der Buslinie 444 und zwar morgens um 7:26 Uhr von der Bus-Haltestelle Rotter Straße (EBE 9) bis zur S-Bahn-Haltestelle Grafing Stadt. Täglich heißt natürlich nur von Montag bis Freitag. In entgegengesetzter Richtung von Grafing Stadt zum Schönblick gibt es keine einzige Verbindung der Buslinie 444. Die erwähnte Bushaltestelle der Linie 444 befindet sich nicht – wie in dem Plan dargestellt – westlich der St 2080/Kreisverkehr sondern neben der Einmündung der Max-Wagenbauer-Straße in die EBE 9! Eine solche Verbindung unter dem Punkt 4.4 „Erschließung – Anbindung an den ÖPNV“ überhaupt zu erwähnen, muss als blanker Hohn empfunden werden.

Eine Anbindung des geplanten Wohngebietes „Schönblick-Nord II“ existiert also de facto nicht! Auf Seite 15 (1. Absatz) ist von einer Anbindung an die EBE 8???? Die Rede. Da muss sicherlich die EBE 9 gemeint sein.

Zu 2.) Was zählen da die Zusagen, die man gemacht hat zur Energiewende, zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen, zum Klimawandel, zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens, zum Flächensparen und was es sonst noch für übergeordnete lebenswichtige Themen gegeben hat. Allein die Auswirkung solcher Baugebiete mit der entsprechenden Steigerung der Bevölkerung macht bisher erzielte Teilerfolge zunichte und erschwert ein Erreichen der selbst gesetzten Ziele.

Mit der Begründung: „dringend erforderlichen Wohnraum“

zu schaffen, lässt sich jeder Verstoß gegen die übergeordneten Ziele der Stadt Grafing rechtfertigen. Allein, um ein Zeichen der Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen und damit ein Zeichen der Glaubwürdigkeit zu setzen, empfiehlt der BUND Naturschutz, den Bebauungsplan für „Schönblick-Nord II“ abzulehnen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die vom BUND Naturschutz (Herr Rautenberg) vorgetragenen Gründen kommt nicht das Gewicht zu, das mit der Vehemenz der Worte ausgedrückt werden soll.**

**Die Anbindung an den ÖPNV – einer Landkreisaufgabe (Art. 8 ÖPNVG) – ist nicht nur im Bereich des Ortsteils „Schönblick“ unzureichend sondern betrifft auch viele andere Gebietsteile in gleicher Weise. Die gesamten weitläufigen Siedlungsgebiete an der Bernauer Straße oder im Süden Grafings fehlt es ebenfalls an einer attraktiven Busanbindung. Der hier gebotene Nachholbedarf ist grundsätzlicher Art und bedarf einer ganzheitlichen Verbesserung – losgelöst von der konkreten Baulandausweisung.**

**Das nun als generellen Ausschlussgrund anzuführen, wird auch der Bedeutung des örtlichen Nahverkehrs im örtlichen Verkehrsgeschehen nicht gerecht. Vielmehr ist hinsichtlich der räumlichen Eignung des Baugebietes eine weitergehende Betrachtung anzustellen. So liegt das Baugebiet in fußläufig erreichbarer Entfernung zum Marktplatz und vor allem zu den Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs (Leonhardstraße). Auch das Schul-, Sport- und Freizeitzentrum liegt in fußläufiger Entfernung und kann über den (gleichzeitig mit dem Baugebiet) auszubauenden „Weg über das Kasperlkreuz“ sicher erreicht werden. Der Standort ist damit für die eine Siedlungsentwicklung gut geeignet.**

**Im Rahmen der Standortentscheidung ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Grafing b.M. in der Siedlungspolitik der letzten 25 Jahre sämtliche innerörtlichen Siedlungspotentiale bereits weitgehend ausgenutzt hat (Grandauer-Hof, Gärtnerengelände Gartenstraße, Brauereigelände Kellerstraße, Stahhuber Hof, Brauereigelände Rotter Straße, BayWa, Lentnerengelände Marktplatz 12 usw.). Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen ist deshalb auf die Nutzung von Siedlungsrandflächen angewiesen. Auch wenn es in der Stellungnahme anders bewertet wurde, kommt dabei den Belangen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum seitens der Stadt Grafing erhebliche Bedeutung zu. Dabei besteht der Bedarf nicht nur im Bereich des Geschosswohnungsbaus sondern auch für den Wohnungsbau mit Reihen- und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern mit Gartenfläche, wie es auch der örtlichen Siedlungsstruktur von Grafing und als Wohnform gerade den Wohnbedürfnissen für Familien entspricht.**

**Die Belange des Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Form einer verdichteten, den örtlichen stadtstrukturellen Gegebenheiten aber angepassten Wohnsiedlungsform wird ein hohes Gewicht beigemessen. Die dagegen gestellten Belange, die sich im Schwerpunkt auf die übergeordneten Ziele der Verkehrspolitik, des Klimaschutzes, des Flächenspargebotes und der Energiewende beziehen, werden durch das gegenständliche Baugebiet auch nicht in einer Weise beeinträchtigt, der über den Rahmen des bei der Wohnsiedlungsentwicklung üblichen Betroffenheit unverhältnismäßig hinausgeht. Hinzu kommt auch, dass - ungeachtet der hier (§ 13 b BauGB) fehlenden Verpflichtung**

**über den naturschutzrechtlichen Ausgleich - eine rund 6.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche entstehen wird und eine sehr ausgeprägte Ortsrandeingrünung (10 m tief). Damit und einer Vielzahl an weiteren Festsetzungsinhalten werden die Anforderungen an eine nachhaltige und umweltgerechte Bebauung umfassend bei der Planung berücksichtigt.**

**Aus den vorgenannte Gründen werden die Einwendungen zurückgewiesen und wird von der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht Abstand genommen.**

#### **4.8 Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 10.07.2020, Az.: BAGE-DNLL/AM)**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen (110-kV-Leitung Ebersberg – Tattenhausen (-Marienberg), Ltg. Nr. J205, Mast Nr. B6–B7) der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

##### **110-kV-Freileitung**

Die Schutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungssachse (siehe beil. Lageplan). Innerhalb der Leitungsschutzzone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.

Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leierseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchgang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Der geplante Spielplatz bzw. die geplante Spielwiese ist separat, anhand eines Maßstabgetreuen Lageplans im Maßstab 1:1000 und einer Bezugshöhe in Metern über Normalnull mit uns abzustimmen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist keine Bebauung innerhalb der Leitungsschutzzone vorgesehen.

Wir bitten Sie in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass hinsichtlich der in den angegebenen Leitungsschutzonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau-

und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmasten usw.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Einer Bepflanzung mit hochwachsendem Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Weiterhin bitten wir auch folgende Punkte zu beachten:

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass am Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastens bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Die beigefügten Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange der am Ostrand verlaufenden Hochspannungsleitung, in dem die Leitungsschutzzone gänzlich von Bebauung freigehalten wird. Das erfolgt auch aus Vorsorgegründen hinsichtlich der Wohngesundheit gegenüber den elektromagnetischen Strahlungen.**

**Innerhalb des Schutzbereiches wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die innerhalb dieses Bereiches (also Schutzbereich bis zur Ostgrenze des Plangebietes) für eine naturnahe Umgestaltung unter Einbeziehung des (derzeit verrohrten und künftig zu öffnenden) Gewässers. Hier sind weder hochwachsende Bäume noch bauliche Anlagen**

vorgesehen. Der Spielplatz / Spielfläche erfasst die nordwestliche Teilfläche der Grünfläche. Hinsichtlich dieser „Aufteilung“ wird der Bebauungsplan noch konkretisiert. Gefährdungen durch abfallende Eis- und Schneeklumpen entstehen dadurch nicht.

Nach den Kennzeichnungen (B.2 des Bebauungsplanes) wird folgender Hinweis ergänzt:

**Aufgrund der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im Bereich der Leitungsschutzzone (110 KV-Leitung) sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jegliche Art der Bayernwerk Netz AG vorzulegen; hochwaschsende Bäume sind nicht zustimmungsfähig (Mindestabstand zur Freileitung)**

Wie in der Stellungnahme beschrieben, kann es während des Betriebes von Freileitungen bei sehr feuchtem Wetter (Regen oder hohe Luftfeuchtigkeit) zu Entladungen und damit zu Geräuscentwicklung an der Oberfläche der Leiterseile kommen. Diese Entladungen kann man als hochfrequentes Geräusch (Knistern oder Prasseln).

Für diese Lärmimmissionen gilt nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, kurz TA-Lärm. Hier ist jedoch festzustellen, dass die Richtwerte der TA-Lärm beim Betrieb der Freileitungen grundsätzlich eingehalten bzw. selbst direkt unterhalb der Freileitungen dauerhaft deutlich unterschritten werden. Hinzu kommt, dass der Schallpegel im Wesentlichen von der Betriebsspannung der Leitungen abhängen und erst bei einer Spannung von 220 Kilovolt mit einer wesentlichen Geräuscentstehung zu rechnen ist. Bei Betriebsspannungen von 110 Kilovolt, wie es bei der hier verlaufenden Leitung gegeben ist, ist dagegen nur mit einer sehr geringen Geräuscentstehung zu rechnen. Aufgrund der offensichtlichen Geringfügigkeit der Lärmbelastung sind weitere Ermittlungen der konkreten Lärmbelastung (schalltechnische Untersuchung) entbehrlich. Die gesichert deutlich unter den IRW der TA-Lärm liegende Lärmbelastungen stehen gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen.

#### **4.9 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben vom 20.08.2020, Az.: PN00271926, PTI21)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

In der Straße „Am Schönblick“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

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

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

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gebietsversorgung durch Telekommunikationsanlagen ist durch die gesetzliche Versorgungspflicht sichergestellt (§ 78 TKG), ggf. jedoch durch ein anderes Telekommunikationsunternehmen. Unabhängig von der Ausbaumentcheidung durch die Deutsche Telekom GmbH ist damit die Grundversorgung sichergestellt.**

**Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass die Versorgungsanlagen für Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.**

**Die Stadt Grafing b.M. wird jedoch im Rahmen der – dem Bebauungsplanverfahren folgenden - Erschließung (vgl. § 123 BauGB) sicherstellen, dass die wirtschaftliche Errichtung der unterirdischen Leitungsverlegung entsprechend der Anforderungen in der Stellungnahme möglich ist (unentgeltliche, ungehinderte Wegenutzung; Koordination mit der Planung und Errichtung der übrigen Erschließungsanlagen; Bauzeitenplan; Leitungszonen).**

**Die Sicherung oder bedarfsweise regelgerechte Umverlegung der bestehenden Leitungen in der Straße „Am Schönblick“ wird dort ebenfalls berücksichtigt. Die Betroffenheit beschränkt sich auf den Anschluss der neuen Erschließungsstraße; im Übrigen bleibt die Straße am Schönblick unverändert und es sind dort auch keine Leitungsbauarbeiten erforderlich. Dabei kann dann auch die regelgerechte Leitungsführung hinsichtlich der im Rahmen der Erschließungsplanung (Ausbauplan) erst bekannten Gestaltung der Straßenflächen und deren Bepflanzung (Wurzelbereich) abgestimmt werden.**

**4.10 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (E-Mail vom 10.08.2020)**

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

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-](#)

[Bayern.de@vodafone.com](mailto:Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Sicherung oder bedarfsweise regelgerechte Umverlegung der bestehenden Leitungen in der Straße „Am Schönblick“ wird im Rahmen der späteren Planung / Durchführung der Erschließung (§ 123 BauGB) berücksichtigt. Die Betroffenheit beschränkt sich auf den Anschluss der neuen Erschließungsstraße; im Übrigen bleibt die Straße am Schönblick unverändert und es sind dort auch keine Leitungsbauarbeiten erforderlich.**

**Belange der Bauleitplanung sind damit nicht berührt.**

**4.11 Rothmoser GmbH & Co. KG (E-Mail vom 04.08.2020)**

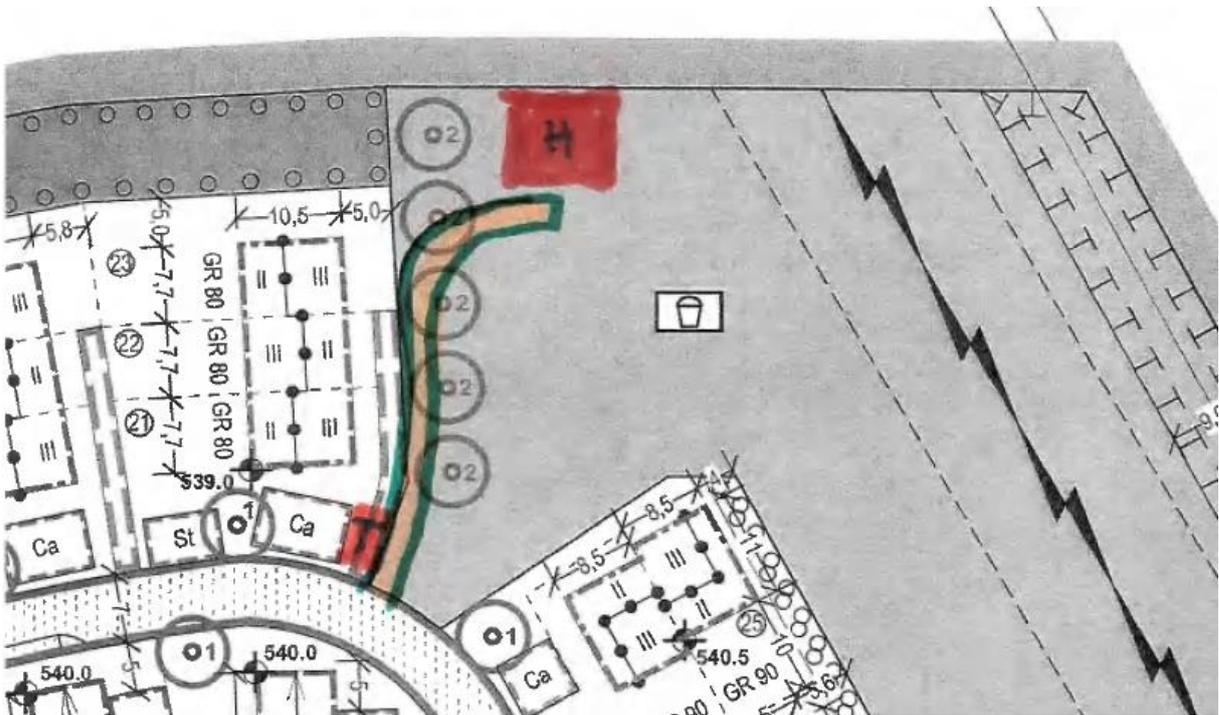
Wir würden zur elektrischen Versorgung des Gebietes gerne eine neue Trafostation errichten. Dies ist der Überlegung geschuldet, dass die voraussichtlichen zukünftigen Eigentümer der Gebäude aufgrund gehobener Ansprüche an den Ausstattungsstandarten entweder Einspeiseanlagen oder Lademöglichkeiten für Elektromobilität errichten werden. Wir hatten als Standort die kleine Grünfläche neben den drei Stellplätzen am südöstlichen Eingang des Wohngebietes angedacht.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Grünfläche mit Stellplätzen am Eingang des Baugebietes entfällt und wird Teil der angrenzenden Baufläche (vgl. Stellungnahme 4.13). Die Trafostation kann bestmöglich gegenüber auf der Ostseite im unmittelbaren Anschluss an den dortigen Carport errichtet werden. Die Stellungnahme des Fa. Rothmoser vom 04.08.2020 wurde hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung mit dem Versorgungsunternehmen am 04.02.2020 erörtert. Nach Erklärung des VU ist der Standort der Trafostation hinsichtlich der Netzanforderungen flexibel wählbar. Es besteht aber das Interesse am Aufbau einer Nahwärmeversorgung für das Neubaugebiet. Hier wird jedoch aufgrund des geringen Wärmebedarfs ein sog. Kaltwärmenetz (Vorlauf ca. 30°) überlegt, das mit Wärmepumpen der jeweiligen Gebäude dann ausreichend ist. Ein Blockheizkraftwerk und damit lärmrelevante Motorengeräusche fallen aus diesem Grunde nicht an. Günstig ist ein gemeinsamer Standort für die Heizzentrale und die Trafostation.**

**Sowohl für den Netzaufbau als auch für die Betrieb wurde ein Standort an der Nordwestseite der öffentlichen Grünfläche für gut geeignet angesehen. Die Wegeverbindung kann dort unter Einbeziehung des bisherigen Privatweges ohne wesentlichen zusätzlichen Flächenverbrauch erfolgen.**

**Nach endgültiger Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen wird ein gemeinsamer Standort für eine Heizzentrale und eine Trafostation an der Nordwestecke der öffentlichen Grünfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Der Privatweg der Parzellen 21-23 entfällt. Stattdessen wird am Rand der Bauflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 3,5 m breiter öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Als Zuwegung für die Heizzentrale /Trafo dient dieser Weg dann auch der Erschließung der Wohngebäude. Der Flächenverbrauch (Erschließung) ist trotz der abseitigen Lage der Versorgungsfläche unerheblich.**



#### 4.12 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 17.07.2020)

Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wird diesbezüglich auf folgendes hin:

- Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen
  - Nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
  - Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen
  - Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

#### Beschlussvorschlag:

Das Baugebiet unterliegt damit den Regelungen der Wasserabgabebesatzung mit dem dort bestimmten Anschluss und Benutzungszwang. Für den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage bedarf es der Beschränkung des Benutzungszwecks durch gesonderte Zulassungsentscheidung (§ 7 WAS). Dabei ist sicherzustellen, dass Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WAS). Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist ebenfalls durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) bzw. durch die Rechtspflichten der TrinkwV gewährleistet. Wiederholende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

#### 4.13 Unterschriftenliste 08.03.2019 (mit 32 Unterstützungsunterschriften) :

Unterschriftenliste für eine vertragliche Zufahrt zum geplanten Neubaugebiet:

In dem geplanten Neubaugebiet Schönblick soll eine größere Anzahl von Wohneinheiten neu errichtet werden. Dies erfordert auch eine entsprechende Erschließung sowohl Strom, Wasser, Kanal, Gas, und Medien als auch Verkehr.

Die Verkehrserschließung sollte so erfolgen dass sowohl das Neubaugebiet für den Individualverkehr (Fahrrad, KFZ) gut erreichbar und dauerhaft wirtschaftlich sinnvoll angebunden ist und andere Straßen wie die Rotter Straße, die Straße Am Schönblick und die Max-Wagenbauer-Straße möglichst wenig zusätzliche Belastungen erfahren. Ebenso sollte eine gute und schnelle Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge von z.B. Feuerwehr und Krankenversorgung gewährleistet sein. Dies wäre alles durch eine Erschließungsstraße, die im 2. Bereich des Kreisverkehrs beginnen soll; gewährleistet.

Eine Anbindung über die Max-Wagenbauerstraße (Zone 30) würde eine Verlängerung des Anfahrweges um ca. einen km in das künftige Neubaugebiet mit sich bringen, die Wegverlängerung über die Straße Am Schönblick wäre zwar etwas geringer, die Anbindung an die Rotter Straße ist hier aber noch unübersichtlicher und gefährlicher als die der Max-Wagenbauer-Straße. Beide Straßen sind auch für größere Rettungsfahrzeuge - insbesondere Feuerwehrfahrzeuge - teilweise erschwert passierbar, dies wird schon durch den landwirtschaftlichen Verkehr dokumentiert, der bei auch bei geringer bis durchschnittlicher Anzahl an geparkten Fahrzeugen häufig Schwierigkeiten bei der Durchfahrt hat.

Bei lediglich je 200 Fahrten am Tag zum und vom Neubaugebiet (400 Fahrten gesamt) sind das täglich 400 unnützlich zu fahrende km, das sind jährlich 146 000 zu vermeidende km mit entsprechendem Kraftstoffverbrauch und überflüssiger Umweltbelastung. Auch der Baustellenverkehr sollte entsprechend geführt werden schon um nicht überflüssiger Weise Kinder und Jugendliche im bestehenden Siedlungsgebiet zu gefährden und Menschen mit vermeidbarem Verkehr zu belasten.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Forderung zur Erschließung des Neubaugebietes von Nordwesten her über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße wird zurückgewiesen.**

**Zutreffend ist die Beurteilung, dass der Haupterschließungsverkehr für das Neubaugebiet über die Max-Wagenbauer-Straße abgewickelt werden wird. Die Straße „Am Schönblick“ mit seiner Gefällestrecke (im westlichen Abschnitt 10 %) und der engen Einmündung zur Kreisstraße EBE 9 wird nur in untergeordnetem Umfang für den Erschließungsverkehr genutzt werden. Jedoch steht mit der Max-Wagenbauer-Straße eine ausreichend leistungsfähige Haupterschließungsstraße zur Verfügung, über die der zusätzliche Verkehr ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Die 8 – 8,50 m breite Max-Wagenbauer-Straße mit seiner 6 m breiten Fahrbahn und gesicherten Teileinrichtungen für den Fußgängerverkehr ist hierfür uneingeschränkt geeignet.**

**Dieser Bewertung und Abwägung liegt eine gutachterliche Ermittlung der Verkehrsbelastung zu Grunde (§ 2 Abs. 3 BauGB). Nach dem Verkehrsgutachten (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU- ) wurden auf der Grundlage einer Verkehrsanalyse (Vororterhebung) die aktuellen Verkehrsbelastungen an der Rotter Straße, der Straße „Am Schönblick“ und der Max-Wagenbauer-Straße ermittelt. Diese Verkehrsmengen wurden dann unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der aktuell durchgeführten Gesamtverkehrsuntersuchung für das (gesamte) Straßennetz in Grafing auf die künftige Belastung im Jahr 2035 prognostiziert (Prognosehorizont von mindestens 10-20 Jahren, vgl. BR-Drs. 661/89, S. 37, BayVGH 09.02.2004).**

**Hinsichtlich der Gesamtbelastung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Wohngebietes durch den Bebauungsplan ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz/Tag verursacht (Hin- und Rückfahrten zusammengerechnet).**

Die Zusatzbelastung verteilt sich auf die betroffenen Straßenzüge wie folgt:

	Prognosenullfall 2035	Prognoseplanfall 2035	Differenz Kfz/Tag
Rotter Straße Nord	5840 Kfz/Tag	5966 Kfz/Tag	+ 126
Am Schönblick	132 Kfz/Tag	258 Kfz/Tag	+ 126
Rotter Straße Süd	5653 Kfz/Tag	5931 Kfz/Tag	+ 278
Max-Wagenbauer- Str.	262 Kfz/Tag	540 Kfz/Tag	+ 278

Für die am stärksten betroffene Max-Wagenbauer-Straße wird im Prognosejahr 2035 mit dem geplanten Wohnbaugebiet ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 540 Kfz/Tag entstehen. Die Max-Wagenbauer-Straße ist eine Wohnstraße, die aufgrund ihrer Funktion gemäß den anerkannten Beurteilungsmaßstäben (RASt 06, dabei unterstellt eine Verkehrsbreite von 4,5 m) eine max. Verkehrsbelastung von 400 Kfz/Stunde aufnehmen kann. Mit einer ermittelten Tagesverkehrsbelastung von 540 Kfz (und einer Spitzenstundenbelastung von ca. 50 Kfz) und einer Breite von 6 m ist der Ausbaustandard und die Funktion der Straße mehr als ausreichend.

Gleichzeitig wurde eine Kapazitätsbetrachtung für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündungen) durchgeführt. Danach weisen alle Einmündungen für die Betrachtung des Prognoseplanfalles 2035 (also die Verkehrsbelastung mit dem Baugebiet im Jahr 2035) sowohl in der Abend- als auch in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe A auf (beste Qualitätsstufe); auch für die Stauraumbemessung wurde eine sehr gute Leistungsfähigkeit festgestellt und die Aufstellfläche der Knotenpunkte für mehr als ausreichend erklärt. Das Verkehrsaufkommen kann an den Einmündungen (Am Schönblick/Rotter Straße und Max-Wagenbauer-Straße/Rotter Straße) problemlos abgewickelt werden. Die Einmündungen weisen eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf und damit hohe Kapazitätsreserven.

Zu berücksichtigen ist auch, dass einer flächensparende Siedlungsentwicklung ein hohes Gewicht in der Bauleitplanung zukommt (vgl. § 1 Abs. 5, § 1a BauGB). Das drückt sich durch die Realisierung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen aus (G 3.1 Absatz 2 LEP 2013). Dabei ist die Umsetzung zwangsläufig stets abhängig von den ortsspezifischen Gegebenheiten, u.a. die vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen. Hier liegt aber gerade ein großer Vorteil des Standortes, dass auf bestehende Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden kann, die – wie ausgeführt – entsprechende Leistungsreserven aufweisen. Das Baugebiet ist deshalb umsetzbar allein mit einer Binnenerschließung, die wiederum selbst verkehrsberuhigt und flächensparend umgesetzt wird.

Die entstehende Gesamtverkehrsbelastung und die mehr als ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Haupteerschließung rechtfertigen deshalb in keiner Weise die Forderung nach einer Neuerschließung von Nordwesten her. Die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme und der Eingriff in die Natur und Landschaft steht außer Verhältnis zu dem erwartenden Vorteil, zusätzlichen Verkehr auf den bestehenden Wohnstraßen (vor allem die Max-Wagenbauer-Straße) zu vermeiden. Die Interessen der Anlieger an einer größtmöglichen Verkehrsruhe und Wohnqualität ist angesichts der auch mit dem Neubaugebiet mit ca. 540 Kfz/Tag sehr geringen Verkehrsbelastung nicht in der Lage, diese erheblichen Nachteile aufzuwiegen. Die Forderung wird aus diesen Gründen zurückgewiesen.

#### 4.14 Private Stellungnahme (persönliche Vorsprache am 09.07.2020)

Am 09.07.2020 haben Herr Richard Morath und Frau Karin Morath, Am Schönblick 11, Grafing, bei der Stadt Grafing b.M. persönlich vorgesprochen.

Von den Eheleuten Morath wurde im Rahmen der Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanentwurfes „Schönblick Nord II“ vom 28.04.2020 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme zur Niederschrift erklärt:

1. Dreiecksfläche westlich Fl.Nr. 275/10 der Gemarkung Öxing  
Die Eheleute Morath sind Eigentümer der Fl.Nrn. 275/9 und 275/10 der Gemarkung Öxing. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und öffentliche Stellplätze zwischen der Straßenfläche (gradlinige Fortsetzung der Max-Wagenbauer-Straße) und der Westgrenze Fl.Nr. 275/10 der Gemarkung Öxing fest. Aufgrund der beliebten Freizeitznutzung des nach Osten abzweigenden Feldweges wird hier ein zusätzlicher Anreiz für den öffentlichen Parkverkehr geschaffen, der nicht gebietsbezogen ist. Neben Störungen der Wohnruhe bestehen nachvollziehbare Befürchtungen, dass die Grünfläche aufgrund Lage und Funktion gefahrgeneigt ist für missbräuchliche Nutzungen und damit einer Beeinträchtigung der Wohnqualität (Hundekot, Unrat).  
Die Einwendungsführer haben ihr Interesse erklärt, die aufgrund der Zwangspunkte für die Straßenführung hier entstehende Dreiecksfläche zu erwerben. Im Rahmen der Erörterung wurden die Eigentümer darauf verwiesen, dass eine möglicher Privatkauf der Fläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und auch von der Stadt Grafing b.M. als Planungsbehörde nicht beeinflusst werden kann. Soweit den Einwendungen Rechnung getragen wird und der öffentliche Nutzungszweck der Fläche aufgegeben wird (hier würden Übernahmeansprüche der Stadt Grafing b.M. entstehen), unterliegt die eigentumsrechtliche Verwertung der Privatautonomie des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für den möglichen Erwerbspreis, der sich zwar abhängig vom möglichen geänderten Festsetzungsinhalt (private Grünfläche oder Bauland) bestimmt, aber frei vereinbart werden kann. Ob Wertabschläge aufgrund der fehlenden selbständigen Verwertbarkeit (im Rahmen der Immobilienbewertung sind bis zu 50 % des Bodenwertes üblich) möglich sind, haben die Parteien frei zu vereinbaren.  
Soweit keine Einigung erreicht werden kann, bliebe allein die amtliche Umlegung, um hier eine hoheitliche Änderung der Grundstücksordnung zu erreichen. Das setzt aber voraus, dass eine Neuordnung in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist (Planverwirklichung). Bei nur 2 Beteiligten ist die amtliche Umlegung jedoch regelmäßig nicht angemessen. Gegebenenfalls kommt aber einer freiwilligen Umlegung in Betracht. Hier würde die Stadt Grafing b.M. die Grundstücksneuordnung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abwickeln; Voraussetzung ist aber die Bereitschaft der Beteiligten für eine einvernehmliche Durchführung. Die Vertragsabwicklung würde vor Abschluss des Satzungsverfahrens erfolgen.

2. Einbeziehung der Fl.Nr. 275/10 in das Plangebiet  
Der Bebauungsplan ändert nur für den Bereich der Fl.Nr. 275/11 den dort geltenden Bebauungsplan „Schönblick Nord“ vom 13.10.1988. Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren vorausgegangenen Plangutachtens wurden für das Grundstück Fl.Nr. 275/10 der Einwendungsführer eine auf die Neubebauung abgestimmte Bebauung mit 2 Wohnhäusern vorgeschlagen. Der Bebauungsplanentwurf schließt das Grundstück jedoch nicht mit ein und lässt dort die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1988 unverändert. Die bisherigen Festsetzungen sind auf die Bebauung mit nur 1 Gebäude ausgerichtet mit 1 Vollgeschoss und 75 cm Kniestockhöhe. Die Eigentümer beabsichtigen die Einbeziehung des Grundstücks F.Nr. 275/10 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und erbitten die Prüfung dort die 2 Wohngebäude (vgl. Plangutachten) festzusetzen.

Im Rahmen der Unterrichtung wurde erklärt, dass aufgrund des vorgetragenen Interesses die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Erwägungen unterstützt wird. Damit kann die ortsplannerische Abstimmung hinsichtlich Bauhöhe und Geschossigkeit gegenüber der kleinteiligeren Bebauung im Bestandsgebiet verbessert werden.

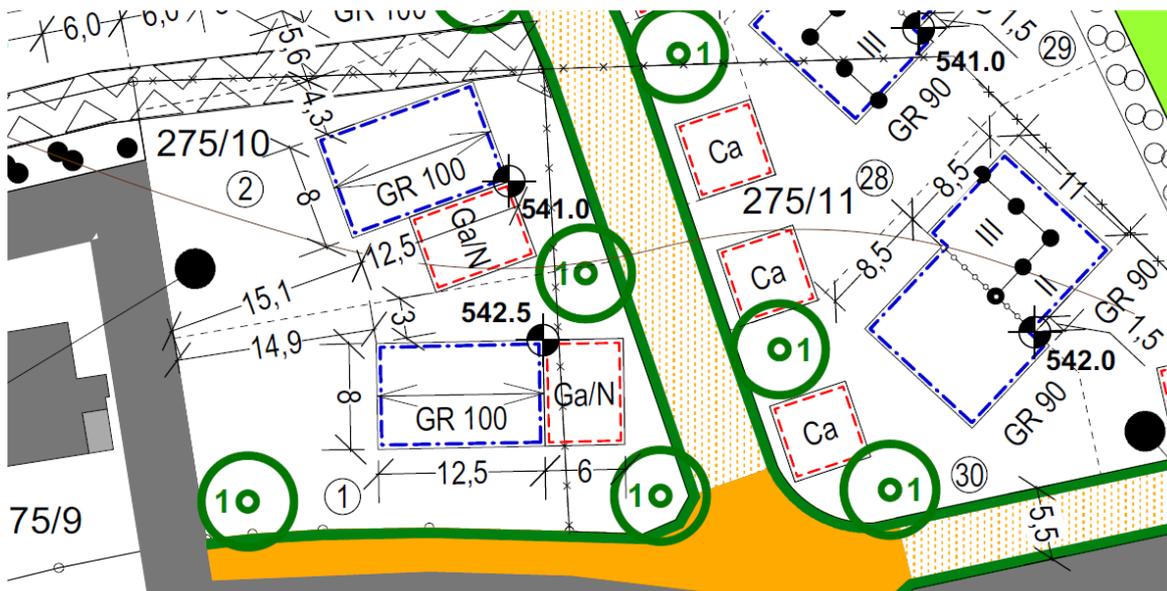
Für eine mögliche Bebauung mit 2 Gebäuden entstehen durch die Eckgrundstückslage – anders als für die übrigen Gebäude dieser Reihe – auch die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließbarkeit.

#### Beschlussvorschlag:

Der Einwendung wird entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Änderung des dort bisher geltenden Bebauungsplanes „Schönblick Nord“ vom 03.10.1988 auf das Grundstück Fl.Nr. 275/10 der Gemarkung Öxing erweitert (Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 Abs. 1 BauGB).

Der bisher geltende Bebauungsplan 1988 setzt für das 1000 m<sup>2</sup> große Grundstück 275/10 eine eingeschossige Wohnbebauung (max. 2 Wohneinheiten) mit einer GRZ von 0,2 (200 m<sup>2</sup>) und einer GFZ von 0,30 fest (300 m<sup>2</sup>). Diese Bebauung mit großflächigen und erdgeschossigen Wohnhäusern entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der Ortsentwicklung. Mit einer künftigen Festsetzung entsprechend dem Planungskonzeptes für die anschließende Neubebauung ist eine Nachverdichtung mit dann 2 Wohnhäusern (4 Wohneinheiten) möglich. Durch die neu entstehende Erschließungsstraße und unter Einbeziehung der bisher als öffentliche Grünfläche / Stellplatz vorgesehen Zwischenfläche zur Straße ist damit die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes möglich. Durch die dann künftig zweigeschossige Bebauung entsteht eine maximale Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup>. Mit einer Wandhöhe von 5,5 m (gegenüber bisher ca. 3,50 m) und einem Satteldachaufbau entsteht ein verträglicher Übergang zur kleinteiligen Bestandsbebauung am nördlichen Siedlungsrand. Künftige Festsetzung (Parzellen 1 + 2):

Bebauungsplan Nr. 84, "Schönblick Nord II" | Varianten Parzelle 1



Die Bebauung reicht im Norden künftig an die dort bestehende Trinkwasserhauptleitung heran (Verbindungsleitung vom Hochbehälter zum örtlichen Versorgungsnetz). Diese Leitung wird im Zusammenhang mit der künftigen Erschließung in die künftige neu entstehende Straßenfläche verlegt. Der durch Dienstbarkeit gesicherte Schutzbereich ist nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet, steht der geänderten Bebauungsfestsetzung jedoch nicht entgegen.

### 3. Planungskosten, Grundsatzbeschluss, Baugebot

Hinsichtlich der Planungskosten wurde erklärt, dass aufgrund des unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhangs die vorgetragenen Belange dem bestehenden Bebauungsplanverfahren zuzurechnen sind. Auch wenn damit eine Begünstigung von Drittgrundstücken entsteht, ist diese Folgewirkung durch die Bebauungsplanaufstellung auf der Fl.Nr. 275 veranlasst. Die Beteiligung an den Planungskosten (§ 11 Abs. 1. Nr. 3 BauGB) wird im Falle einer aus überwiegendem öffentlichen Interesse (städtebauliche Folgewirkung) erfolgenden Überplanung des Anschlussgrundstücks Fl.Nr. 275/10 von der Stadt Grafing b.M. nicht verlangt.

Der Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. vom 10.11.2015 ist auf Flächen beschränkt, die bisher gemäß § 35 BauGB nicht für allgemeine Wohnbauzwecke bebaubar sind. Zusätzlich ist auch aufgrund der „Bagatellgrenze“ (vgl. Verwaltungsrichtlinien 14.11.2017) der Anwendungsbereich ausgeschlossen. Eine Einheimischenbindung kann damit für die begehrte Erhöhung der Bebaubarkeit nicht verlangt werden.

Ein vertragliches Baugebot wird nur im Rahmen der o.g. städtebaulichen Verträge zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses vereinbart, was für die Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 275/10 nicht der Fall ist. Ein gesetzliches Baugebot (§ 176 BauGB) wurde von der Stadt noch zu keiner Zeit in Erwägung gezogen und würde auch eine auf das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt ausgerichteten und einheitlichen Vorgehensweise verlangen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung eines Baugebotes, das für alle im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegende Grundstücke im Gemeindegebiet Grafing vorliegen, wird deshalb durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit nicht nachteilig verändert.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Entsprechend dem Inhalt der Planerörterung wird aufgrund des unmittelbaren planerischen Zusammenhangs unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes auf die Beteiligung an den Planungskosten verzichtet (diese sind vom Eigentümer der Fl.Nr. 275 der Gemarkung Öxing zu tragen).**

**Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt nicht zur Anwendung.**

### 4. Freiflächengestaltung / störende Einblicke

Der selbständige Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schönblick Nord“ 1988 sieht eine 3 m breite Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand der jetzigen Grundstücke vor. Die Rechtfertigung für diese Festsetzung entfällt mit der jetzt anstehenden Siedlungserweiterung. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan (mit integriertem Grünordnungsplan) hat diese Veränderung zu berücksichtigen und hat die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen an die geänderte Situation anzupassen.

Ein auf dem Plangebiet (Fl.Nr. 275) vorhandener Wallnussbaum ist nicht erfasst und soll als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Auch die Höhe der Einzäunung (Bestandsgebiet 1 m, Bebauungsplanentwurf 1,20 m) ist einheitlich zu regeln.

Um eine störende Einsichtnahmemöglichkeit der Neubebauung auf die südlich liegenden Bestandsgebäude und Außenwohnbereiche zu verhindern, sind großflächige Fensterfassaden an der Südseite auszuschließen.

Die Kennzeichnung des Verlaufs der Trinkwasserhauptleitung ist nach Kenntnisstand der Eiwendungsführer unrichtig; die Leitung verläuft jedenfalls weiter nördlich und außerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 275/8, 275/9, 275/10 der Gemarkung Öxing. Die Kennzeichnung ist anzupassen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Änderung des dort bisher geltenden Bebauungsplanes „Schönblick Nord“ vom 03.10.1988 erweitert (Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 Abs. 1 BauGB) auf die Grundstücke Fl.Nrn. 275/7, 275/8**

und 275/9 der Gemarkung Öxing. Dort wird der im gesonderten Grünordnungsplan zum o.g. Bebauungsplanes am Nordrand festgesetzte Gehölgürtels (Ortsrandeingrünung) aufgehoben.

Dieser Randbereich unter Einbeziehung des Südrandes der Fl.Nr. 275 wird künftig festgesetzt als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“. Damit ist eine Erhaltung der vorhandenen Randbepflanzung sichergestellt, auch wenn diese teilweise auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 275 liegt.

Eine Anpassung der Festsetzungen über die Einfriedung ist nicht notwendig. Hinsichtlich der Zaunart sind übereinstimmend Holzstaketenzäune zulässig und Zaunsockel unzulässig. Eine im Einzelfall zur Schaffung einheitlicher Zaunhöhen notwendige Abweichung im Bebauungsplangebiet 1988 ist durch eine Befreiung sachgerecht regelbar.

Soweit eine Ermächtigungsgrundlage für die begehrte Fassadengestaltung (Ausschluss übergroßer Fenster) besteht, ist sie nur zur Ortsbildgestaltung eröffnet. Weder liegt hier ein besonders schutzwürdiges Ortsbild vor, welches es hinsichtlich der Fens-tergestaltung zu bewahren gilt, noch wäre diese Regelung verhältnismäßig. Da sie allein dem Schutz des Nachbarn vor unerwünschte Einblicke zu dienen bestimmt ist, fehlt die Festsetzungsgrundlage. Es bleibt den Beteiligten unbenommen, etwa durch Selbsthilfemaßnahmen oder durch die Gartengestaltung (Baumpflanzungen) hier einen Interessenausgleich zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplan stehen entsprechende Maßnahmen nicht entgegen.

Die Kennzeichnung erfolgt nur nachrichtlich, stellt also keine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dar. Die Kennzeichnung erfolgt zum Verständnis und zur Kenntlichmachung für die Beachtung im weiteren Verfahren (z.B. Erschließung). Die Darstellung entspricht den Geoinformationsdaten der Stadt. Letztendlich ist eine abschließende Lagegenauigkeit aber deshalb schon entbehrlich, da die Leitung ohnehin verlegt wird und im Zuge der Gebeterserschließung dann in die neue Erschließungsstraße eingelegt wird. Die ca. 80 Jahre alte Leitung ist innerhalb von Wohngärten und deren künftiger Nutzung und Gestaltung hinderlich und könnte dort nur mit erheblichen Schadenspotential und Aufwand unterhalten werden. Dem Einwand wird deshalb nicht entsprochen.

#### 5. Höhenlage und Baukörperstellung der Bauräume 24, 26, 28

Die Bauflächen 24, 26 und 26 (Bebauung an der Ostseite) waren im vorausgegangen Plangutachten schräg aufgestellt. Der Bebauungsplanentwurf sieht dagegen eine fast senkrechte Ausrichtung zum Straßenverlauf vor. Die schräge Gebäudeausrichtung sollte durch Drehung im Uhrzeigersinn der derzeit senkrecht zum Straßenverlauf ausgerichteten Gebäude erfolgen, damit die neue Häuserfront eine Fortsetzung der südlichen Altbebauung darstellt. Eine vormalig empfohlene schräge Gebäudeausrichtung wurde auch bei der Bewertung des Plangutachtens als städtebaulich vorteilhaft bewertet und ist nochmals auf Durchführbarkeit zu prüfen.

Die Baufläche 28 liegt in einem Grundstücksbereich mit einer Höhenlage von bis zu 2 m über dem nach Nordosten abfallenden Gelände. Die dort ebenfalls schon 3-geschossige Bebauung erhält eine Höhenwirkung, die sich auffällig von der Umgebung absetzt. Die entstehenden Bauhöhen wirken dort fremdartig. Hier ist der Bebauungsplanentwurf nochmals auf seine ortspanerische Wirkung hin zu prüfen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Von der „Drehung“ der Doppelhäuser im Osten (P24 – 29) wird abgesehen. Eine „gedrehte“ Ausrichtung entsprechend der Baureihe an der Max-Wagenbauer-Straße ist nachteiliger für die Nutzbarkeit im Hinblick auf die Belichtung und des nach Nordosten abfallenden Geländes.**

Die gewählte Ausrichtung schafft auch die gewünschter Durchlässigkeit und setzt auch die Gebäudeform der übrigen (neu)Bebauung fort. Nachbarliche Belange werden damit nicht in erkennbarer Weise verschlechtert, hinsichtlich der Ausblicke der Wohngebäude im Altgebiet sogar als geringfügig besser beurteilt.

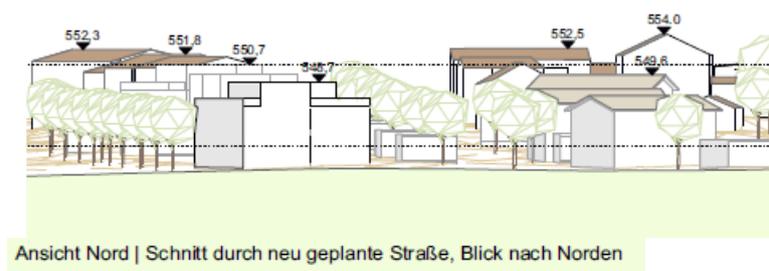
Die Höhenentwicklung des Doppelhaus Parzelle 28/29 verlangt eine besondere Betrachtung. Nach dem mittlerweile vorliegenden Höhen- und Bestandsplan liegen jetzt exakte Höhendaten vor. Zudem galt es die Höhenlage der künftigen Erschließungsanlagen zu bestimmen (Erschließungsplan vom 11.09.2020). Die Höhenlage der Gebäude ist jetzt durch Festsetzung einer grundstücksindividuellen Höhenkote in Abstimmung zum Gelände, der Umgebung und der Straße festzusetzen.

Das Straßenniveau in der Kurve von Max-Wagenbauer-Straße und Am Schönblick liegt bei 543,5 m üNN und fällt dann nach Westen zunächst wieder ab. Im Vorentwurf vom 25.06.2020 war als Höhenkote 542,5 m üNN für das Doppelhaus vorgeschlagen (Aktuelles Gelände: 542,24 müNN), also eine Lage (Höhenkote bezieht sich auf die Kellerrohdecke) 1 m unter dem Geländehochpunkt der Straße im Südwesten.

Das bedeutet aber auch, dass dieses Haus mit einer Wandhöhe von bis zu 8,70 im Bereich der 3-geschossigen Terrassengeschosse gegenüber der Umgebungsbebauung deutlich in Erscheinung tritt. So liegt die Wandhöhe des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 1 bei 6 m und die Firsthöhe bei ca. 7 m. Die Gebäude an der Straße am Schönblick sind mit einer Wandhöhe von 3,90 m ebenfalls hinsichtlich der Höhenanpassung zu beachten.

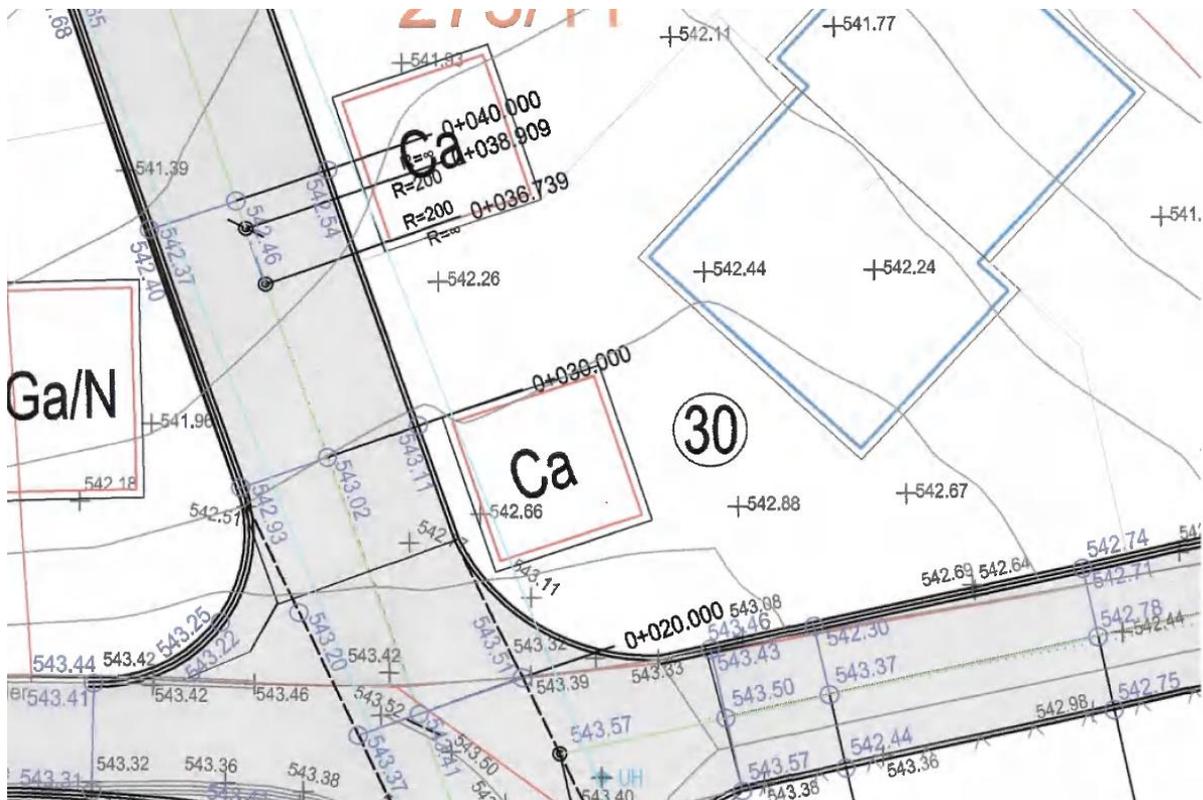
Die Festsetzung der Höhenlage wird wie folgt geändert:

Die Höhenkote der Parzelle 28/29 (künftig 30/31) wird von 542,5 auf 542 müNN reduziert. Das Erdgeschoss liegt damit ca. 2 m unterhalb der Höhen der künftigen Straße an der südostecke (543,47 müNN). Damit ist das Doppelhaus noch immer etwas niedriger (Attika auf 550,7 m üNN) als die Firsthöhen der Gebäude auf den umgebenden Grundstücken z.B. Fl.nr. 675/1 (First 551,5 m üNN), 675/2 (First 551,8 m üNN) oder 275/9 (First 550,8 m üNN).



Die Stellung der Carportfläche ist hier noch zu verlegen, da dieser an der jetzigen Position eine verträgliche Geländegestaltung zu der 2 m höheren Straße verhindert. Dieser

ist möglichst an den Carport des nördlichen Nachbargrundstück oder an den Carport von Haus 29 (31 neu) anzubauen; ggf. sogar geteilt (jeweils 1 Carport). Die damit entstehende Freifläche bietet dann die Möglichkeit für eine geländeangepasste Gartengestaltung, insbesondere auch zur visuellen Abschirmung der Wohnräume gegen unerwünschte Einblicke aus dem Straßenraum .



## 6. Bolzplatz

In der \*Begründung\* vom PV GRA 2-115 findet man auf der Zeichnung unter Punkt 2 Städtebauliches Konzept Seite 4/31 neben dem äußerst begrüßenswerten Spielplatz einen Bolzplatz eingezeichnet, der dann im weiteren Verlauf dieses Punktes 2 auf Seite 7/31 auch namentlich benannt wird. In der Flächenbilanz auf Seite 31/31 ist nur noch von einer öffentlichen Grünfläche (inkl. Spielplatz) die Rede.

In der \*Satzung\* ist weder in Zeichnungen noch im Text auch nur ein einziger Hinweis auf einen eventuellen Bolzplatz zu finden; es wird in Punkt 8.1.1 auch nur von einem Spielplatz / Spielwiese gesprochen.

Aus unserer Sicht sollte diese in Frage kommende Fläche gem. der \* Satzung \* als Spielplatz / Spielwiese jedoch nicht als Bolzplatz Verwendung finden.

Die von einem an der östlichen Grenze des Bebauungsplans gelegenen Bolzplatz ausgehenden Geräuschemissionen würden neben dem direkten Eindringen in den Wohnbereich auch noch an dem ansteigenden Berg zur Wasserreserve nachweislich reflektiert und würden dadurch zusätzlich den durch den Bolzplatz im Wohngebiet entstehenden Lärmpegel erheblich verstärken.

Erfahrungen mit Bolzplätzen unter vergleichbaren Voraussetzungen (absolute Ortsrandlage; direkt am Waldrand; schwer zu kontrollieren seitens der Exekutive) haben aufgezeigt, dass es zu einem Anziehungspunkt für Ortsfremde kommen kann und eine Verlagerung eventueller Drogen- und Alkohol Probleme in den Außenbereich begünstigt wird. Ansätze dazu waren in den letzten Monaten coronabedingt in unserer direkten Umgebung deutlich festzustellen und nicht zuletzt gab es auch eine erhöhte Restmüllablagerung in der Natur.

Der Bedarf an sportlichen Einrichtungen für Jugendliche und Erwachsene ist sicherlich durch die bereits in der \*Satzung / Begründung\* explizit aufgeführte Nähe zum Sportzentrum mit den dort vorhandenen mannigfaltigen Möglichkeiten sichergestellt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Beschreibung der Nutzung der Grünfläche als „Spielwiese / Bolzplatz“ in der Begründung entspricht nicht (mehr) den Planungszielen. Wie zutreffend in den planzeichnerischen Festsetzungen zum Ausdruck kommt, ist eine Spielwiese und ein Spielplatz vorgesehen. Beabsichtigt ist, die Fläche am nordöstlichen Gebietsrand anliegende Fläche – teilweise überspannt mit einer Hochspannungsleitung – bis zu dem bisher noch verrohrten „Billhuberfeldgraben“ als öffentliche Grünfläche anzulegen.**

**Dort soll im östlichen Teil eine vorrangig naturnah entwickelte Fläche unter Einbeziehung des zu öffnenden Grabens entstehen. Im siedlungsnahen (westlichen) Teil ist die Nutzung als Spiel- und Bewegungsfläche vorgesehen. Eine Benutzung als Sportfläche, wie es die Bezeichnung „Bolzplatz“ beschreibt, ist also nicht beabsichtigt.**

**Ziel ist es, im Verbund mit der ausgeprägten Ortsrandeingrünung am West- und Nordrand des Baugebietes im östlichen Rand - grob beschrieben die Fläche „Hochspannungsleitung“ und den Grabenbereich - eine ökologisch hochwertig gestaltete Fläche zu entwickeln. Der am Ostrand verlaufende verrohrte Graben soll dabei geöffnet werden und naturnah umgestaltet werden mit einem weitläufigen Muldensystem zur Schaffung von Rückhalteraum für das örtliche Niederschlagswasser.**

**4.15 Private Stellungnahme (E-Mail vom 17.07.2020)**

In Ihrer Veröffentlichung zum Bauvorhaben „Am Schönblick II“ verweisen sie auf folgenden Sachverhalt, Auszug aus der Veröffentlichung:

Die Planunterlagen sind auch zusätzlich öffentlich ausgelegt (Rathaus, Flur im 1. Obergeschoss) und sind im Internet einsehbar (<https://www.grafing.de>). Bei möglichen Abweichungen zu den im Internet veröffentlichten Planunterlagen sind die bei der Stadtverwaltung dargelegten Planunterlagen maßgebend.

Welche rechtlichen Grundlagen legen fest, welche der unterschiedlichen Veröffentlichungen die „Maßgebende“ also die Richtige ist?  
 Durch welche Maßnahmen wird bei eventuellen Abweichungen sichergestellt, dass die Veröffentlichungen überprüft und berichtigt werden?  
 Durch welche Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Öffentlichkeit von den Abweichungen informiert wird?  
 Wie wird die Ursache der eventuell abweichenden Veröffentlichungen ermittelt und wie werden diese „Fehler“ im Bedarfsfall abgestellt?

Amtliche Veröffentlichungen in unterschiedlicher medialer Gestaltung müssen inhaltlich gleich sein, da Abweichungen zu „Rechtsunsicherheit“ führen.

Aus den genannten Gründen reklamieren wir „Formfehler“.

**Beschlussvorschlag:**

**Verfahrensgegenständlich ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Deren Durchführung wurde vom Stadtrat ausdrücklich auch für das vorliegende Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB angeordnet, in dem diese frühe Form der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zwingend ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung verlangt nicht nur die Unterrichtung, sondern**

auch die Erörterung der Planung und deren Zielsetzungen in öffentlicher Form. Hierfür wurde vom Stadtrat (Beschluss vom 16.10.2018) die Darlegung in der Verwaltung bestimmt.

Die öffentliche Unterrichtung erfolgt auf Initiative der Gemeinde. Ob auf dieses Angebot mit Anstoßwirkung auch eine Erörterung (Anhörung) gewünscht wird, entscheidet der Betroffene selbst. Um dabei eine möglichst barrierefreie und einfache Unterrichtung der Öffentlichkeit zu ermöglichen, werden unterschiedliche Informationsquellen genutzt. So werden die Planunterlagen - wie es dann für die nachfolgende Planoffenlegung nach § 4a Abs. 4 BauGB verpflichtend ist auch für die frühzeitige Bürgerbeteiligung zusätzlich in das Internet eingestellt. Damit ist in einfacher Weise der Inhalt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Erfahrung zu bringen und feststellbar, ob eine Betroffenheit oder ein sonstiges Interesse an der Teilhabe am Planungsprozess besteht (Anstoßwirkung) und dafür die persönliche Erörterung der Originalurkunden der Planunterlagen in den Amtsräumen gewünscht wird.

Bei den dabei erwähnten Abweichungen zu den der Erörterung der Originalurkunden des Bebauungsplanunterlagen wird auf technische Verzerrungen abgestellt, die bei der Bilddarstellung im Internet nicht auszuschließen sind. Dass es sich aber jeweils um die Veröffentlichung inhaltsgleicher Unterlagen handelt, ist anhand der jeweiligen Angaben über die Planfassung im Plankopf bzw. Titelseiten der unterlagen erkennbar.

Hinzu kommt natürlich die Möglichkeit, in der Verwaltung noch die Originalurkunden einzusehen und dabei auch die Möglichkeit der Erörterung (Dialog) zu nutzen.

#### 4.16 Private Stellungnahme. (Schreiben vom 20.07.2020)

Wir kommen zurück auf eine Petition, die aufgrund der vorhergehenden Planungen, von den Bewohnern am Schönblick, der Max-Wagenbauer-Straße und der Kolpingstraße an Ihre Vorgängerin, Frau Obermayr, im Jahr 2019 gerichtet wurde.

Leider finden unsere damaligen Bitten im nun vorliegenden Bebauungsplan keinerlei Berücksichtigung.

In dem geplanten Neubaugebiet Schönblick soll eine größere Anzahl von Wohneinheiten neu errichtet werden. Dies erfordert auch eine entsprechende Erschließung sowohl mit Strom, Wasser, Kanal, Gas Medien und vor Allem eine Verkehrsanbindung.

Unser Hauptanliegen ist die **Verkehrerschließung**.

Leider soll die Erschließung ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße erfolgen. Bei 29 geplanten Häusern kann mit ca. 100 neuen Bewohner und durchschnittlich 2 PKW pro Haus gerechnet werden. Man kann von ca. 400 Fahrten pro Tag, Hin- und Rückfahrt, durch die Max-Wagenbauer-Straße ausgehen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Verkehr und damit verbundenem Lärm führen wird. Auf diese Mehrbelastung wird im Bebauungsplan in keiner Weise eingegangen.

Wir hatten vorgeschlagen, dass die Verkehrerschließung, so erfolgen sollte, dass sowohl das Neubaugebiet für den Individualverkehr (Fahrrad, KFZ) gut erreichbar und dauerhaft wirtschaftlich sinnvoll angebunden ist und andere Straßen wie die Rotter Straße, die Straße Am Schönblick und die Max-Wagenbauer-Straße möglichst wenig zusätzliche Belastungen erfahren.

Ebenso sollte eine gute und schnelle Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge von z.B. Feuerwehr und Krankenversorgung gewährleistet sein. Dies wäre alles durch eine Erschließungsstraße die im Bereich des Kreisverkehrs der Umgebungsstraße beginnen sollte gewährleistet.

Eine Anbindung über die Max-Wagenbauer-Straße würde eine Verlängerung des Anfahrweges um ca. einen km in das künftige Neubaugebiet mit sich bringen. Die Wegverlängerung über die Straße Am Schönblick wäre zwar etwas geringer, die Anbindung an die Rotter Straße ist hier aber noch unübersichtlicher und gefährlicher als die der Max-Wagenbauer-Straße. Beide Straßen sind auch für größere Rettungsfahrzeuge – insbesondere Feuerwehrfahrzeuge – teilweise erschwert passierbar. Dies wird schon durch den landwirtschaftlichen Verkehr dokumentiert, der dabei auch bei geringer, bis durchschnittlicher Anzahl, an geparkten Fahrzeugen häufig Schwierigkeiten bei der Durchfahrt hat. Hinzu kommt, dass in der Max-Wagenbauer-Straße das Fahrtempo auf 30 km/h begrenzt ist.

Bei lediglich je 200 Fahrten am Tag zum und vom Neubaugebiet (400 Fahrten gesamt) sind das täglich 400 unnützlich zu fahrende km, das sind jährlich ca. 146.000 zu vermeidende km mit entsprechendem Kraftstoffverbrauch und überflüssiger Umweltbelastung und Lärmbelastung für die Anwohner.

Die Anbindung des Neubaugebiets an den ÖPNV soll über die jetzt schon vorhandene Buslinie 444 erfolgen. Wir müssen also ausschließlich von Individualverkehr ausgehen. Sollte allerdings in der Zukunft eine Anbindung erfolgen, würde eine Erschließung ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße nur zu zusätzlicher, erheblicher Verkehrsbelastung führen.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist für uns der **Baustellenverkehr** in der Bauphase.

Wir gehen davon aus, dass sich die Errichtung der Häuser etc. über Jahre hinziehen wird. Der gesamte Bauverkehr über Jahre in der Max-Wagenbauer-Straße ist eine nicht hinnehmbare Mehrbelastung. Wir bitten daher dringend eine Baustraße abseits der bestehenden Straßen einzurichten. Der Baustellenverkehr sollte aus der Max-Wagenbauer-Straße herausgehalten werden, schon um nicht überflüssiger Weise Kinder und Jugendliche im bestehenden Siedlungsgebiet zu gefährden und Menschen mit vermeidbarem Verkehr zu belasten.

Auch die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Nähe zur bestehenden **Biogasanlage** müssen nochmals geprüft werden.

Ziffer 4.5 (Emissionen) der Begründung gibt im Wesentlichen die Argumente in der Baugenehmigung der Biogasanlage wieder. Tatsächlich, so unsere Erfahrung aus 10 Jahren Belastung, ist eine starke bis sehr starke Geruchsbelästigung täglich wahrzunehmen, was ja auch bei der Größe der Silos und der unzureichenden Abdeckung durch den Betreiber nicht verwunderlich ist. Tatsächlich ist diese Belastung weiter höher, als von den damaligen Gutachten angenommen. Da der Silogestank in den Abend- bis in die Morgenstunden besonders stark ist, können die Fenster, insbesondere in den Sommermonaten, nur sehr eingeschränkt geöffnet werden. Auch die tatsächliche Verkehrsbelastung durch landwirtschaftlichen und anderen Verkehr über die Rotter Straße zur und von der Biogasanlage ist weit höher als in der Baugenehmigung angenommen. Da die Geruchs- und Verkehrsbelastungen in der Max-Wagenbauer-Straße ganz erheblich über den Annahmen in der Baugenehmigung der Biogasanlage liegen, ist mit Sicherheit anzunehmen, dass das Neubaugebiet ebenfalls in nicht unbeträchtlicher Weise von den Emissionen der Biogasanlage betroffen ist, was dessen Attraktivität sicherlich mindern wird. Bei Spaziergängern auf den Wegen beim nun geplanten Gebiet, konnten wir die Biogasanlage immer deutlich riechen.

Wir bitten daher dringlich unseren Argumenten bei Verabschiedung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Bitte bestätigen Sie uns kurz den Erhalt dieses Schreibens.

**Beschlussvorschlag:**  
**Verkehrerschließung:**

Die bei der Stadt am 08.03.2020 eingegangene Bürgereingabe (Art. 56 Abs. 3 GO) mit Unterschriftenliste (32 Unterstützungsunterschriften) wird im Rahmen der jetzt erfolgenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung geprüft.

Dabei wird die dort erhobene Forderung zur Erschließung des Neubaugebietes von Nordwesten her über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße zurückgewiesen.

Zutreffend ist die Beurteilung, dass der HAUPTerschließungsverkehr für das Neubaugebiet über die Max-Wagenbauer-Straße abgewickelt werden wird. Die Straße „Am Schönblick“ mit seiner Gefällestrecke (im westlichen Abschnitt 10 %) und der engen Einmündung zur Kreisstraße EBE 9 wird nur in untergeordnetem Umfang für den Erschließungsverkehr genutzt werden. Jedoch steht mit der Max-Wagenbauer-Straße eine ausreichend leistungsfähige HAUPTerschließungsstraße zur Verfügung, über die der zusätzliche Verkehr ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Die 8 – 8.50 m breite Max-Wagenbauer-Straße mit seiner 6 m breiten Fahrbahn und gesicherten Teileinrichtungen für den Fußgängerverkehr ist hierfür uneingeschränkt geeignet.

Dieser Bewertung und Abwägung liegt eine gutachterliche Ermittlung der Verkehrsbelastung zu Grunde (§ 2 Abs. 3 BauGB). Nach dem Verkehrsgutachten (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU- ) wurden auf der Grundlage einer Verkehrsanalyse (Vororterhebung) die aktuellen Verkehrsbelastungen an der Rotter Straße, der Straße „Am Schönblick“ und der Max-Wagenbauer-Straße ermittelt. Diese Verkehrsmengen wurden dann unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der aktuell durchgeführten Gesamtverkehrsuntersuchung für das (gesamte) Straßennetz in Grafing auf die künftige Belastung im Jahr 2035 prognostiziert (Prognosehorizont von mindestens 10-20 Jahren, vgl. BR-Drs. 661/89, S. 37, BayVGH 09.02.2004).

Hinsichtlich der Gesamtbelastung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Wohngebietes durch den Bebauungsplan ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz/Tag verursacht (Hin- und Rückfahrten zusammengerechnet).

Die Zusatzbelastung verteilt sich auf die betroffenen Straßenzüge wie folgt:

	Prognosenufall 2035	Prognoseplanfall 2035	Differenz Kfz/Tag
Rotter Straße Nord	5840 Kfz/Tag	5966 Kfz/Tag	+ 126
Am Schönblick	132 Kfz/Tag	258 Kfz/Tag	+ 126
Rotter Straße Süd	5653 Kfz/Tag	5931 Kfz/Tag	+ 278
Max-Wagenbauer- Str.	262 Kfz/Tag	540 Kfz/Tag	+ 278

Für die am stärksten betroffene Max-Wagenbauer-Straße wird im Prognosejahr 2035 mit dem geplanten Wohnbaugebiet ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 540 Kfz/Tag entstehen. Die Max-Wagenbauer-Straße ist eine Wohnstraße, die aufgrund ihrer Funktion gemäß den anerkannten Beurteilungsmaßstäben (RASt 06, dabei unterstellt eine Verkehrsbreite von 4,5 m) eine max. Verkehrsbelastung von 400 Kfz/STUNDE aufnehmen kann. Mit einer ermittelten Tagesverkehrsbelastung von 540 Kfz (und einer Spitzenstundenbelastung von ca. 50 Kfz) und einer Breite von 6 m ist der Ausbaustandard und die Funktion der Straße mehr als ausreichend.

Der Ausbaustandard ist auch für die Erreichbarkeit der Fahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr, wobei mit der Straße am Schönblick auch eine zweite Zufahrtsmöglichkeit noch besteht (Notfallszenario bei liegengelassenen Fahrzeugen). Soweit der

Parkverkehr ggf. die Erreichbarkeit behindert, kann dem durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen begegnet werden; dies ist jedoch nicht Teil der Bauleitplanung.

Gleichzeitig wurde eine Kapazitätsbetrachtung für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündungen) durchgeführt. Danach weisen alle Einmündungen für die Betrachtung des Prognoseplanfalles 2035 (also die Verkehrsbelastung mit dem Baugebiet im Jahr 2035) sowohl in der Abend- als auch in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe A auf (beste Qualitätsstufe); auch für die Stauraumbemessung wurde eine sehr gute Leistungsfähigkeit festgestellt und die Aufstellfläche der Knotenpunkte für mehr als ausreichend erklärt. Das Verkehrsaufkommen kann an den Einmündungen (Am Schönblick/Rotter Straße und Max-Wagenbauer-Straße/Rotter Straße) problemlos abgewickelt werden. Die Einmündungen weisen eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf und damit hohe Kapazitätsreserven.

Zu berücksichtigen ist auch, dass einer flächensparende Siedlungsentwicklung ein hohes Gewicht in der Bauleitplanung zukommt (vgl. § 1 Abs. 5, § 1a BauGB). Das drückt sich durch die Realisierung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen aus (G 3.1 Absatz 2 LEP 2013). Dabei ist die Umsetzung zwangsläufig stets abhängig von den ortsspezifischen Gegebenheiten, u.a. die vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen. Hier liegt aber gerade ein großer Vorteil des Standortes, dass auf bestehende Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden kann, die – wie ausgeführt – entsprechende Leistungsreserven aufweisen. Das Baugebiet ist deshalb umsetzbar allein mit einer Binnenerschließung, die wiederum selbst verkehrsberuhigt und flächensparend umgesetzt wird.

Die entstehende Gesamtverkehrsbelastung und die mehr als ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Haupteerschließung rechtfertigen deshalb in keiner Weise die Forderung nach einer Neuerschließung von Nordwesten her. Die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme und der Eingriff in die Natur und Landschaft steht außer Verhältnis zu dem erwartenden Vorteil, zusätzlichen Verkehr auf den bestehenden Wohnstraßen (vor allem die Max-Wagenbauer-Straße) zu vermeiden. Die Interessen der Anlieger an einer größtmöglichen Verkehrsruhe und Wohnqualität ist angesichts der auch mit dem Neubaugebiet mit ca. 540 Kfz/Tag sehr geringen Verkehrsbelastung nicht in der Lage, diese erheblichen Nachteile aufzuwiegen. Die Forderung wird aus diesen Gründen zurückgewiesen.

#### **Baustellenverkehr:**

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird hinsichtlich des Anwesens der Einwendungsführer als abwägungsbeachtlicher Belang angesehen, dem jedoch in der Planabwägung kein hohes Gewicht beigemessen wird. Die zeitlich auf die Bauphase begrenzten Lärmimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sind keine Belastungen, die der Bebauungsplan selbst auslöst. Deren Konfliktlösung ist im Regelfall auch nicht der Bauleitplanung zuzurechnen.

Die Errichtung von Baustellen sind gegenüber der Bauleitplanung selbstständige Akte. Die betroffenen Anwohner können gegebenenfalls Rechtsschutz gegen besondere Belastungen erhalten, indem sie sich unmittelbar gegen die Art und Weise der Durchführung der Bauarbeiten wenden (BVerwG, Beschluss vom 12.03.1995). Die zwangsläufig mit dem Baustellenverkehr einhergehenden Belastungen an bestehenden Straßen, die auch für diesen Zweck im Rahmen des Gemeindegebrauchs genutzt werden dürfen, sind im Rahmen der Situationsbelastung des Grundstücks regelmäßig hinzunehmen. Es ist auch nicht zu erkennen, dass hier das Maß der Zumutbarkeit aus besonderen Verhältnissen oder Gründen überschritten wird. So ist die Max-Wagenbauer-Straße hinsichtlich ihrer vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung von bisher nur 270 Kfz/Tag und ihres Ausbauzustandes (Fahrbahnbreite 6 m) verkehrliche in der Lage, den Bau-

stellenverkehr gesichert abzuwickeln. Die Forderung nach einer gesonderten Baustellenzufahrt, die auch für die Belange des Naturschutzes nachteilig ist, wird zurückgewiesen.

#### **Verkehrslärmbelastung:**

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU-) wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -SU-).

Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens der Einwendungsführer (Max-Wagenbauer-Straße 5) wurden für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035 - Prognosenullfall) für die Bestandssituation (ohne dem geplanten Baugebiet) ein Beurteilungspegel tags von 56,6 dB(A) und nachts von 47,8 dB(A) ermittelt.

Damit werden schon in der gegenwärtigen Situation – vor allem bedingt durch den Verkehrslärmeinfluss der Rotter Straße (Kreisstraße EBE 9) die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiet (Festgesetzte Nutzungsart für das Grundstück gemäß Bebauungsplan „Schönblick“ vom 07.12.1962) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten .

Für den Prognoseplanfall (Jahr 2035 – mit dem Baugebiet) erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber auf 57 dB(A) und nachts auf 48,2 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Es handelt sich dabei aber um keine (verbindlichen) Grenzwerte sondern der Abwägung zugänglich. Die Schallschutzbelange sind in der planerischen Abwägung als wichtiger Planungsgrundsatz (gesunde Wohnverhältnisse) neben anderen Belangen einzustellen, insbesondere hier dem Interesse an der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete zur Deckung von erforderlichen Wohnraum und dabei der Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (flächensparende Erschließungsstrukturen).

Bei der Abwägung ist vor allem die Gewichtigkeit der Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation (Vorbelastung) zu berücksichtigen. Dabei geben die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) einen oberen Abwägungsrahmen vor. Sie stellen eine gesetzliche Konkretisierung hinsichtlich der Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen dar.

Am betroffenen Grundstück besteht eine relativ hohe Lärmvorbelastung durch die naheliegende Kreisstraße. Den Belangen des Lärmschutzes und damit der Wohngesundheit wird gerade wegen dieser ohnehin schon bestehenden Belastung besondere Bedeutung beigemessen. Jedoch ist die Zusatzbelastung gerade in der Nachtzeit (gesunder Schlaf) mit 0,4 dB(A) nicht erheblich. Auch werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten. In der Abwägung mit den Belangen der Wohnruhe wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung zusätzlichen Wohnbaulands zur Bedarfsdeckung, zudem in einer dem Siedlungscharakter entsprechenden Form ohne verkehrsintensiven Geschosswohnungsbau, höher gewichtet.

#### **Biogasanlage:**

Hinsichtlich der Geruchsbelastung aus der Biogasanlage wird auf die anerkannten Beurteilungsmaßstäbe der GIRL zurückgegriffen, deren Anwendung als ausreichende Erkenntnisquelle höchstrichterlich anerkannt ist (BVerwG 02.132.2013). Subjektive Geruchswahrnehmungen, wie sie vorgetragen werden, müssen dagegen außer Acht gelassen werden.

Im konkreten Fall der Biogasanlage-Grafring war die Geruchsbelastung auch schon Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzung. Der BayVGH hat im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes mit Beschluss vom 25.10.2010 festgestellt, dass auch der vom Gutachten der Klägerseite ermittelten Geruchsbelastung von 0,13 der Jahresstunden (der Baugenehmigung lag meine gutachterliche Geruchsbelastung von 10 % der Jahresstunden zu Grunde ) am Rand eines Wohngebietes zum Außenbereich hin als zumutbar angesehen wird. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan schon ausgeführt wird, ist bei dem Baugebiet mit der größeren Entfernung von 350 m zur Biogasanlage als die bestehende Siedlung eine Geruchsbelastung von gesichert unter 10 % der Jahresstunden anzunehmen. Diese wird für das geplante Baugebiet als hinnehmbar angesehen, da in diesem Belastungsumfang das gesunde Wohnen nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Zweifel an dieser Einschätzung wurden auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorgetragen. Eine Geruchsbelastung in diesem Umfang steht der Baulandausweisung damit auch nicht entgegen.

#### 4.17 Private Stellungnahme. (Schreiben vom 24.07.2020)

Wir beziehen uns auf die Petition, die im Jahr 2019 nach den seinerzeitigen Planungsabsichten der Stadt Grafring von den Bewohnern Am Schönblick, der Max-Wagenbauer-Straße und der Adolf-Kolping-Straße an die damalige Bürgermeisterin Frau Angelika Obermayr gerichtet war.

Wir stellen fest, dass die Bitten aus 2019 im jetzigen Bebauungsplan gar keine Berücksichtigung finden.

In dem geplanten Neubaugebiet „Schönblick Nord II“ ist eine nicht geringe Anzahl von Wohneinheiten geplant. Dies erfordert neben den Erschließungen mit der „üblichen Infrastruktur“ auch eine erweiterte bzw. neue Verkehrserschließung und –Anbindung.

Hierzu nachstehend unsere Sorge: so wie es aussieht soll die Erschließung ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße erfolgen. Wir rechnen und erwarten durch die Realisierung mehrere hundert Kfz-Fahrten täglich zusätzlich durch die Max-Wagenbauer-Straße. Findet diese Mehrbelastung, die nahezu einer Verdoppelung entspricht, im Bebauungsplan Berücksichtigung? Nein!

Wie werden Einsätze der Polizei, Feuerwehr und Krankenwagen im Einsatzfall geleitet? Auch über die Max-Wagenbauer-Straße? Das wäre neben einer längeren Anfahrt, als über mögliche alternative Wege, eine weitere Frequenzerhöhung der Straße, die ohnehin mit einer Temporeduzierung (30 km/h) belegt ist.

Bereits heute hat der landwirtschaftliche Verkehr bei geringer Anzahl dort parkender Autos Schwierigkeiten bei der Durchfahrt. Das beträfe dann auch die Einsatz-Fahrzeuge .....

Neben einer Belastung der Max-Wagenbauer-Straße in kaum erträglichem Ausmaß, bleibt zudem die Umweltbelastung. Dies entsteht durch hierbei längere Anfahrtswege zum geplanten Wohngebiet im Vergleich zu einer Anbindung des Neubaugebiets über den Kreis der östlichen Umgehungsstraße.

Und wie ist eine Anbindung des Neubaugebiets an den ÖPNV geplant? Auch über die Wagenbauer-Straße?

Zudem bleibt der Baustellenverkehr in der Bauphase als weitere unzumutbare Belastung zu diskutieren. Der Bau der Häuser dürfte sich über Jahre hinziehen. Den kompletten Bauverkehr mit allen Risiken für Kinder, Jugendliche und Senioren in der Max-Wagenbauer-Straße zu finden, erscheint für alle jetzigen Anwohner des gesamten Gebietes nahezu absurd.

Wir bitten nachdrücklich darum, unsere Argumente in den weiteren Phasen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und erwarten gerne eine Bestätigung hierzu.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**4.18 Private Stellungnahme** (Schreiben vom 22.07.2020)

Hiermit erheben wir fristgerecht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Einwendungen gegen das vorgenannte Bauvorhaben. Wir sind in unseren Rechten und Interessen betroffen. Wir lehnen die derzeitige Planung aus genannten Gründen ab:

**Verkehrsanbindung**

Das Baugebiet soll ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße erschlossen werden. Bei 29 geplanten Häusern kann mit ca. 100 neuen Bewohnern und durchschnittlich 2 PKW pro Haus gerechnet werden. Man kann von ca. 400 Fahrten pro Tag, Hin- und Rückfahrt, durch die Max-Wagenbauer-Straße ausgehen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Verkehr und damit verbundenen Lärm führen würde. Auf diese Mehrbelastung wird im Bebauungsplan in keiner Weise eingegangen. Größere Rettungsfahrzeuge – insbesondere Feuerwehrfahrzeuge – könnten nur erschwert passieren. Dies wird bereits jetzt durch den landwirtschaftlichen Verkehr dokumentiert, der auch bei geringer bis durchschnittlicher Anzahl an geparkten Fahrzeugen häufig Schwierigkeiten bei der Durchfahrt hat.

Hinzu kommt, dass in der Max-Wagenbauer-Straße das Fahrtempo auf 30 km/h begrenzt ist.

Das Neubaugebiet soll an die ÖPNV über die jetzt schon vorhandene Buslinie 444 angebunden werden. Diese Anbindung würde ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße führen, was noch eine zusätzliche Verkehrsbelastung bedeuten würde.

Eine Verkehrsanbindung dagegen mit der Straßenführung über den geplanten Radweg, erweiterte Straße auf Kosten des Bauherrn (sein Grundstück) wäre daher sachgerecht. Denn es ist der Allgemeinheit nicht zumutbar, die Renovierung der Max-Wagenbauer-Straße (Baustellenverkehr) zu finanzieren und die bereits finanzierte Straße durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lasten für die Anwohner zu entwerten. Da die öffentlichen Mittel knapper werden – siehe Corona –, bitten wir auch diesen Aspekt zu berücksichtigen. Es kann nicht sein, dass die Lasten überwiegend der Allgemeinheit auferlegt werden und die Gewinne, wie der Erlös aus dem Grundstücksverkauf allein der Grundstückseigentümer erhält. Eine neue Straßenanbindung kann später allein wegen der Kosten und der jetzigen Planung wohl nicht mehr nachgeholt werden.

**Bolzplatz**

Ein Bolzplatz scheint aufgrund der Nähe zur Hochspannungsleitung nicht möglich, da insoweit der notwendige Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden kann.

Grundsätzlich begrüßen wir die Förderung von sportlichen Aktivitäten und schlagen daher einen Trimm-Dich-Pfad vor, der z.B. durch den nahegelegenen Wald führen kann. Fußballplätze sind bereits reichlich bei den nicht weitentfernten Sportanlagen vorhanden und der Trimm-Dich-Pfad kann auch für die Grundlagenfitness der Fußballspieler genutzt werden. Der Adressatenkreis des Trimm-Dich-Pfads ist größter, da er von allen Generationen genutzt werden kann.

Wir erheben Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf, weil er eine nicht unerhebliche Einschränkung unserer bisherigen Wohnsituation am Schönblick darstellt. Weitere Begründungen unserer heutigen Einwendungen behalten wir uns vor. Bitte bestätigen Sie uns den fristgerechten Eingang dieses Schreibens.

**Beschlussvorschlag:**

**Verkehrerschließung:**

**Hinsichtlich der Verkehrerschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**Verkehrslärmbelastung:**

**Auf der Grundlage des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU- ) wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -SU-).**

**Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens der Einwendungsführer (Max-Wagenbauer-Straße 5) wurden für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035 - Prognose-nullfall) für die Bestandssituation (ohne dem geplanten Baugebiet) ein Beurteilungspegel tags von 51 dB(A) und nachts von 42 dB(A) ermittelt. Für den Prognoseplanfall (Jahr 2035 – mit dem Baugebiet) erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber auf 53 dB(A) und nachts auf 44 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiet (Festgesetzte Nutzungsart für das Grundstück gemäß Bebauungsplan „Schönblick“ vom 07.12.1962) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.**

**Die Einhaltung der Orientierungswerte zeigt, dass die durch das Baugebiet hervorgerufene zusätzliche Verkehrsbelastung die Belange der Wohnruhe am Grundstück der Einwendungsführer nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Einwendung wird zurückgewiesen.**

**Bolzplatz:**

**Die Beschreibung der Nutzung der Grünfläche als „Spielwiese / Bolzplatz“ in der Begründung entspricht nicht (mehr) den Planungszielen. Wie zutreffend in den planzeichnerischen Festsetzungen zum Ausdruck kommt, ist eine Spielwiese und ein Spielplatz vorgesehen. Beabsichtigt ist, die Fläche am nordöstlichen Gebietsrand anliegende Fläche – teilweise überspannt mit einer Hochspannungsleitung – bis zu dem bisher noch verrohrten „Billhuberfeldgraben“ als öffentliche Grünfläche anzulegen.**

**Dort soll im östlichen Teil eine vorrangig naturnah entwickelte Fläche unter Einbeziehung des zu öffnenden Grabens entstehen. Im siedlungsnahen (westlichen) Teil ist die Nutzung als Spiel- und Bewegungsfläche vorgesehen. Eine Benutzung als Sportfläche, wie es die Bezeichnung „Bolzplatz“ beschreibt, ist also nicht beabsichtigt. Damit ist der Einwendung bereits entsprochen.**

**4.19 Private Stellungnahme (Schreiben vom 21.07.2020)**

Im vergangenen Jahr wurde bereits eine Petition von den Bewohnern des Schönblicks an Ihre Vorgängerin, Frau Obermayr, gerichtet. Die Bewohner der Max-Wagenbauer-Straße, der Straße „Am Schönblick“ und der Kolpingstraße haben darum gebeten, sie beim vorliegenden Bebauungsplan die Max-Wagenbauer-Straße bei der Verkehrserschließung nicht unnötig zu belasten.

In der damaligen Petition wurde ausgeführt, was eine Mehrbelastung durch den zusätzlichen Verkehr von ca. 100 neuen Bewohnern für die jetzigen Anwohner bedeutet. Neben der Mehrbelastung durch den zusätzlichen Verkehr und den damit verbundenen Lärm würden nach unseren Berechnungen 146.000 km jährlich durch längere Zufahrtswege entstehen (neben dem entsprechenden Benzinverbrauch und der Umweltbelastung durch zusätzliches CO<sub>2</sub>). Da es keine Busverbindung zum Schönblick gibt, müssen sämtliche Fahrten durch PKW erfolgen.

Hier der Auszug aus der damaligen Petition:

„Bei 29 geplanten Häusern kann mit ca. 100 neuen Bewohnern und durchschnittlich 2 PKW pro Haus gerechnet werden. Man kann von ca. 400 Fahrten pro Tag, Hin- und Rückfahrt, durch die Max-Wagenbauer-Straße ausgehen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Verkehr und damit verbundenen Lärm führen wird. Auf diese Mehrbelastung wird im Bebauungsplan in keiner Weise eingegangen.

Die Verkehrserschließung sollte so erfolgen, dass sowohl das Neubaugebiet für den Individualverkehr (Fahrrad, Kfz) gut erreichbar und dauerhaft wirtschaftlich sinnvoll angebunden ist und andere Straßen wie die Rotter Straße, die Straße Am Schönblick und die Max-Wagenbauer-Straße möglichst wenig zusätzliche Belastungen erfahren.

Ebenso sollte eine gute und schnelle Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge von z.B. Feuerwehr und Krankenversorgung gewährleistet sein. Dies wäre alles durch eine Erschließungsstraße die im Bereich des Kreisverkehrs der Umgehungsstraße beginnen sollte gewährleistet.

Eine Anbindung über die Max-Wagenbauer-Straße würde eine Verlängerung des Anfahrweges um ca. einen km in das künftige Neubaugebiet mit sich bringen. Die Wegverlängerung über die Straße Am Schönblick wäre zwar etwas geringer, die Anbindung an die Rotter Straße ist hier aber noch unübersichtlicher und gefährlicher als die der Max-Wagenbauer-Straße. Beide Straßen sind auch für größere Rettungsfahrzeuge – insbesondere Feuerwehrfahrzeuge – teilweise erschwert passierbar. Dies wird schon durch den landwirtschaftlichen Verkehr dokumentiert, der bei auch geringer, bis durchschnittlicher Anzahl, an geparkten Fahrzeugen häufig Schwierigkeiten bei der Durchfahrt hat. Hinzu kommt, dass in der Max-Wagenbauer-Straße das Fahrtempo auf 30 km/h begrenzt ist.

Bei lediglich je 200 Fahrten am Tag zum und vom Neubaugebiet (400 Fahrten gesamt) sind das täglich 400 unnützlich zu fahrende km, das sind jährlich ca. 146.000 zu vermeidende km mit entsprechendem Kraftstoffverbrauch und überflüssiger Umweltbelastung und Lärmbelastung für die Anwohner.

Die Anbindung des Neubaugebiets an den ÖPNV soll über die jetzt schon vorhandene Buslinie 444 erfolgen. Wir müssen also ausschließlich von Individualverkehr ausgehen. Sollte allerdings in der Zukunft eine Anbindung erfolgen, würde eine Erschließung ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße nur zu zusätzlicher, erheblicher Verkehrsbelastung führen.“

Leider wurden unsere Vorschläge in keiner Weise berücksichtigt. Wir bitten nochmal nachdrücklich darum, die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet über den Kreisverkehr der neuen Umgehungsstraße zu realisieren, um die Belastungen für alle Beteiligten möglichst gering zu halten. Vielleicht ist es auch möglich, dem Verkäufer der Grundstücke diese Erschließung als Auflage zu erteilen.

Das gleiche gilt für die Zufahrt zur Baustelle und den Baustellenverkehr.

Weiterhin haben wir im Bebauungsplan gesehen, dass ein Bolzplatz oder Fußballplatz am Waldrand geplant ist. Da am Schönblick überwiegend ältere Bewohner beheimatet sind, ist der Ärger bereits vorprogrammiert. Es gibt in Grafing diverse Fußballplätze, Spielplätze und Bolzplätze (der nächste Bolzplatz ist 650 m entfernt). Wozu noch ein weiterer Platz an einer abgelegenen Stelle und neben Häusern, die alle eigene Grundstücke besitzen, auf denen die Kinder und deren Kinder spielen können?

Bitte bestätigen Sie uns kurz den Erhalt dieses Schreibens.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**Hinsichtlich des Bolzplatzes wird auf das Abwägungsergebnis zur inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.18 verwiesen. Danach ist der Einwendung bereits entsprochen, da kein Bolzplatz geplant ist.**

**4.20 Private Stellungnahme** (zur Niederschrift am 28.07.2020)

Frau Mommsen wendet ein, dass die Max-Wagenbauer-Straße viel zu eng für das hinzukommende Verkehrsaufkommen im Hinblick auf Kraftfahrzeuge ist. Es sollte dringend versucht werden, im Bereich des vorgesehenen Fuß- und Radweges auch eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Erschließung sollte dringend nochmals überprüft werden.

Ich erhebe Widerspruch gegen die derzeit vorgesehene verkehrsmäßige Erschließung über die Max-Wagenbauer-Straße für Kraftfahrzeuge.

Der geplante Bolzplatz ist nicht passend für das Wohngebiet, da bereits in der näheren Umgebung ein Bolzplatz vorhanden ist.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**Hinsichtlich des Bolzplatzes wird auf das Abwägungsergebnis zur inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.18 verwiesen. Danach ist der Einwendung bereits entsprochen, da kein Bolzplatz geplant ist.**

**4.21 Private Stellungnahme** (Schreiben vom 23.07.2020)

Mehrere Themen, die wir im Vorfeld mit Herrn Gregor Schlederer besprochen haben, finden in dem vorliegenden Bebauungsplan leider keinerlei Berücksichtigung.

**Einwendung gegen die alleinige Zufahrt zum neuen Siedlungsgebiet durch die Max-Wagenbauer-Straße. Das Baugebiet ist über eine separate Straße zu erschließen.**

**Begründung:**

Vorgesehen ist im Neubaugebiet der Bau von einer Vielzahl von Häusern, die neben einer Anbindung an Versorgungsinfrastruktur vor allem verkehrlich anzubinden sind.

Die geplante alleinige Anbindung dieses Baugebiets über die Max-Wagenbauer-Straße ist eine deutliche zusätzliche Belastung für die Anwohner. Der entstehende zusätzliche Lärm, die

Abgase und verbunden auch die Feinstaubbelastung durch die vielen zusätzlichen Fahrbewegungen werden im Verfahren nicht berücksichtigt bzw. wurden nicht untersucht. Hinzu kommt, dass in Teilbereichen der bestehenden Siedlung „Am Schönblick“ die Belastung durch den zusätzlichen Verkehr auf der Rotter Straße

- seit Eröffnung der neuen Ortsumgehung von Grafing und
- die massive Zunahme von Schwerlast-Traktoren-Verkehr – mit Abgasen, Feinstaub, Lärm – hin und zurück von der Biogasanlage

jetzt schon enorm und voraussichtlich ohne entsprechende Schutzmaßnahmen nicht mehr vertretbar ist.

Eine sichere und schnelle Anfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist durch den deutlich längeren Anfahrtsweg, d.h. über den Umweg über die Max-Wagenbauer-Straße, der dann auch zu einer Sackgassen-Situation wird, nicht mehr gewährleistet. Auch eine spätere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch diese Straßenregelung nicht gewährleistet.

Die Forderung nach einer separaten zweiten Zufahrt zum neuen „Baugebiet Schönblick Nord 2“ war auch Inhalt einer Petition der Bewohner des Schönblicks, die bereits in Q1 2019 Ihrer Vorgängerin Frau Bürgermeister Obermayr übergeben wurde und bislang ohne Reaktion und Antwort blieb. Wir bitten Sie um Kenntnisnahme dieses Vorgangs.

#### **Einwendung gegen die Benutzung der Max-Wagenbauer-Straße durch Baustellenverkehr. Begründung:**

Der Baustellenverkehr ist während der sicherlich länger zu veranschlagenden Bauphase mit Lieferanten –und Baustellenfahrzeugen und darüber hinaus mit Schwerlastverkehr, eine ebenfalls nicht zumutbare Belastung für die Anwohner der Max-Wagenbauer-Straße, die bereits durch den landwirtschaftlichen Verkehr an ihre Grenzen stößt.

Der Baustellenverkehr muss aus der Straße herausgehalten und anderweitig geregelt werden. Eine zusätzliche Belastung und Gesundheitsgefährdung der Anwohner durch Lärm, Abgase und Feinstaub muss ausgeschlossen werden. Untersuchungen hierzu sind erforderlich. Eine Gefährdung von allen Bewohnern, insbesondere von Kindern und Senioren ist ebenfalls auszuschließen.

#### **Einwendung. Eine aktuelle Überprüfung der Emissionen ist erforderlich. Begründung**

Bisher wird aus unserer Sicht in wesentlichen Teilen auf veraltete Daten zurückgegriffen. Eine neue, an den aktuellen Tatsachen orientierte Untersuchung durch ein Fachinstitut ist erforderlich.

Die naheliegende Biogasanlage wird aufgrund unserer Beobachtungen hinsichtlich der eingelagerten Silagemengen deutlich größer betrieben, als dies in der ursprünglichen Genehmigung und der gutachterlichen Bewertung hierzu im Privilegierungsverfahren zugrunde gelegt wurde. Dies bedeutet deutlich mehr Lärm durch Einbringung der Silage, die Anlieferung der Gülle sowie die Abfahrt der Gärreste. Die Menge an Fahrbewegungen mit lärmintensiven Großtraktoren, die meist im Akkordbetrieb unterwegs sind, haben sich deutlich erhöht und erfolgen zum Teil bis spät in die Nacht.

Auch die Geruchsbelästigung durch die Einlagerung von deutlich mehr Silagesubstrat hat massiv zugenommen, da auch das Abdecken der Anschnittflächen nicht in erforderlichen Ausmaß vorgenommen wird. Die geruchsintensiven Anschnittflächen sind in das ursprüngliche Gutachten deutlich kleiner eingegangen.

Davon ist auch das neue Baugebiet betroffen.

Wir bitten Sie, diese Punkte ausführlich zu würdigen und ihnen bei der Verabschiedung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Den Erhalt dieses Schreibens mit Einwendungen bitten wir Sie, uns zu bestätigen.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Einwendungen zu**

- a) Verkehrserschließung
- b) Baustellenverkehr
- c) Immissionen Biogasanlage

wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.

**Verkehrslärmbelastung:**

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU-) wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -SU-).

Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens der Einwendungsführer (Max-Wagenbauer-Straße 19) wurde für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035 - Prognosenullfall) für die Bestandssituation (ohne dem geplanten Baugebiet) ein Beurteilungspegel tags von max. 62,2 dB(A) und nachts von max. 53,8 dB(A) ermittelt (Südseite; nahe EBE 9). Für den Prognoseplanfall (Jahr 2035 – mit dem Baugebiet) erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber um 0,1 dB(A) auf 62,3 dB(A); für die Nachtzeit ergibt sich keine Erhöhung des am stärksten belasteten Geschosses im Süden des Gebäudes.

An der Gebäudewestseite (Straßenseite Max-Wagenbauer-Straße) bestehen im Nullfall (Prognosejahr 2035; ohne Baugebiet) Beurteilungspegel von 57,4 dB(A) tagsüber und 48,3 dB(A) in der Nachtzeit. Für den Prognoseplanfall erhöhen sich die Beurteilungspegel auf 58,2 dB(A) tagsüber und 49,2 dB(A) nachts.

Die Bebauung des Siedlungsbereiches „Schönblick“ ist im dort geltenden Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Für die Beurteilung der Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen, die für Allgemeine Wohngebiet in der Tagzeit einen Orientierungswert von 55 dB(A) und in der Nachtzeit von 45 dB(A) für Verkehrslärm bestimmt. Diese Orientierungswerte werden schon in der bestehenden Situation durch den Verkehrslärm der südlich des Anwesens verlaufenden Kreisstraße EBE 9 deutlich überschritten.

Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt sich dabei aber um keine (verbindlichen) Grenzwerte. Zwar stellen die Schallschutzbelange bei der planerischen Abwägung einen fraglos gewichtigen Planungsgrundsatz dar (gesunde Wohnverhältnisse; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen), haben jedoch keinen grundsätzlichen Abwägungsvorrang (vgl. dazu auch Beiblatt 1, Nr. 1.2 DIN 18005). Es handelt sich um einen wichtigen Abwägungsgrundsatz neben anderen Belangen, insbesondere hier dem Interesse an der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete zur Deckung von erforderlichen Wohnraum und dabei dem Interesse an der Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (flächensparende Erschließungsstrukturen).

Bei der Abwägung ist vor allem die Gewichtigkeit der Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation (Vorbelastung) zu berücksichtigen. Dabei geben die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) einen oberen Abwägungsrahmen vor, wobei auch diese Grenzwerte nicht verbindlich sind. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete liegen bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A). Bis zu

dieser Höhe wird in der Abwägung des öffentlichen Interesses der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland eine Lärmbelastung ohne Prüfung möglicher weiterer Schutzmaßnahmen als zumutbar angesehen. Lärmbelastungen in dieser Höhe, wie sie auch beim Bau von Straßen hinzunehmen sind, sind in dieser Größenordnung auch bei einer Zusatzbelastung durch den Mehrverkehr einer Siedlungserweiterung hinsichtlich der Wohngesundheit und Wohnqualität nicht unverhältnismäßig.

Auch diese Grenzwerte werden aber am Anwesen des Einwendungsführers überschritten. Da diese Belastung aber zum Teil schon vorhanden ist (Vorbelastung), ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, anlässlich des ca. 250 m weiter nördlich gelegenen Baugebietes hier Abhilfe hinsichtlich des vorgefundenen Lärmkonfliktes zu schaffen. Dem Bebauungsplan zuzurechnen ist aber die Lärmzunahme. Gerade wegen der hohen Vorbelastung kommt dabei jeder weiteren Verschlechterung, mag sie auch wie hier nur vergleichsweise gering sein oder an der am stärksten belasteten Südseite sogar unmerklich, ein hohes Gewicht in der Abwägung zu.

Das gilt jetzt im Besonderen an der Westfassade, bei der der Grenzwert der 16. BImSchV zwar in der Tagzeit weiterhin eingehalten wird, der Grenzwert für die Nachtzeit von 49 dB(A) aber erstmals überschritten wird. Ausgelöst durch den planbedingten Zusatzverkehr erhöht sich dort im OG der Beurteilungspegel von 48,3 dB(A) auf 49,2 dB(A). Dort befindet sich auch ein schutzwürdiger Aufenthaltsraum (Schlafzimmer) und weiteres zu Wohnzwecken genutztes Zimmer.

In der Abwägung wird aber dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnbaulands auch in dieser Fallsituation gegenüber den beeinträchtigenden Interessen des Lärmschutzes und der Wohnruhe der Vorzug gegeben. Dieses Ergebnis ist nicht unvertretbar oder unverhältnismäßig. So ist in dicht besiedelten Bereichen wie der Stadt Grafing b.M. und der hier ohnehin schon hohen Verkehrsbelastung von Grundstücken am Rande der Haupterschließungsstraßen oder – wie hier – an einer überörtlichen Straße, kaum noch möglich, überhaupt noch Siedlungsflächen ohne schädliche Umwelteinwirkungen gegenüber Dritten zu entwickeln.

Es besteht aber auch hier das berechtigte öffentliche Interesse, neue Baugebiete auszuweisen und damit den gemeindlichen Auftrag zur ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauland nachzukommen. Zumal die Stadt Grafing b.M. schon weitestgehend die Möglichkeiten zur Innenentwicklung ausgeschöpft hat, besteht ein erhöhtes städtebauliches Bedürfnis, auch vorhandene Ortsteile für den Wohnungsbau zu erweitern. Dabei ist allein schon aus Gründen der Flächeninanspruchnahme – im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung – darauf zu achten, vorhandene Infrastruktur zu nutzen (flächensparende Erschließungsform, LEP 3.1 Z) und die Zufahrt über die nur gering belastete Max-Wagenbauer-Straße abzuwickeln. Diesen Interessen wird ein höheres Gewicht beigemessen und demgegenüber die Belange der dadurch entstehenden Beeinträchtigungen der Wohnruhe hintangestellt. Hier ist vor allem auch zu besehen, dass die Stadt Grafing b.M. aus Rücksichtnahme auf die vorhandene Siedlungsstruktur und zur Minimierung der Verkehrsbelastung zwar eine angemessene bauliche Dichte erreicht, jedoch auf verkehrsintensive Siedlungsformen (Geschosswohnungsbau) verzichtet.

Den genannten öffentlichen Interessen wird auch gegenüber den Nachteilen am Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 19 der Vorzug gegeben und rechtfertigen aufgrund ihres hohen Gewichts auch die erstmaligen Überschreitung des IGW von 49 dB(A) an der Westseite. Dabei wurde in die Abwägung auch eingestellt, dass Überschreitung des IGW nur gering ist und die Verkehrslärmbelastung noch weit hinter der obersten Grenze von 70 / 60 dB(A) zurückbleibt, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden wären (vgl. BVerwG 16.03.2006, BayVGH 04.08.2015).

Je weiter jedoch die Orientierungswerte (45 dB(A)) überschritten werden (hier 4,2 dB(A)), je mehr müssen aber neben den überwiegenden Gründen auch die baulichen und technischen Mittel ausgenutzt werden, um diese Verschlechterungen zu verhindern. Hier vorrangig zu prüfende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) sind aber aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen nicht vertretbar, gerade auch hinsichtlich der dabei notwendigen Höhe zum Schutz der Überschreitungen im 1. Obergeschoss (im EG und damit auch im Außenwohnbereich beträgt der Beurteilungspegel 48,4 dB(A) und überschreitet den Immissionsgrenzwert für die Nachtzeit nicht). Da andere bauliche Schutzmaßnahmen ausscheiden, bleibt allein die Möglichkeit des passiven Schallschutzes. Für die hierfür notwendigen Aufwendungen besteht ein gesetzlicher Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld (§ 42 BImSchG), wenn sich der Eigentümer etwa zum Einbau von Schallschutzfenster oder für Schalldämmlüfter.

#### **Biogasanlage:**

Der Forderung nach einer aktualisierten Ermittlung der Immissionssituation aus der Biogasanlage wird nicht entsprochen. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Überprüfung / Anlagenüberwachung der Biogasanlage durch das Landratsamt Ebersberg wird die Einhaltung des genehmigten Betriebsumfanges und der Nebenbestimmungen sichergestellt. Die in der Vergangenheit festgestellten Verstöße wurde umgehend abgeholfen und haben sich nicht verstetigt.

Hinweise auf eine genehmigungsabweichenden Betrieb und damit einer veränderten Immissionssituation bestehen nicht; seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde konnte durch Änderungen im Anlagenbetrieb gerade bei der Entnahme des Substrats aus den Fahrsilos und durch Umbauarbeiten für die Ableitung / Behandlung des Silageabwassers eine merkbare Verbesserung erreicht werden. Es ist deshalb nicht veranlasst, für die Beurteilung der Immissionslage auf ein mögliches rechtsmissbräuchliches Verhalten des Biogasanlagenbetriebes abzustellen. Die Einhaltung des immissionsrelevanten Betriebsgeschehens, wie es Grundlage der für die Planabwägung herangezogenen Gutachten der früheren Baugenehmigung war, ist damit sichergestellt

#### **4.22 Private Stellungnahme (Schreiben vom 28.07.2020)**

Gemäß o.g. Bebauungsplanes habe ich als betroffene Anliegerin folgende Anmerkungen/Anregungen zu machen:

1. Die Erschließung des neuen Gebietes zieht einen nicht unerheblichen zusätzlichen Verkehrsfluss nach sich. Meines Erachtens sollte die Verkehrsführung durch eine neue Zufahrtsstraße beim Kreisverkehr der Umgehungsstraße erfolgen. Alternativ könnte die Wegeverbindung vom Schulparkplatz zur „Wasserreserve“ als Erschließungsstraße des neuen Gebiets genutzt werden.
2. Wie ist gewährleistet, dass die Benutzung des angedachten Bolzplatzes nicht zusätzliche Lärmentwicklung für den gesamten Schönblick nach sich zieht?
3. Ist es gewährleistet (sofern der neue Bebauungsplan) realisiert wird), dass zukunfts-trächtige Technologien (wie z.B. Glasfaseranbindungen usw.) nicht nur dem neuen Gebiet zu Gute kommen, sondern auch das bestehende Schönblickgebiet davon partizipieren kann.
4. Ist die bestehende Wegeverbindung zum Schönblick zukünftig ein gemeinsamer Fuß- und Radweg? Derzeit ist dieser Weg für beide Parteien eher unzureichend ausgebaut.

Auch aus ökologischer Sicht sollte hier zukünftig ein geeigneter Radweg realisiert werden (auch im Hinblick der zukünftig zusätzlichen Schönblick-Anwohner). Die derzeitige Straßenbenutzung vom Kreisverkehr zum Schönblick ist speziell für Radfahrer lebensgefährlich.

Ich hoffe, dass Sie einige Anmerkungen in die Planung des neuen B-Planes mit aufnehmen können.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrserschließung wird auf das Abwägungsergebnis zur weitgehend inhaltsgleichen Stellungnahme unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**Hinsichtlich des Bolzplatzes wird auf das Abwägungsergebnis zur inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.18 verwiesen. Danach ist der Einwendung bereits entsprochen, da kein Bolzplatz geplant ist.**

**Die verbesserte Breitbanderschließung des bestehenden Siedlungsgebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann von der Stadt Grafing b.M. in der Abwägung nicht berücksichtigt werden.**

Ein großes Manko stellt die unzureichende Erschließung des Ortsteils „Schönblick“ für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr dar. Die einzige Fußgängerverbindung zum Hauptort erfolgt entlang der Kreisstraße und reicht auch nur bis zur Einmündung „Am Schönblick“. Nach Süden bis zu dem dann in ca. 40 m Entfernung von der Adolf-Kolping-Straße einmündende Fußweg verläuft nur ein ca. 1 m breiter Fußweg weiter. Der bestehende Fußweg verläuft südlich der Einmündung „Am Schönblick“ ungesichert über ein Privatgrundstück; das Pachtverhältnis für diesen Weg ist gekündigt. Selbst wenn der Weg angesichts der dort laufenden Bebauungsbemühungen erhalten werden kann, ist er aufgrund des starken Gefälles nicht behindertengerecht. Ein verkehrssicherer Radweganschluss fehlt für den Schönblick völlig, wie es auch sehr deutlich in der Stellungnahme erklärt wurde.

Gerade wegen der unübersichtlichen Kurven- und Gefällestrecke gegenüber dem Trachtenvereinsheim ist hier langfristig ein straßenbegleitender Geh- und Radweg unverzichtbar. Die Stadt Grafing b.M. setzt sich hier seit langer Zeit dafür ein, zumindest in einem 1. Bauabschnitt im nordwestlichen Abschnitt (bis zur Straße Schönblick) einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg zu errichten (mittelfristig ist die Errichtung eines straßengeleitenden Geh- und Radweges bis zur Max-Wagenbauer-Straße das Ziel). Hier wurde das zuständige Staatliche Bauamt auch nachdrücklich aufgefordert, die Freihaltung der dafür benötigten Grundstücke zu sichern (Baubeschränkungszone). Wie auch andernorts ist aber auch hier die ungelöste Grundstücksfrage der Hinderungsgrund, weshalb eine verkehrssichere Geh- und Radwegverbindung bisher nicht errichtet werden konnte.

Um innerhalb der jetzigen Möglichkeiten eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortsteils „Schönblick“ für Fußgänger zu verbessern, wird eine Wegeverbindung über das Grundstück des Trachtenvereinsheim festgesetzt. Das dortige Gelände ist aber sehr steil (ca. 15 % Steigung) und für den öffentlichen Fußgängerverkehr nur eingeschränkt geeignet. Im Weiteren wird eine Fuß- und Radwegverbindung nach Norden Richtung Kapellenstraße entstehen. Innerhalb des Plangebietes wird dieser Weg entsprechend festgesetzt. Dieser als „Weg über das Kasperlkreuz“ bereits ohne rechtliche Sicherung bestehende Weg wird dann als Fuß- und Radweg ausgebaut und ermöglicht zumindest eine sichere Wegeverbindung zum Sport- und Schulzentrum.

**Der Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindung zum Schönblick (die zudem nur in stets widerruflicher Weise besteht) zum Geh- und Radweg kann aber leider mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht erfolgen.**

#### **4.23 Private Stellungnahme (E-Mail vom 29.07.2020)**

Ich möchte hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes Bedenken hinsichtlich der Nutzung der Max-Wagenbauerstraße äußern.

1. Unzumutbare Belastung während der Bauphase. Um ein Gebiet dieser Größenordnung zu bebauen ist eine Baustellenzufahrt durch ein Wohngebiet nur dann zu verantworten, wenn es keine Alternativen gibt. Dies ist hier nicht der Fall. In Richtung Grundschule/Westen gibt es bereits Feldwege, die für schwere Baufahrzeuge befestigt werden könnten. Den gesamten Verkehr durch die MWB zu leiten ist hier mit nicht zu verantwortenden Härten für die Anwohner verbunden. Hier muss eine Baustellenzufahrt geplant werden.
2. Bei der späteren Nutzung wird die Einhaltung der Tempo 30 Zone aufgrund der fehlenden baulichen Einschränkungen nicht eingehalten werden. Die MWB ist auf der gesamten Länge in der Zufahrt zum Neubaugebiet gerade, das verführt zu überhöhtem Tempo. Hier muss die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone mit entsprechenden baulichen Hindernissen eingeplant werden. Besser wäre allerdings, eine zweite Zufahrt vorzusehen. Die Zufahrt „Am Schönblick“ wird außerdem aufgrund der kürzeren Strecke ebenso genutzt werden, diese ist aber aufgrund der unübersichtlichen Einmündung in die Rotter Straße sehr unübersichtlich. Hier entsteht eine potentielle Unfallquelle. Das lässt sich nur durch eine ebenso kurze, aber übersichtliche Zufahrt vermeiden.

Ich bitte um eine kurze Eingangsbestätigung.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**Hinsichtlich der Forderung auf Einhaltung der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung in der Max-Wagenbauer-Straße wird darauf hingewiesen, dass es hierfür – anders als beim Verkehrsberuhigten Bereich (StVO; Z325.1) – keine baulichen Einschränkungen bedarf. Um eben diese dann im Weiteren geforderte Verkehrsberuhigten Bereich einrichten zu können, wäre ein Umbau der Straße notwendig. Durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen ist die Straße so anzulegen, dass der Charakter einer einheitlichen Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer kenntlich wird. In der Regel wird dies durch einen niveaueausgleichenden Ausbau (Pflasterung), Pflanzbuchten, wechselseitige Parkstände, Plateau-Aufpflasterungen und Einengungen erreicht. Der jetzt bestehende Gehweg müsste dann aufgelassen werden.**

**Hierfür besteht jedoch auch keine Veranlassung. Es besteht kein Anspruch, von einer Verschlechterung bestehender Verhältnisse verschont zu werden. Für die Anbindung des Neubaugebietes über die Max-Wagenbauer-Straße sprechen mit dem öffentlichen Interesse an einer flächenparenden Erschließung gewichtige Gründe. Die Max-Wagenbauer-Straße erreicht nach dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens künftig eine Gesamtverkehrsmenge von 540 Fahrzeugen am Tag (Spitzenstundenbelastung 11 % => ca. 55 Kfz/h) und bleibt damit auch weiterhin deutlich hinter den Belastungsgrenzen (vgl. RAST 06) für Wohnstraßen (400 Kfz/Stunde). Die Interessen der Anwohner werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht in einer Weise betroffen, die verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich machen. Der Einwendung wird nicht entsprochen.**

#### 4.24 Private Stellungnahme. (Schreiben vom 28.07.2020)

Hiermit erheben wir Einspruch gegen das Vorhaben, die Max-Wagenbauer-Straße als Zufahrtsstraße zur Baustelle am Schönblick Nord zu bestimmen. Die Straße wird von vielen Familien mit Kindern als Spazierweg genutzt, hier sind viele Kinder auf ihren Dreirädern und anderen kleinen Fahrzeugen unterwegs. Von den Senioren wird diese Straße gerne genutzt, um ein paar Schritte zu gehen. Der Lärm und Schmutz der Baustellenfahrzeuge wäre eine große Belastung für alle Anwohner.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen. Mit dem bestehenden Gehweg und einer ca. 6 m breiten Fahrbahn bestehen ausreichende Kapazitäten, um auch den Baustellenverkehr verkehrssicher über die Max-Wagenbauer-Straße abzuwickeln.**

#### 4.25 Private Stellungnahme (Schreiben vom 24.07.2020)

Ich komme zurück auf eine Petition, die aufgrund der vorhergehenden Planungen, von den Bewohner am Schönblick, der Max-Wagenbauer-Straße und der Kolpingstraße an Ihre Vorgängerin, Frau Obermayr, im Jahr 2019 gerichtet wurde.

Die damaligen Bitten und Anregungen finden in nun vorliegenden Bebauungsplan keinerlei Berücksichtigung.

In dem geplanten Neubaugebiet Schönblick soll eine größere Anzahl von Wohneinheiten neu errichtet werden. Eine entsprechende Erschließung sowohl mit Strom, Wasser, Kanal, Gas, Medien und vor Allem eine entsprechende und ausreichende Verkehrsanbindung sind hier erforderlich.

Das Hauptanliegen aus meiner Sicht und sicher auch aus Sicht zahlreicher anderer mittelbar und unmittelbar betroffener ist die Verkehrserschließung.

Leider soll die Erschließung ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße, die im Übrigen eine Zone 30 ist, erfolgen. Bei 29 geplanten Häusern kann mit ca. 100 neuen Bewohner und durchschnittlich 2 PKW pro Haus gerechnet werden. Man kann von ca. 400 Fahrten pro Tag, Hin- und Rückfahrt, durch die Max-Wagenbauer-Straße ausgehen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Verkehr und damit verbundenem Lärm führen wird. Auf diese Mehrbelastung wird im Bebauungsplan in keiner Weise eingegangen.

In dem Schreiben an die damalige Bürgermeisterin wurde vorgeschlagen, dass die Verkehrserschließung so erfolgen sollte, dass sowohl das Neubaugebiet für den Individualverkehr (Fahrrad, KFZ) gut erreichbar und dauerhaft wirtschaftlich sinnvoll angebunden ist und andere Straßen wie die Rotter Straße, die Straße Am Schönblick und die Max-Wagenbauer-Straße möglichst wenig zusätzliche Belastungen erfahren.

Ebenso sollte eine gute und schnelle Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge von z.B. Feuerwehr und Krankenversorgung gewährleistet sein. Dies wäre alles durch eine Erschließungsstraße die im Bereich des Kreisverkehrs der Umgehungsstraße beginnen sollte gewährleistet.

Eine Anbindung über die Max-Wagenbauer-Straße würde eine Verlängerung des Anfahrweges um ca. einen km in das künftige Neubaugebiet mit sich bringen. Die Wegverlängerung über die Straße Am Schönblick wäre zwar etwas geringer, die Anbindung an die Rotter Straße ist hier aber noch unübersichtlicher und gefährlicher als die der Max-Wagenbauer-Straße. Beide Straßen sind auch für größere Rettungsfahrzeuge – insbesondere Feuerwehrfahrzeuge – teilweise erschwert passierbar. Dies wird schon durch den landwirtschaftlichen Verkehr dokumentiert, der auch bei geringer, bis durchschnittlicher Anzahl, häufig Schwierigkeiten bei der Durchfahrt hat.

Bei lediglich je 200 Fahrten am Tag zum und vom Neubaugebiet (400 Fahrten gesamt) sind das täglich 499 unnützlich zu fahrende km, das sind jährlich ca. 146.000 zu vermeidende km mit entsprechendem Kraftstoffverbrauch und überflüssiger Umweltbelastung und Lärmbelastung für die Anwohner.

Die Anbindung des Neubaugebiets an den ÖPNV soll über die jetzt schon vorhandene Buslinie 444 erfolgen. Ich muss also ausschließlich von Individualverkehr ausgehen. Sollte allerdings in der Zukunft eine Anbindung erfolgen, würde eine Erschließung ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße nur zu zusätzlicher, erheblicher Verkehrsbelastung führen.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Baustellenverkehr in der Bauphase.

Ich gehe davon aus, dass sich die Errichtung der Häuser etc. über einen längeren Zeitraum hinziehen wird. Der gesamte Bauverkehr über Jahre in der Max-Wagenbauer-Straße ist eine nicht hinnehmbare Mehrbelastung. Wir bitten daher dringend eine Baustraße abseits der bestehenden Straßen einzurichten. Der Baustellenverkehr sollte aus der Max-Wagenbauer-Straße herausgehalten werden, schon um nicht überflüssiger Weise Kinder und Jugendliche im bestehenden Siedlungsgebiet zu gefährden und Menschen mit vermeidbarem Verkehr zu belasten.

Auch die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Nähe zur bestehenden Biogasanlage müssen nochmals geprüft werden.

Ziffer 4.5 (Emissionen) der Begründung gibt im Wesentlichen die Argumente in der Baugenehmigung der Biogasanlage wieder. Tatsächlich, so unsere Erfahrung aus 10 Jahren Belastung, ist eine starke bis sehr starke Geruchsbelästigung täglich wahrzunehmen, was ja auch bei der Größe der Silos und der unzureichenden Abdeckung durch den Betreiber nicht verwunderlich ist. Tatsächlich ist diese Belastung weit höher, als von den damaligen Gutachten angenommen. Da der Silogestank in den Abend- bis in die Morgenstunden besonders stark ist, können die Fenster, insbesondere in den Sommermonaten, nur sehr eingeschränkt geöffnet werden. Auch die tatsächliche Verkehrsbelastung durch landwirtschaftlichen und anderen Verkehr über die Rotter Straße zur und von der Biogasanlage ist weit höher als in der Baugenehmigung angenommen. Da die Geruchs- und Verkehrsbelastung in der Max-Wagenbauer-Straße ganz erheblich über den Annahmen der Baugenehmigung der Biogasanlage liegen, ist mit Sicherheit anzunehmen, dass das Neubaugebiet ebenfalls in nicht unbeträchtlicher Weise von den Emissionen der Biogasanlage betroffen ist, was dessen Attraktivität sicherlich mindern wird. Bei Spaziergängen auf den Wegen beim nun geplanten Gebiet, ist die Geruchsbelästigung durch Biogasanlage immer deutlich wahrnehmbar.

Ich bitte daher dringlich unseren Argumenten bei Verabschiedung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Bitte bestätigen Sie mir kurz den Erhalt dieses Schreibens.

**Beschlussvorschlag:**  
**Hinsichtlich der Einwendungen zu**  
**a) Verkehrserschließung**

- b) Baustellenverkehr
- c) Immissionen Biogasanlage

wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.

Der Forderung nach einer aktualisierten Ermittlung der Immissionssituation aus der Biogasanlage wird ebenfalls nicht entsprochen. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Überprüfung / Anlagenüberwachung der Biogasanlage durch das Landratsamt Ebersberg wird die Einhaltung des genehmigten Betriebsumfanges und der Nebenbestimmungen sichergestellt. Die in der Vergangenheit festgestellten Verstöße wurde umgehend abgeholfen und haben sich nicht verstetigt.

Hinweise auf eine genehmigungsabweichenden Betrieb und damit einer veränderten Immissionssituation bestehen nicht; seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde konnte durch Änderungen im Anlagenbetrieb gerade bei der Entnahme des Substrats aus den Fahrsilos und durch Umbauarbeiten für die Ableitung / Behandlung des Silageabwassers eine merkbare Verbesserung erreicht werden. Es ist deshalb nicht veranlasst, für die Beurteilung der Immissionslage auf ein mögliches rechtsmissbräuchliches Verhalten des Biogasanlagenbetriebes abzustellen. Die Einhaltung des immissionsrelevanten Betriebsgeschehens, wie es Grundlage der für die Planabwägung herangezogenen Gutachten der früheren Baugenehmigung war, ist damit sichergestellt

#### 4.26 Private Stellungnahme (Schreiben vom 29.07.2020)

Gegen den zur Stellungnahme ausliegenden Bebauungsplan Nr. 84, Schönblick Nord II, einschließlich Satzung und Begründung erheben wir als unmittelbar benachbarte Betroffene (Gemarkung Öxing, Fl.Nr. 324/5) folgende Einwände:

##### 1. Verkehrstechnische Erschließung

Unsere größte Sorge gilt der verkehrstechnischen Erschließung des geplanten Baugebietes. Als Eigentümer des südwestlichen Eckgrundstückes an den beiden Straßen Am Schönblick und Max-Wagenbauer-Straße befürchten wir

- während der Bauphase mit einer nicht hinnehmbaren Belastung durch Lärm und Vibration durch den für die Bebauung erforderlichen Schwerverkehr und somit Beeinträchtigungen unserer Gesundheit sowie Schäden an unserem Wohngebäude;
- nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer überproportionalen Zunahme der Lärmbelastung durch den Individualverkehr auf der Max-Wagenbauer-Straße und Am Schönblick. Auch wenn gemäß Plan die verkehrstechnische Erschließung „nur“ über die „Max-Wagenbauer-Straße“ erfolgen soll, da Am Schönblick „für eine Erschließung nicht nutzbar“ ist, ist der Realität unbestreitbar von der Nutzung beider Zufahrtswege auszugehen;
- im Laufe der Zeit mit einer Erweiterung der Bebauung und Fortführung der Max-Wagenbauer-Straße nördlich der jetzigen Planungsgrenze mit einer zusätzlichen verkehrstechnischen Belastung. Aus den Planungsunterlagen ist diese vorgesehene „Öffnung“ an der Nord-Ost-Grenze durch Aussparen einer Bebauung eindeutig ersichtlich.

Auf die vorgenannten Mehrbelastungen, welche sich im Übrigen auch wertmindernd auf den Bestand auswirken, wird im Bebauungsplan im Sinne der jetzigen Bewohner nicht ausreichend eingegangen.

Beide Straßen sind für den Schwerverkehr und für Rettungsfahrzeuge teilweise nur erschwer passierbar. Dies zeigt sich in der Praxis darin, dass bereits jetzt der geringe, landwirtschaftliche Verkehr häufig Schwierigkeiten bei der Durchfahrt hat.

Aus diesen Gründen sollte eine verkehrstechnische Erschließung des geplanten Baugebietes über eine eigene Zufahrtsstraße nördlich der Rotter Straße in Erwägung gezogen werden, welche nicht zuletzt eine langfristige, wirtschaftliche sinnvolle und für alle Bewohner verträglichere Erschließung des gesamten Gebietes ermöglichen würden.

Alternativ wäre die derzeit geplante, neue Erschließungsstraße so schmal zu bemessen, dass deren Verlängerung über die heutigen Planungsgrenzen hinaus aufgrund mangelnder Eignung für das zusätzliche Verkehrsaufkommen grundsätzlich verhindert wäre. Außerdem würden wir eine verbindliche und schriftlich dokumentierte Zusage der Stadt Grafing erwarten, dass eine nördliche Erweiterung über die heutigen Planungsgrenzen hinaus langfristig ausgeschlossen wird.

## **2. Bebauungshöhe**

Es ist eine Bebauung mit drei Geschossen geplant. Insbesondere die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude passen unseres Erachtens in keiner Weise zum Bestand. Auch wenn das oberste Geschoss als Terrassengeschoss ausgeführt wird, ergibt sich aufgrund der zu 180° versetzten Beukörper eines Doppelhauses eine komplett dreigeschossige Anmutung. Die tatsächlichen Wandhöhen kommen im Bebauungsplan nicht zum Ausdruck. Insbesondere das Eckhaus nordöstlich der Kreuzung Am Schönblick – Max-Wagenbauer-Straße würde erheblich höher als die umliegende Bebauung ausfallen und somit städtebaulich abstoßend wirken und untere Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Südrand des heutigen Flurstücks 275/11 direkt an der vorhandenen Straße liegt und die Rand nahe Bebauung mit dem südöstlichsten Gebäude auf nur unwesentlich tieferem Niveau erfolgen würde.

Außerdem stellen wir fest, dass die Angaben der geplanten Gebäudehöhen im Plan, in der Satzung und in der Begründung nicht konsistent sind.

Während die Begründung einer hochwertigen Neubebauung unter anderem auf der freien Sicht auf unbebaute Flächen basiert, wird uns alteingesessenen Bewohnern die bisherige Sicht geraubt und somit sowohl die Wohnqualität als auch der Wert unseres Grundstückes erheblich gemindert. Die in der Begründung vorgetragene „optische Durchlässigkeit“ ist aus unserer Sicht keinesfalls gegeben.

Wir schlagen deshalb vor, die Bebauung östlich der Erschließungsstraße auf maximal zwei Geschosse so zu beschränken, dass dabei die Gesamthöhe der neu zu errichtenden Gebäude die des unmittelbar angrenzenden Baubestands nicht überschreitet. Außerdem wäre im Hinblick auf die angesprochene „optische Durchlässigkeit“ eine Schrägstellung (wie in der Max-Wagenbauer-Straße) angebracht.

## **3. Bolzplatz**

Die Fläche nördlich und östlich der geplanten Bebauung ist als „öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: Spielplatz/Spielwiese“ ausgewiesen. Dagegen wird diese in der

Begründung mehrfach als Bolzplatz bezeichnet, so dass wir von dieser Bestimmung ausgehen. Aus eigener Erfahrung (ich wohne hier seit mehr als 40 Jahren) ist die Anlage eines Bolzplatzes nicht erforderlich, da aufgrund der Randlage ausreichend unmittelbar angrenzende, verkehrsfreie und überschaubare Grünflächen vorhanden sind. Zudem sind in zumutbarer Entfernung und ausreichendem Umfang Sport- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden. Ein Bolzplatz in der geplanten Größe widerspricht dem in der Begründung genannten städtebaulichen Ziel eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers.

Vielmehr befürchten wir, dass der zunehmende, öffentliche Druck auf die vorhandenen, problembeladenen Grünflächen (insbesondere „Stadtpark“) eine Verlagerung seiner missbräuchlichen Nutzung (Alkohol- und Drogenkonsum) auf den geplanten Bolzplatz zur Folge hat. Umso mehr, als sich diese Fläche einer öffentlichen Kontrolle weitgehend entzieht. Somit wäre die eigentliche Bestimmung des Bolzplatzes in Frage gestellt und es entstünde eine Verdrängung und Gefährdung der anwohnenden Kinder und Jugendlichen. Es geht hier nicht um Kinderfeindlichkeit, sondern wir wollen hier kein Rückzugsgebiet für Alkohol- und Drogensüchtige; dieses Problem muss die Stadt Grafing anders lösen.

#### 4. Entwässerung

Bekanntlich stehen die Gebäude beiderseits Am Schönblick aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Lehm, Ton) in teils mächtigen, wasserführenden Schichten (so auch mein Haus). Meine Erfahrung der letzten Jahrzehnte nach Verlegen des Kanals in der Straße Am Schönblick hat gezeigt, dass zumindest oberflächlich eine gewisse Drainierung über die damals zusammen mit dem Kanal eingebrachte Kiesschüttung erfolgt. Dies hat meiner Ansicht nach bereits zu einer spürbaren Setzung von Teilen meines Grundstückes geführt. Bei einer großräumigen Drainierung des geplanten Baugebietes befürchten wir, dass durch das Schwinden der aufgequollenen, wasserundurchlässigen Schichten weitere Senkungen erfolgen und somit mit Schäden an unserem Wohngebäude zu rechnen ist.

Wir schlagen deshalb vor, unseren Argumenten bei der Diskussion und Verabschiedung des Bebauungsplans ausreichend Rechnung zu tragen.

Insbesondere sollte berücksichtigt werden, dass die bereits vorhandene, hochwertige Bebauung und die Lebensqualität der eingemessenen Bewohner nicht allein durch wirtschaftliche Interessen umfangreich und nachhaltig beeinträchtigt wird. Wir hoffen auf eine faire Güterabwägung.

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrerschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Stellungnahme unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen. Die vorhandenen Straßen Am Schönblick und die Max-Wagenbauer-Straße sind uneingeschränkt in der Lage die zusätzliche Verkehrsbelastung verkehrssicher abzuwickeln.**

**Mögliche wertmindernde Auswirkungen sind – soweit überhaupt abwägungsrelevant – nicht in einer unverhältnismäßigen Weise zu erkennen.**

**Grundsätzlich handelt es sich bei den Auswirkungen, die der Bebauungsplan in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert hat, keine für die planerische Abwägung erheblichen Belang (BVerwG 09.02.1995). Entscheidend sind vielmehr die zu erwartenden tatsächlichen Auswirkungen, wie hier etwa der Mehrbelastung durch den Verkehr und den Verkehrslärm. Diese sind aber nicht unverhältnismäßig und damit zumutbar.**

So ergeben sich nach dem durchgeführten Verkehrsgutachten durch das Neubaugebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 400 Fahrzeugen am Tag. Die Verkehrsbelastung an der Max-Wagenbauer-Straße mit künftig täglich ca. 540 Kfz und der Straße Am Schönblick mit ca. 260 Kfz/Tag bleiben weit hinter den zumutbaren Verkehrsmengen zurück, die bei ca. 400 Kfz in der Stunde zu sehen ist. Selbst der nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) für einen Wohnweg, der Ausbauform mit der höchsten Aufenthaltsqualität (z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche), als verträglich ermittelte maximale Verkehrsstärke von bis zu 150 Kraftfahrzeugen pro Stunde wird hier selbst in der Spitzenstunde nicht erreicht. Das gilt gleichermaßen auch für die Straße „Am Schönblick“.

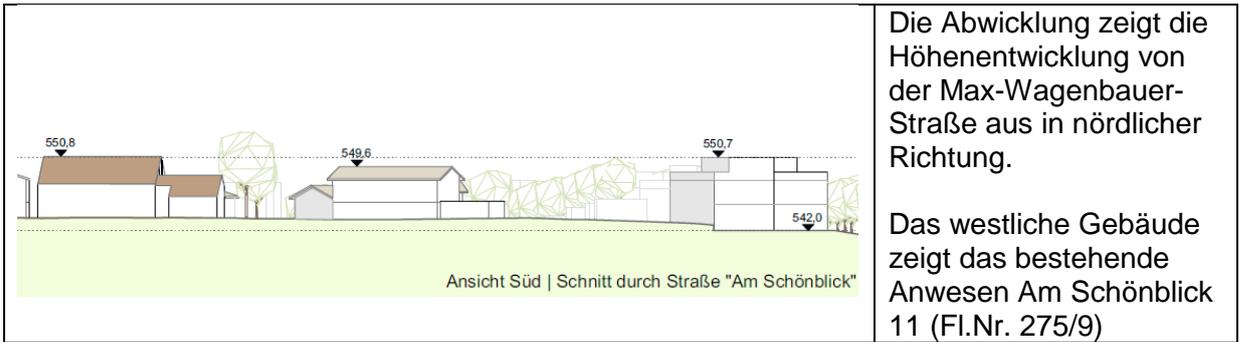
**Verkehrslärm:** Auf der Grundlage des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München - SU-). Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens der Einwendungsführer (Am Schönblick 12 ½) wurden für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035 - Prognose-nullfall) für die Bestandssituation (ohne dem geplanten Baugebiet) ein Beurteilungspegel tagsüber von max. 51,1 dB(A) und nachts von 43 dB(A) ermittelt. Für den Prognoseplanfall (Jahr 2035 – mit dem Baugebiet) erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber auf 54,1 dB(A) und nachts auf 44,2 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

Die Einhaltung der Orientierungswerte zeigt, dass die durch das Baugebiet hervorgerufene zusätzliche Verkehrsbelastung die Belange der Wohnruhe am Grundstück der Einwendungsführer nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Lärmbeeinträchtigung und damit auch die Auswirkungen auf den Verkehrswert sind nicht unzumutbar und werden in der Abwägung mit dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnbaulands zurückgewiesen.

Hinsichtlich des Bolzplatzes wird auf das Abwägungsergebnis zur inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.18 verwiesen. Danach ist der Einwendung bereits entsprochen, da kein Bolzplatz geplant ist.

**Bauhöhe / Vollgeschosszahl:** Die Bebauung der äußeren Baureihe durch Doppelhäuser mit einem jeweils versetzten dritten Terrassengeschoss (3. Vollgeschoss) wird beibehalten. Bei dieser Entwicklung der Bauhöhe wurde berücksichtigt, dass diese Häuser deutlich tiefer liegen als die bestehende Bebauung an der Straße Am Schönblick bzw. der Max-Wagenbauer-Straße.

Richtig ist, dass der „Südrand“ der Fl.Nr. 275/11 weitgehend das selbe Höhenniveau aufweist wie die vorhandenen Wohngrundstücke. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufläche) selbst dieser neuen Gebäude liegt aber deutlich tiefer. Dabei wurde die festgesetzte Höhenkote, die letztendlich der Rohdecke Erdgeschoss entspricht, bei der Parzelle 28/29 (künftig 30/31) von 542,5 auf 542 müNN reduziert. Das Erdgeschoss liegt damit ca. 2 m unterhalb der Höhe der künftigen Straße an der Südostecke (543,47 müNN). Damit ist das Doppelhaus noch immer etwas niedriger (Attika / oberster Wandabschluss mit 550,7 m üNN) als die Firsthöhen der Gebäude auf den umgebenden Grundstücken z.B. Fl.Nr. 675/1 (First 551,5 müNN), 675/2 (First 551,8 müNN) oder Fl.Nr. 275/9 (Am Schönblick 11 ) mit einer Firsthöhe von 550,8 müNN). Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnsituation der Einwendungsführer entsteht nicht.



Dabei ist noch zu ergänzen, dass für die „bestehende Aussicht“ kein besonderer Schutz in Anspruch genommen werden kann. Zwar ist die Erhaltung des bestehenden Zustandes ein abwägungsbeachtlicher Belang; hohes Gewicht kommt diesem Interesse jedoch nicht zu. Das Grundstück ist nicht in einer Lage eingebettet, die eine auffällig außergewöhnliche Situation aufweist und damit ein höheres Abwägungsgewicht für sich beanspruchen kann. Allein schon der Umstand, dass für die noch unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 275/11 und /10 bereits eine Bebauung festgesetzt ist (Bebauungsplan Am Schönblick Nord; 1988) zeigt, dass mit der Bebauung dieser Flächen gerechnet werden musste. Das Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnbaulands am Siedlungsrand wird ein höheres Gewicht beigemessen und die Anwohnerinteressen dagegen zurückgestellt.

Auch von der „Drehung“ der Doppelhäuser im Osten (P24 – 29) wird abgesehen. Eine „gedrehte“ Ausrichtung entsprechend der Baureihe an der Max-Wagenbauer-Straße ist nachteiliger für die Nutzbarkeit im Hinblick auf die Belichtung und des nach Nordosten abfallenden Geländes. Die gewählte Ausrichtung schafft auch die gewünschte Durchlässigkeit und setzt auch die Gebäudeform der übrigen (neu)Bebauung fort. Nachbarliche Belange werden damit nicht in erkennbarer Weise verschlechtert, hinsichtlich der Ausblicke der Wohngebäude im Altgebiet sogar als geringfügig besser beurteilt.

#### Fortsetzung des Baugebietes:

Entgegen der Einschätzung der Einwendungsführer ist keineswegs bereits im Bebauungsplan eine mögliche weitere Fortsetzung der Bebauung im Norden vorgesehen. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche nordöstlich der nach Westen hin abknickenden neuen Erschließungsstraße ist nicht etwa „Platzhalter“ für eine später mögliche „Straßenfortsetzung“. Der Grund liegt darin, eine landschaftliche Öffnung der Bebauung zu erreichen durch einen dort anzulegenden Spielplatz / Spielweise. Dadurch kann ein Mindestmaß an Straßenraumgestaltung erfolgen in Kombination mit dem dort günstig gelegenen Spieleinrichtungen – diese wiederum landschaftlich verzahnt mit der nach Osten hin geplanten naturnahen Entwicklungsfläche. Daran wird festgehalten.

Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Norden hin ist weder in irgendeiner Form geplant noch städtebaulich wünschenswert. So wurde auch bekanntlich Entwicklungsabsichten entlang des gesamten östlichen Siedlungsrand zurückgewiesen, da ortsplannerisch unverträglich. Gleichwohl besteht keine Möglichkeit, eines solche Planungsentscheidung durch Erklärung auszuschließen (keine Ewigkeitsgarantie). Andererseits versucht der Bebauungsplan natürlich sehr wohl, solchen unerwünschten Entwicklungen den Boden zu entziehen. So wird die neue Erschließungsstraße mit 7 m Verkehrsflächenbreite um 1,5 m schmaler festgesetzt als die Max-Wagenbauer-Straße. (Anmerkung: Es handelt sich dabei nicht um die Fahrbahnbreiten, sondern Flächenbreite der Straßenfläche, die im Neubaugebiet als Verkehrsberuhigter Bereich - umgangssprachlich „Spielstraße“ – ausgebaut wird).

Einer weiteren Verschmälerung steht aber entgegen, dass es sich um eine Stichstraße handelt. Auch in Notsituationen (liegendegebliebene Fahrzeuge, Schneeablagerungen,

rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge) muss die Befahrbarkeit auch für Rettungsfahrzeuge gesichert bleiben. Die im Westen entstehende Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) ist hinsichtlich der Wegebreiten und Kurvenradien an der Straße am Schönblick für Feuerwehrfahrzeuge zu eng bemessen (vgl. DIN 14090) und schafft auch in Notfällen keine ausreichende Zweiterreichbarkeit.

**Entwässerung:** Es ist Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung, bereits im Bebauungsplan die Möglichkeit der ordnungsgemäßen und schadlosen Entwässerung darzustellen. Aufgrund der bekannterweise hinsichtlich der Sickerfähigkeit ungünstigen Bodenverhältnisse im Bestandsgebiet hat die Stadt Grafing b.M. eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei hat sich wider Erwarten aber gezeigt, dass – ausgenommen der westliche Teil des Plangebietes – für die Versickerung des Niederschlagswassers günstige Untergrundverhältnisse bestehen. Die Lösungsvariante mit einer Sammelentwässerung zu dem im Osten verlaufenden (derzeit noch geschlossenen) „Billhuberfeldgraben“ ist deshalb - zumindest für den größeren Teil des Baugebietes – nicht mehr erforderlich. Zwar werden noch zusätzliche Bodenaufschlüsse für eine besserer Erkenntnisdichte für die südlichste Baureihe vorgenommen. Ungeachtet dieser noch abzuwartenden Ergebnisse hat sich aber gezeigt, dass die weitest südlich (Bestandsbebauung) anstehenden Lehmböden nach Norden stark auskeilen und allenfalls noch im Randbereich betroffen sind. Großräumige Drainagesysteme für die Gebietsentwässerung sind damit nicht erforderlich.

#### 4.27 Private Stellungnahme (E-Mail vom 30.07.2020)

Bezugnehmend auf den Bebauungsplan Nr. 84, Schönblick Nord II, veröffentlicht am 29.06.2020, möchten wir Ihnen als Anwohner (Mehrgenerationenhaus Am Schönblick 4) unsere Anmerkungen hierzu mitteilen.

Grundsätzlich finden wir, dass der Bebauungsplan im Rahmen der Möglichkeiten gut gelungen ist. Besonders das städtebauliche Ziel der Schaffung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche mit Errichtung von Spielflächen (Spielplatz/Bolzplatz) freut uns sehr.

Ein Thema, das uns bezüglich des Neubaugebiets beschäftigt, ist die zu erwartende steigende Verkehrsbelastung. Auch wenn laut Planung vorgesehen ist, dass die Hauptverkehrsankündigung für das Neubaugebiet über die Max-Wagenbauer-Straße erfolgen soll, ist zu erwarten, dass viele die Abkürzung über die Straße am Schönblick nutzen werden. Daher bitten wir zu prüfen, ob eine Umwidmung des Straßenverbundes am Schönblick/Max-Wagenbauer-Straße/Adolf-Kolping-Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich möglich ist, um den Spielstraßencharakter des Schönblicks zu erhalten. In diesem Zusammenhang möchten wir auch darauf hinweisen, dass der gesamte Schönblick bis in die 1980er Jahre verkehrsberuhigt war. Die Erschließungsstraße im Neubaugebiet soll laut Bebauungsplan ohnehin verkehrsberuhigt erfolgen, eine Ausweitung der Verkehrsberuhigung auf den gesamten Straßenverbund am Schönblick (Am Schönblick/Max-Wagenbauer-Straße/Adolf-Kolping-Straße) wäre daher konsequent. Da der Schönblick lediglich über die verkehrsreiche Hauptstraße (Rotter Straße) an das Grafinger Straßennetz angebunden ist, ist der Radius der Fahrrad/Rollschuh/Roller fahrenden Kindergarten- und Grundschulkinder am Schönblick sowieso stark eingeschränkt. Daran wird auch der geplante Bolzplatz nichts ändern können.

Ferner soll laut Bebauungsplan der bestehende Freizeitweg (Weg zum Kasperlkreuz) für den Fuß- und Radverkehr gesichert werden, um eine verkehrssichere Verbindung zum Schul- und Freizeitgelände zu schaffen. Derzeit eignet sich dieser Weg aufgrund der Untergrundbeschaffenheit – teils geröllige Holperstrecke mit starkem Gefälle, teils ungemähter Wiesenweg – maximal für eine Nutzung zu Fuß, je nach Wetterlage ist dies auch nur mit Gummistiefeln ausgerüstet möglich. Um eine ganzjährige Nutzung dieses Weges für den Fuß- und Radverkehr zu

ermöglichen, muss dieser Weg aus unserer Sicht besser ausgebaut bzw. mit einem festen Bodenbelag versehen werden. Davon würden nicht zuletzt die Grundschul Kinder vom Schönblick profitieren, die derzeit mangels Alternative zur Überquerung der stark befahrenen Grafinger Ostumfahrung über den Kreisverkehr an der Rotter Straße gezwungen sind. Aber auch alle anderen Generationen könnten von solch einem Ausbau des Weges profitieren und die kleineren Besorgungen des täglichen Bedarfs in den nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Rewe und Rossmann) des Öfteren mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigen. Davon profitieren alle Anwohner und auch unsere Natur.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Bolzplatz:**

Hinsichtlich des Nutzungszwecks der sehr weitläufigen öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebietes mit einer Größe von ca. 5 ha gilt es klarzustellen, dass der in den vorausgegangen Bebauungsentwürfen dargestellt „Bolzplatz“ nicht mehr in der Planungsabsicht der Stadt Grafing b.M. steht. Geplant ist eine weitläufige Fläche zur Nutzung als Spielplatz / Spielwiese (im Westen dann übergehend in eine Fläche zur naturnahen Entwicklung), die natürlich auch ausreichend Platz für Fußballspiele ermöglicht. Eine bauliche Anlegung und die Festlegung des Benutzungs als „Bolzplatz“ ist aber nicht mehr geplant. Das ermöglicht eine flexible Nutzung nach den jeweiligen Bedürfnissen und dem Alter der Kinder / Jugendliche und deren Phantasie.

#### **Verkehrsbelastung:**

Hinsichtlich der Verkehrszunahme wurde eine Verkehrsanalyse beauftragt. Nach dem Bericht des Büros „Infrastruktur Obermeyer“ vom 22.10.2020 ergibt sich durch das neue Baugebiet eine Verkehrszunahme von knapp 400 Fahrzeugbewegungen am Tag. Diese verteilen sich nach dem Ergebnis einer Verkehrszählung mit ca. 35 % auf die Straße am Schönblick und 65 % auf die Max-Wagenbauer-Straße. Die Straße Am Schönblick erhält eine Gesamtverkehrsbelastung (im Prognosejahr 2035) von knapp 260 Kfz/Tag.

#### **Verkehrsberuhigter Bereich:**

Die Straße Am Schönblick ist im dort geltenden Bebauungsplan „Schönblick Nord“ von 1988 als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auch wenn das in der Planzeichenfestsetzung (A.II.8) nicht zum Ausdruck kommt (die Anlage nach § 2 der Planzeichenverordnung sieht dafür ein gesondertes Planzeichen vor: 6.3), wird das durch die Textfestsetzung A.6.1 ausdrücklich erklärt. Trotz der satzungsrechtlichen Festsetzung fehlt die straßenverkehrsrechtliche Umsetzung (Beschilderung). Es fehlt dazu auch an den baulichen Maßnahmen an den Stra ßeingängen, die den Charakter der Verkehrsberuhigung nicht erkennen lassen.

Um die Übereinstimmung mit den Festsetzungsinhalten zur Verkehrsflächen des Bebauungsplanes „Schönblick Nord (1988)“ herzustellen, ist der Kreuzungsbereich „Am Schönblick / Max-Wagenbauer-Straße“ künftig ebenfalls – wie die neue Erschließungsstraße auch – als „verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen.

Darüber hinaus wird aber eine Festsetzung der Max-Wagenbauer-Straße als verkehrsberuhigter Bereich abgelehnt. Wie ausgeführt, verlangt es für die straßenverkehrsrechtliche Anordnung zum Verkehrsberuhigten Bereich (StVO; Z 325.1) baulicher Maßnahmen am Stra ßenzug. Durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen wäre die Straße so anzulegen, dass der Charakter einer einheitlichen Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer kenntlich wird. In der Regel wird dies durch einen niveaueausgleichenden Ausbau (Pflasterung), Pflanzbuchten, wechselseitige Parkstände, Plateau-Aufpflasterungen und Einengungen erreicht. Dafür wäre die Straße umzubauen und insbesondere

der jetzt bestehende Gehweg aufzulassen. Dafür fehlt im Rahmen des Bebauungsplanes die Erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB), da aufgrund der weiterhin mit 540 Kfz/Tag noch vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung und der sehr ausreichenden Verkehrsflächen (fast 8,5 m breit) die Gründe der Verkehrssicherheit hier keinen Veränderung verlangen.

Die Entscheidung gegen eine Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich bedeutet aber nicht dessen gesetzlichen Ausschluss. Weder ist die entsprechende Festsetzung eine Voraussetzung für die Anlegung verkehrsberuhigter Bereiche, noch bedarf es dazu eines straßenrechtlichen Umsetzungsaktes (Umwidmung). Letztendlich obliegt es dem Gestaltungsermessen der Gemeinde als Straßenbaulastträger und örtliche Straßenverkehrsbehörde, ob unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen und der ergänzenden Regelwerke einzelne Straßen verkehrsberuhigt umgebaut und für diesen Zweck beschildert werden.

#### Geh- und Radwege:

Ein großes Manko stellt die unzureichende Erschließung des Ortsteils „Schönblick“ für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr dar. Die einzige Fußgängerverbindung zum Hauptort erfolgt entlang der Kreisstraße und reicht auch nur bis zur Einmündung „Am Schönblick“. Nach Süden bis zu dem dann in ca. 40 m Entfernung von der Adolf-Kolping-Straße einmündende Fußweg verläuft nur ein ca. 1 m breiter Fußweg weiter. Der bestehende Fußweg verläuft südlich der Einmündung „Am Schönblick“ ungesichert über ein Privatgrundstück; das Pachtverhältnis für diesen Weg ist gekündigt. Selbst wenn der Weg angesichts der dort laufenden Bebauungsbemühungen erhalten werden kann, ist er aufgrund des starken Gefälles nicht behindertengerecht. E

in verkehrssicherer Radweganschluss fehlt damit für den Schönblick völlig und bedarf mittelfristig der Abhilfe. Gerade wegen der unübersichtlichen Kurven- und Gefällestrecke gegenüber dem Trachtenvereinsheim ist hier ein straßenbegleitender Geh- und Radweg erforderlich. Die Stadt Grafing b.M. setzt sich hier seit langer Zeit dafür ein, zumindest in einem 1. Bauabschnitt im Abschnitt zwischen dem Kreisverkehrsplatz bis zur Straße Schönblick einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg zu errichten (mittelfristig ist die Errichtung eines straßengeleitenden Geh- und Radweges bis zur Max-Wagenbauer-Straße das Ziel). Hier wurde das zuständige Staatliche Bauamt auch nachdrücklich aufgefordert, die Freihaltung der dafür benötigten Grundstücke zu sichern (Baubeschränkungszone). Wie auch andernorts ist aber auch hier die ungelöste Grundstücksfrage der Hinderungsgrund, weshalb eine verkehrssichere Geh- und Radwegverbindung bisher nicht errichtet werden konnte.

Um innerhalb der jetzigen Möglichkeiten eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortsteils „Schönblick“ für Fußgänger zu erreichen, wird eine Wegeverbindung über das Grundstück des Trachtenvereinsheim festgesetzt. Das dortige Gelände ist aber sehr steil (ca. 15 % Steigung) und für den öffentlichen Fußgängerverkehr nur eingeschränkt geeignet. Im Weiteren wird eine Fuß- und Radwegverbindung nach Norden Richtung Kapellenstraße entstehen. Innerhalb des Plangebietes wird dieser Weg entsprechend festgesetzt. Dieser als „Weg über das Kasperlkreuz“ bereits ohne rechtliche Sicherung bestehende Weg wird dann rechtlich gesichert und als Fuß- und Radweg ausgebaut (vgl. Begründung Nr. 4.4). Das ermöglicht zumindest eine sichere Wegeverbindung zum Sport- und Schulzentrum. Gleichzeitig ist vorgesehen, den Geh- und Radweg entlang der Ostumfahrung, der von der Kapellenstraße nach Süden bis zur früheren Allee verläuft, auszubauen. Damit wäre zumindest ein erster benutzbarer Anschluss der Siedlung „Schönblick“ an das Radwegenetz geschaffen.

#### 4.28 Private Stellungnahme (Schreiben vom 30.07.2020)

Zunächst möchte ich mein Wohngefallen zum veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 „Schönblick Nord II“ zum Ausdruck bringen. Prinzipiell empfinde ich den städteplanerischen Entwurf als modern und gelungen. Das Neubaugebiet wird sich sicherlich harmonisch an die bereits bestehende Bebauung angliedern.

Aus dem persönlichen Interesse heraus zu einem neuen Wohnbaugebiet in Grafing, habe ich mittels meiner länger jährigen Berufserfahrung im Bauwesen, sowie unter Einbeziehung weiteren Kollegen den Entwurf des Bebauungsplanes analysiert. Folgende Punkte sind uns hierbei aufgefallen.

##### 1. Grundstücksgrößen der Reihenhäuser im WA 3

In der zum Entwurf verfassten Begründung vom 25.06.2020 wird unter Pkt. „1.4 Bodenschutz“, das Versiegeln neuer Bodenflächen mit der Entscheidung zugunsten des dringenden Wohnbedarfs begründet. Als Entscheidungsgrundlage werden unter anderem „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen“, sowie der „die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung“ genannt.

Weiterhin wird unter Pkt. „2 Städtebauliches Konzept“ die durchschnittliche Grundstücksgröße aller Parzellen der Reihenhäuser mit ca. 280 m<sup>2</sup> angegeben.

Ich habe mir die Grundstücksgrößen der Bauflächen des „WA 3“ angesehen. Dabei fällt auf, dass die Parzellen sämtlicher Reihenendhäuser mit überschlägig 360 m<sup>2</sup> für Reihenendhäuser im Allgemeinen verhältnismäßig „großzügig“ ausfallen.

Hier liegt sicherlich Einsparpotential vor, bzw. durch Verkleinerung die Möglichkeit zur Einteilung einer zusätzlichen Grundstücksparzelle je Häuserreihe, um wie von der Stadt Grafing gewollt, einen möglichst weiten Kreis der Bevölkerung Teilhabe am neuen Baugebiet zu gewährleisten. Ich möchte an dieser Stelle auch daran erinnern, dass ein Plus bzw. Minus vom 100 m<sup>2</sup> an Bauland in etwa den Rohbaukosten eines Vollgeschosses dieser Gebäudeabmessungen entspricht. Es handelt sich hierbei also nicht nur um eine Thematik möglichst vielen Bürgern Grafings Teilhabe zu ermöglichen, sondern zudem dass weniger gutbetuchten Familien gleiche Chance auf den Erwerb von Eigentum eingeräumt werden.

##### Verbesserungsvorschlag:

Reduzierung der Grundstücksgrößen der Reihenendhäuser im WA 3 und Einteilung der zur Verfügung stehenden Flächen in 4 Parzellen je Häuserreihe.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Es ist nicht möglich (keine Festsetzungsermächtigung), in Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen festzusetzen. Die Möglichkeit, die Bauräume im Gebietsbereich „WA3“ mit 4 Reihenhäusern zu nutzen, ist grundsätzlich möglich, da die nachrichtlich dargestellten Grundstücksgrenzen keine Bindungswirkung zukommt. Jedoch stehen letztendlich andere Festsetzungen entgegen, hier die Abgrenzung der Bauflächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß für die Dachgeschosse und die Bindung an die Festsetzung für Stellplätze und Garagen, die letztendlich eine Begrenzung der Wohnungszahlen schafft.**

**Der Entwurf ist von der städtebaulichen Idee geleitet, eine angemessene bauliche Verdichtung zu erreichen, jedoch den Charakter der bestehenden Siedlung zu berücksichtigen. Auch soll eine zu hohe Baudichte schon aus Rücksichtnahme auf die Verkehrsbelastung in der Max-Wagenbauer-Straße vermieden werden, von der der größte Teil der künftigen Verkehrslast zu tragen ist. In der Abwägung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen und der Schaffung günstigen Wohnraums (durch entsprechende Grundstücksgrößen) einerseits und dem Interessen der Bewohner der bestehenden Siedlung und der Wahrung des vorgefundenen Siedlungsstruktur andererseits ist**

ein ausgewogene Lösung gefunden worden, die beibehalten wird. Eine Änderung des Bebauungsplan mit der Festsetzung von 4 Wohnhäusern in den Hausgruppen (WA3) wird nicht entsprochen.

## 2. Wandhöhen bzw. Attikahöhen bei den Flachdachkonstruktionen WA 2 + WA 3

Die Wohngebäude der Bauflächen WA 2 und WA 3 sind durch ihre Flachdächer in Verbindung mit zurückversetzten Terrassengeschossen als Dachgeschoss charakterisiert. Hierbei wird allgemein eine maximale Wandhöhe von 5,9 m über GOK für die Attika über dem 1. Obergeschoss, sowie eine maximale Wandhöhe von 8,7 m über GOK für die Attika über dem Dachgeschoss (2. Obergeschoss) festgesetzt.

Hierzu habe ich mir erlaubt eine Höhenabwicklung (Schnitt) auf zu skizzieren, ausgehend von den derzeit standartmäßigen Höhen für Bodenaufbauten (derzeit geht man hier bei Wohngebäuden von minimal 35 cm Deckenhöhe aus, bzw. 40 cm bei Gebäuden mit Lüftungsverteilung innerhalb der Decke). Weiterhin wurde meinerseits eine lichte Regelschosshöhe von 2,50 m zu Grunde gelegt.

Leider besitzen Gebäude mit Dachterrassenflächen bzw. mit Flachdächern im Allgemeinen die unangenehme Eigenschaft, dass diese deckenoberseitig gedämmt und mittels ausreichenden Gefälles entwässert werden müssen. Weiterhin braucht es eine auskömmliche Höhe der Rohbau-Attika um das Dach andichten zu können. Hinzu kommt ein entsprechend der Nutzung „dicker“ Terrassen-Belag. Und abschließend darf die Möglichkeit zum Einbau eines geeigneten Entwässerungssystems der Terrassenflächen nicht vergessen werden, da andernfalls Niederschlagswasser über den Attika-Rand unkontrolliert die Fassade herunterläuft. Das alles macht eine ausreichend hohe Attika notwendig.

Zusammengefasst hat meine Höhenabwicklung konstruktiv höhere Attika-Koten für Dach –und Terrassenflächen ergeben. Meines Erachtens sind die beiden maximalen Wandhöhen von 5,9 m und 8,7 m zu knapp bemessen und daher detaillierter betrachtet zu überprüfen. Ein Absenken der Erdgeschosebene unter die Geländeoberkante, bzw. eine Reduzierung der lichten Geschosshöhe, zur Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhen ist heute werden zeitgemäß noch technisch sinnvoll.

### Beschlussvorschlag:

**Der Untere Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen ist die für das jeweilige Gebäude festgesetzte Höhenkote (eine von der Rechtsprechung entwickelte Notwendigkeit, BayVGH 23.06.2020, die einen Bezug auf das (veränderbare) Gelände nicht mehr erlaubt). Die Höhenkoten stellen auf den Kellerrohdecke ab. Damit wird bis zum oberen Wandabschluss (Attika) mit einer Wandhöhe von 5,90 m folgender Aufbau unterstellt (0,15 FB, EG 2,5 m, Decke 0,20 m, FB 0,15 m, OG 2,5 m, Decke / Dämmung / Dachterrasse 0,4 m = 5.9 m), der für eine herkömmliche Ausführung auch ausreichend ist. Hinzu kommt auch noch der Schutzabstand gegen Starkregen zwischen GOK und dem FFB von mindestens 25 cm.**

**Eine Änderung der Festsetzungsinhalte ist nicht veranlasst. Aufgrund der Entscheidung zu einem 3. Terrassengeschoss (Dachterrasse) und dem Anspruch an eine ausgewogene Höhenentwicklung besteht das Bedürfnis nach einer Begrenzung der Wandhöhen nicht über das festgesetzte Maß hinaus.**

## 3. Energetisches Konzept des Neubaugebietes zur Erfüllung der EEWärmeG

In der zum Entwurf verfassten Begründung vom 25.06.2020 wird unter Pkt. „3.5 Bauliche Gestaltung“ für die Gebäude des WA 1 eine Nutzung der Solarenergie auf den Satteldächern ausdrücklich erwünscht. Im Gegensatz hierzu finden sich für die Baufelder des WA 1 und WA 3 im Allgemeinen keinerlei Angaben zu einer möglichen Nutzung regenerativer Energieträger. Deren Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auch die Carportdachflächen sind als begrünte Flächen ausgewiesen und eignen sich daher nicht für Solarenergie. Wie sie sicher wissen,

sind wir Bürger als Bauherrn für neu zu errichtende Gebäude im EEWärmeG (Erneuerbaren-Energien-Wärmegegesetz) dazu verpflichtet den Wärme-Energie-Bedarf anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken. Dies wird von den Unteren Bauaufsichtsbehörden in Bayern stichprobenartig überwacht. Daher lautet meine Fragestellung an das Bauamt, wie das energetische Grundkonzept der Neubauf Flächen gedacht ist? Oder anders gesagt: Wie soll der Bürger das EEWärmeG erfüllen dürfen? Ist für Schönblick Nord II möglicherweise ein kleines Blockheizkraftwerk geplant, dass über die nahegelegene Biogasanlage gespeist werden könnte und somit für die neuen Anwohner das EEWärmeG automatisch eingehalten? Oder soll sich jeder der künftigen Eigentümer selbst um den erneuerbaren Anteil der Energie „kümmern“? Für die Wohngebäude der Bauflächen des WA 2 und WA 3 sind aus meiner Sicht nach derzeitiger Planung die Möglichkeiten hierzu aufgrund der begrünten Dachflächen stark eingeschränkt worden.

Verbesserungsvorschlag:

Freistellung der Wohnhausdachflächen für WA 2 und WA 3 zu einer möglichen Solarenergienutzung. Oder alternativ: Planung eines kleinen gemeinschaftlichen Blockheizkraftwerkes für das Neubaugebiet.

**Beschlussvorschlag:**

**Gegenstand des Beteiligungsverfahrens ist gerade der Bebauungsplan für das frühzeitige Bürgerbeteiligungsverfahren. In diesem frühen Verfahrensstadium soll der Bebauungsplanentwurf nach der gesetzlichen Intention in einem möglichst frühen Entwurfsphase – und ohne ins letzte Detail schon abschließend zu sein – der Öffentlichkeit zur Erörterung und Unterrichtung dargelegt werden. Demgegenüber zeigt die Planungspraxis, dass nicht nur die Öffentlichkeit sondern auch die Fachbehörden und die Entscheidungsstellen schon auf dieser ersten Planungsebene ein möglichst hohes Maß an Regelungsgenauigkeit „erwarten“.**

**Damit soll deutlich gemacht werden, dass es sich bei den Planinhalten um einen iterativen Prozess handelt, der im Rahmen der Stoffsammlung aus den Beteiligungsverfahren und des Abwägungsvorgangs auf dem Weg zum Abwägungsergebnis (Satzungsbeschluss) noch Veränderungen (oft tiefgreifende) erlebt und „wächst“.**

**Das vorausgeschickt wird zur Einwendung erklärt, dass selbst in diesem Anfangsstadium schon Überlegungen bestehen über die Energieversorgung. Geplant ist mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen der Aufbau einer Nahwärmeversorgung in Form eine sog. Kaltwärmenetzes, das in der Kombination mit Wärmepumpen den Wärmeenergiebedarf der Wohngebäude deckt und den Anforderungen der §§ 10, 44 Gebäudeenergiegesetz –GEG- erfüllt. Sobald sich der Entwurf des Bebauungsplanes verfestigt hat, wird dieses Konzept auf seine Umsetzbarkeit hin weitergeprüft. Ziel ist, dann mittels städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) die Benutzungspflicht (das setzt natürlich wiederum ein gesichertes Versorgungskonzept voraus) zu regeln. Ein Blockheizkraftwerk ist aufgrund des geringen Wärmeenergiebedarfs von Wohngebäuden des hier entstehenden Wärmedämmstandards nicht wirtschaftlich.**

**4. Regelungen zur Aufstellung und zum Immissionsschutz vor Schall von Luftwärmepumpenanlagen**

Aus vorgenannten Punkt zur Erfüllung des EEWärmeG haben sich im speziellen Bauträger in den letzten Jahren darauf spezialisiert, den Bauherrn Luftwärmepumpen als „Allheilmittel“ für die Wärmeerzeugung anzupreisen und zu verwenden. Die simple Installation im Freien und Einsparung Technikflächen im Kellergeschoss haben Zunehmens dazu geführt, dass die kühl-schrankgroßen Lüftungsgeräte in den Gärten und Vorgärten ihren Platz gefunden haben. Bisher ist mir keine Gemeinde bekannt, die die Positionierung im Freien dieser Wärmetauscher innerhalb einer Satzung regelt. Auch in den Genehmigungsverfahren wird dieses Thema,

wenn überhaupt, nur stiefmütterlich behandelt. Dementsprechend „unschön“ können sich später diese Geräte im Erscheinungsbild der neuen Nachbarschaft auswirken. Weitaus wichtiger jedoch als das subjektive Empfinden harmonischer Gestaltung ist die Schallimmission bei Luftwärmepumpen zu sehen. Hierzu gibt es meines Wissens lediglich Regelungen wieviel Schall ein einzelnes Gerät imitieren darf. Jedoch zeigt die Erfahrung aus dem Münchener Stadtgebiet, dass sich die Schallimmissionen mehrerer Luftwärmepumpenanlagen im Freien innerhalb einer Nachbarschaft aufaddieren und im Winterbetrieb zu Immissionsproblemen führen können. Anfragen von belästigten Bürgern bei der Lokalbaukommission München und privaten Klagen wegen Lärmbelästigung aus Luftwärmepumpen häufen sich. Erschwerend kommt hinzu, dass sich Bauherrn oftmals unwissentlich in eine juristische Falle begeben, wenn der Betrieb der Luftwärmepumpe zur Erfüllung des EEWärmeG's erforderlich ist. Wird eine folgende Privatklage wegen der Schallimmissionen verloren und dessen Betrieb untersagt, gerät man zusätzlich mit dem Gesetz in Konflikt.

Aus vorgenannten Gründen sind meines Erachtens Regelungen zum Aufstellen von Luftwärmepumpen unbedingt erforderlich.

#### Vorschlag:

Erweiterung des künftigen Bebauungsplanes um Vorgaben zu Lage und Position bei der Aufstellung von Luftwärmepumpenanlagen im Freien um ungewollten „Wildwuchs“ zu vermeiden. Oder besser noch: Aufstellung einer Gemeindevorsatzung die die Nutzung und Betrieb von Luftwärmepumpenanlagen lediglich im Gebäudeinneren erlaubt um Schallimmissionen nach außen auf das geringste Maß zu begrenzen zu können.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen für die weitere Entwicklung des Bebauungsplans einige konstruktive Hinweise geben.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verlangt, dass Satzungsregelungen mit Eingriff in die Rechte Dritter (hier Baufreiheit) nur aufgrund einer Ermächtigung durch ein förmliches Gesetz zulässig sind. Die gemeindliche Satzungshoheit (Art. 23 GO) reicht also nicht aus, um etwa eine Satzung zur Regelung von Luftwärmepumpen zu erlassen. Für die gewünschte Regelungen über die Steuerung von Luftwärmepumpen fehlt jedoch eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage.**

**Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei den Luftwärmepumpen, jedenfalls soweit sie nur zur Eigenenergieversorgung dienen, um Hauptanlagen des Gebäudes. Bei einer an der Gebäudewand angebauten Anlage (Außeneinheit) sind regelmäßig die Anforderungen der definitorischen Bandbreiten des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO erfüllt, der nicht für die gemeindliche Satzungsregelungen verändert werden kann.**

**Wenn sie vom Gebäude abgesetzt errichtet wird, wird es sich bei der Außeneinheit der Luftwärmepumpe regelmäßig um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO handeln, die damit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden kann. Der Nebengebäudeausschluss des Bebauungsplaners – hier aufgrund § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO – erfasst (Erforderlichkeit / Verhältnismäßigkeit) nur Nebengebäude und nicht auch alle sonstigen Nebenanlagen. Auch ein Ausschluss oder der Verweis auf die innenliegende Errichtung dieser Anlagen etwa nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird regelmäßig an der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) scheitern.**

**Es kann also nicht gelingen, die unliebsamen Nebenerscheinungen moderner Wärmeenergieversorgungen von unseren Baugebieten (Gärten) fernzuhalten. Der Stellungnahme zur Regelung von Luftwärmepumpen wird zurückgewiesen.**

**Damit beliebt das Störpotential dieser Anlagen, die allein über das Gebot der Rücksichtnahme (Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm) gemäß § 15 BauNVO einer Steuerung**

**im Einzelfall erfahren, und zwar im bauaufsichtlichen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren).**

#### **4.29 Private Stellungnahme (E-Mail vom 31.07.2020)**

Recht herzlichen Dank für die gestrige Erläuterung des Baugebiets am Schönblick.

Die Einwendungen hinsichtlich der Höhen der Bebauung, Verkehrserschließung etc. bekommen Sie bestimmt von anderen Bewohnern hier am Schönblick. Wie gesagt sind die Bewohner am Schönblick sehr skeptisch/vorsichtig aufgrund des damaligen behördlichen und v.a. zweifelhaften politischen Vorgehens bei der Genehmigung Biogasanlage.

Zum Thema Höhen der Bebauung hatten Sie versichert, dass die 3-geschossige Bebauung im Neubaugebiet (Schönblick Nord) keinen Einfluss hat auf die zukünftige Bebauung im aktuellen „alten“ Baugebiet (Schönblick Alt) hat, da dort kein Bebauungsplan vorliegt sondern „freie Bebauung“.

Dass die Stadt nun zum Thema Verkehrserschließung ein entsprechendes Verkehrsgutachten beauftragen wird ist gut und notwendig. Evtl. könnte man im Rahmen dessen auch noch alternative Erschließungen erarbeiten.

Da die Realität bei der Biogasanlage überhaupt nicht dem entspricht was bei der Genehmigung prognostiziert wurde müsste meiner Meinung nach auch diese Thematik überprüft werden. Aus der negativen Erfahrung der letzten Jahre wird die Geruchsbelastung durch die Biogasanlage auch für das geplante Neubaugebiet deutlich höher sein. In dem Zusammenhang ist auch immer noch die Überprüfung des Wasserschutzgebiets ausstehend (Ergebnis neue Bohrungen).

Wie gestern besprochen ist ein Bolzplatz an diesem Standort nicht sinnvoll:

- die bestehenden Anwohner sehen keinen Bedarf für einen solchen Bolzplatz
- die Anzahl der potentiellen Nutzer aus dem geplanten Neubaugebiet ist viel zu niedrig
- mögliche Nutzer aus dem Stadtgebiet wird es aufgrund der Lage nicht/wenig geben
- die Investition steht in keinerlei Relation zum Nutzen
- es werden laufende Kosten für Pflege etc. verursacht
- der Grundstückseigentümer hat keinerlei Interesse daran
- der zukünftige Bauträger wird selbstverständlich kein Interesse daran haben

Auch aus meiner Erfahrung als langjähriger EHC-Vorstand gehört ein – wenn erforderlicher – zusätzlicher Bolzplatz im Bereich des Sportzentrums angesiedelt. Dort können auch die zu erwartenden (nächtlichen) Nebenwirkungen (Alkohol- und Drogenkonsum etc.) besser unterbunden werden. Ihren Vorschlag zur Reduzierung auf einen Spielplatz für Kleinkinder im Neubaugebiet finde ich adäquat.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Einwendungen zur Verkehrserschließung wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**Hinsichtlich des Bolzplatzes wird auf das Abwägungsergebnis zur inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.18 verwiesen. Danach ist der Einwendung bereits entsprochen, da kein Bolzplatz geplant ist sondern ein Spielplatz / Spielwiese.**

**Der Forderung nach einer aktualisierten Ermittlung der Immissionssituation aus der Biogasanlage wird ebenfalls nicht entsprochen. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Überprüfung / Anlagenüberwachung der Biogasanlage durch das Landratsamt Ebersberg wird die Einhaltung des genehmigten Betriebsumfanges und der Nebenbestimmungen**

sichergestellt. Die in der Vergangenheit festgestellten Verstöße wurde umgehend abgeholfen und haben sich nicht verstetigt.

Hinweise auf eine genehmigungsabweichenden Betrieb und damit einer veränderten Immissionssituation bestehen nicht; seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde konnte durch Änderungen im Anlagenbetrieb gerade bei der Entnahme des Substrats aus den Fahrsilos und durch Umbauarbeiten für die Ableitung / Behandlung des Silageabwassers eine merkbare Verbesserung erreicht werden. Es ist deshalb nicht veranlasst, für die Beurteilung der Immissionslage auf ein mögliches rechtsmissbräuchliches Verhalten des Biogasanlagenbetriebes abzustellen. Die Einhaltung des immissionsrelevanten Betriebsgeschehens, wie es Grundlage der für die Planabwägung herangezogenen Gutachten der früheren Baugenehmigung war, ist damit sichergestellt

Zu korrigieren ist die Aussage, im „alten Siedlungsgebiet“ gelte „freie Bebauung“. Mit Ausnahme der südlichen Baureihe der Straße „Am Schönblick“ sind alle sonstigen Gebietsbereich durch qualifizierende oder einfache Bebauungspläne überplant, deren Festsetzungen beachtlich bleiben. Eine rechtliche Problematik entsteht daraus, dass einzelne Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes („Schönblick“ 1963) als Funktionslos erklärt wurde. Insoweit gilt dann das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB). Damit kann es zu einer Prägungswirkung der künftigen Bebauung gegenüber den angrenzenden Grundstücken im bestehenden Siedlungsgebiet kommen.

Um dieses „Kettenreaktion“ auszuschließen, werden die Grundstücke Fl.Nr. 324/5, 325/7, 675/2 und 675/1 der Gemarkung Öxing in den Geltungsbereich einbezogen und dort Regelungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhe und Geschosszahl) getroffen

#### **4.30 Private Stellungnahme** (Schreiben vom 29.07.2020)

Gegen die am 29.06.2020 bekanntgegebene geplante Aufstellung eines Bebauungsplans für den „Schönblick Nord“ möchte ich fristgerecht Widerspruch einlegen. Anbei folgt die Begründung hierfür:

Generell möchte ich vorab anmerken, dass die städtebauliche Entwicklung von Grafing derzeit in eine traurige Richtung verläuft.

War bis jetzt Öxing ein ländlich geprägter ruhiger Ortsteil und soll jetzt jedoch durch ein großes neues Baugebiet seinen Charakter verlieren.

Es ist ein Eingriff in die Natur, der an dieser Stelle nicht notwendig ist und vor allem nicht in diesen Umfang. 31 Häuser mit teilweise auch noch Einliegerwohnungen ist eine übertriebene Besiedlung eines Naturraums, der weit abseits des Ortskerns liegt. Es ist klar, dass diese neuen Bewohner nicht zu Fuß oder per Rad ins Zentrum oder zum Bahnhof gelangen. Die vorhandene Straße ist ungeeignet als alleinige Verbindungsstraße für das Wohngebiet. Zudem wird es zu Stoßzeiten zu einem enormen Verkehrsaufkommen am Kreisel kommen. Es gibt überdies keine relevante Busverbindung dorthin. Der erwähnte Bus 444 ist viel zu weit weg und fährt genau einmal am Tag. Der erwähnte Bus 444 ist viel zu weit weg und fährt genau einmal am Tag. Es ist eine Zuwiderhandlung des Prinzips der innerstädtischen Nahverdichtung.

Der sicher traurigste Punkt ist die allgemeine städtebauliche Entwicklung von Grafing. Die Stadt wächst unkoordiniert weiter allerdings nicht für Einheimische, sondern nur durch Zuzug von Auswärtigen, die sich die Preise leisten können. Entsprechende Einheimischen Baumodelle sind so wie sie formuliert sind, unwirksam und eine Pseudo Vorgehensweise wie man anhand der Wolfschlucht sieht.

Aber es ist klar wenn der Profit von einzelnen Großgrundbesitzern vor dem Wohl der Allgemeinheit liegt verläuft die Entwicklung der Kleinstadt falsch.

Es scheint das Ziel zu sein nur noch als Schlafstadt wahrgenommen zu werden, in der zuge-reiste Münchner ihre Kinder im Kindergarten abliefern, um dann nach München zu pendeln. Die entsprechende Versorgung mit ausreichend Kindergärten Plätzen ist jetzt schon ein Problem und durch das unkoordinierte Wachstum vieler Neubauprojekte auch in Zukunft einfach unmöglich. Die Grünen, die im Stadtrat sitzen entsprechend ihrer Partei Ausrichtung sich für den Naturschutz einsetzen. Leider wird einfach nicht vorausschauend für die Zukunft geplant und der unkoordinierte Flächenfrass verschandelt eine bisher lebenswerte Kleinstadt.

Es ist klar das großer Wohnungsbedarf herrscht, aber es sollten mit dem Neubau vor allem Einheimische von der Gemeinde versorgt werden und nicht durch eine explosionsartige Ausweisung von immer mehr Bauland der Zuzug von mehr auswärtigen Leuten vielmehr begünstigt werden. Grafing ist eine Kleinstadt, die jetzt schon an ihre Grenzen in verschiedene Infrastruktur Bereiche gerät wie u.a. der Kinderbetreuung und es herrscht eine starke Zunahme des Verkehrs, Parkplätze am Bahnhof sind auch bereits Mangelware.

Diese Fläche ist bis jetzt als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ich bin entschieden gegen eine derartige Art und Maß der Bebauung. Es gibt derzeit große innerstadtnahe Neubauprojekt, so dass hier in dem Außenbereich keine derart dichte Bebauung notwendig ist.

Der wesentliche Schwerpunkt des neuen LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorrangs der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen.

Der Erhalt unbebauter Landschaftsteile ist wichtig, insbesondere im Hinblick auf die vielfältigen Funktionen für das Klima, den Wasserhaushalt, die Biodiversität sowie für die land- und forstwirtschaftliche Produktion.

Die Ausweisung neuer Bauflächen ohne Bedarfsanalyse und Abwägung der Alternativen widerspricht dem § 1a Baugesetzbuch (BauGB).

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen sollen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachfläche, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Laut Baugesetzbuch hat die Innenentwicklung Vorrang und es sollte Ziel sein die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu verringern. Es muss keine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich in derartiges Ausmaß versiegelt werden.

Die Flächen wachsen nicht nach und so darf die Planungshoheit der Gemeinden nicht als Grundrecht zum Landverbrauch missverstanden werden, sondern als Grundverpflichtung zur Erhaltung des Landes für nachfolgende Generationen.

Die Gemeinde sollte dafür Sorge tragen, dass Grafing eine lebenswerte Kleinstadt bleibt, die nicht durch ausufernde Bebauung wie in anderen Städten wie zum Beispiel Poing an Lebensqualität einbüßt.

Ich fordere Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und den Bebauungsplan nicht so umzusetzen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht – wie übrigens auch von der höheren Landesplanungsbehörde bestätigt wird - den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), insbesondere des auch vom Landesentwicklungsplan (LEP) bestimmten Gebot des flächensparenden Bauens mit dem Vorrang der Innenentwicklung (vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB, insbesondere die Umwidmungssperre § 1a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB). Unter Beachtung der dafür geltenden Abwägungs- und Begründungspflichten wird im Bebauungsplan (Begründung) dargelegt, dass aufgrund der bereits in der Vergangenheit genutzten Möglichkeiten zur Innenverdichtung (Grandauer-Hof, Gärtneriegelände Gartenstraße, Brauereiegelände Kellerstraße, Stahhuber Hof, Brauereiegelände Rotter Straße, BayWa, Lentnergelände Marktplatz 12 usw.) die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dafür dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnbedarfs auf die Nutzung von Siedlungsrandflächen angewiesen ist.

Gerade auch der geringe Bedarf an zusätzlichen Erschließungsflächen durch die Benutzung bestehender Erschließungswege (Anschluss an die bestehende Max-Wagenbau-Straße) entspricht den landesplanerischen Grundsätzen 3.1 Absatz 2 LEP 2013 (flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen). Im Hinblick auf die Siedlungsform erfolgt die Umsetzung unter Beachtung der ortsspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der vorhandenen Siedlungsstruktur, auf die in Form einer verdichteten Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäuser in angemessener Weise Rücksicht genommen wurde (vgl. hierzu auch Begründung zu 3.1 Absatz 2 LEP 2013

#### 4.31 Private Stellungnahme (Schreiben vom 28.07.2020, Az.: WR-82/20)

Wir zeigen die anwaltliche Vertretung von ..., Max-Wagenbauer-Straße ..., 85567 Grafing b.M., an.

Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft erhebe ich hiermit folgende Einwände gegen o.g. Bebauungsplanentwurf. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen nicht vor. Es liegt schon kein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile vor; nach eigener Festlegung der Stadt handelt es sich vorliegend um eine Außenbereichsfläche.

Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, können auch im weitesten Verständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden. Vorliegend wird lediglich in der Begründung ausgeführt, die „Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO“ ausgeschlossen sind.

Da in § 13 b BauGB eine Bezugnahme auf § 9 a BauGB bzw. auf die Baunutzungsverordnung fehlt, kann insbesondere nicht darauf geschlossen werden, dass Festsetzungen von als Wohngebieten gem. § 1 Abs. 2, § 4, § 4a BauNVO bezeichneten Baugebieten mit (grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen, die keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnnutzung haben, generell vorn sachlichen Anwendungsbereich des § 13 b BauGB umfasst sind. Eine solche Regelung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist vorliegend für den gegenständlichen Bebauungsplan unterblieben. Es soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ohne jegliche Einschränkungen und Ausschlüsse festgesetzt werden. Jedenfalls deshalb handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan, der sich hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf „Wohnnutzungen“ i.S.v. § 13 b BauGB beschränkt.

Da mit der Planung unstreitig in weiten Bereichen Flächen überplant werden, die bislang als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu qualifizieren sind, scheidet ein unmittelbarer Rückgriff auf § 13a BauGB zur Rechtfertigung der Verfahrensvereinfachen aus. Es wurde eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB unterlassen und entgegen § 2 a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB kein Umweltbericht erstellt, der als Teil der Begründung mit dem Entwurf öffentlich auszulegen und der Begründung beizufügen gewesen wäre. Dies stelle einen Fehler dar, der nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beachtlich ist. Zudem führt die Anwendung des § 13 b BauGB dazu, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und somit ein Verstoß gegen § 214 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB vorliegt.

Die Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich stellt einen Verstoß gegen das landes- bzw. regionalplanerische Gebot der Nachverdichtung dar.

Meine Mandanten sind ausdrücklich nicht damit einverstanden, dass ihr Anwesen, Max-Wagenbauer-Straße ... als „nächstgelegene Wohnbebauung“ im Zusammenhang mit der Geruchsbelastung durch die Biogasanlage genannt wird. Auch ist es nicht zulässig, für die Frage der Immissionsbelastung Immissionsorte außerhalb des gegenständlichen Planungsgebiets heranzuziehen. Es muss ein Immissionsort zugrunde gelegt werden, der innerhalb des künftigen Plangebiets liegt.

Nach Kenntnis des Unterfertigers wird derzeit die Lage und Aussagekraft der Grundwassermessstellen auch und gerade im Hinblick auf die Betroffenheit des Wasserschutzgebiets gutachterlich überprüft. Somit bleiben die Aussagen unter Ziff. 4.9 hinter dem aktuellen Stand dieser Überprüfung zurück.

Eine alleinige Erschließung über eine Verlängerung der Max-Wagenbauer-Straße im Osten ist abwägungsfehlerhaft. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der gesamte Verkehr des neuen Baugebiets allein über diesen Bereich abgewickelt werden soll.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Entgegen den Einwendungen liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB vor, auf den die Stadt Grafing b.M. die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes stützt.**

1. **Der räumliche Geltungsbereich des § 13b BauGB ist zweifach beschränkt.**
  - a) **Einerseits durch die maximale Größe des jeweiligen Baugebietes durch mit einer Höchstfläche von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach §13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauGB. Da das Baugebiet mit einer festgesetzten Grundfläche von 3.180 m<sup>2</sup> (die Anrechnungsflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden hier nicht mitgerechnet) bleibt deutlich hinter dieser Flächenbegrenzung zurück.**
  - b) **Zum anderen muss sich das Baugebiet auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das setzt schon nach dem eindeutigen Wortlaut zwangsläufig die Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich voraus. Weiter einengend wird aber auch verlangt, dass er überplante Bereich anschließen muss, ohne aber das Tatbestandsmerkmal „anschließen“ näher zu definieren. Es ist aber hier 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 dann nicht mehr gegeben, wenn die Verbindung im Verhältnis zur Gesamtgröße nur im Bereich einer völlig untergeordneten gemeinsamen Grenze erfolgt. Das ist hier aber nicht der Fall. Das gegenständliche Baugebiet schließt entlang der ganzen südlichen Länge und auch im Westen an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen damit zweifelsfrei vor.**

2. Der sachliche Geltungsbereich beschränkt die Anwendung des § 13b BauGB auf die Zulassung von Wohnnutzung. Festgesetzt werden können somit Reine und auch Allgemeine Wohngebiete (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, sind aber - wie in der Stellungnahme auch nochmals erwähnt - die in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauGB) ausdrücklich auszuschließen. Das ist durch die Festsetzung A.2.2 des Bebauungsplanes erfolgt, der die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig und auch die Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) aus. Damit sind die in der anwaltlichen Stellungnahme geforderten Anforderungen bereits erfüllt.

Somit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplan in rechtmäßiger Weise auf der Grundlage des § 13b BauGB. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auch der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Für die öffentliche Auslegung, die erst durchgeführt wird, sind auch die Angaben über die Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich. Auch das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist hier unbeachtlich (§ 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB); der Flächennutzungsplan wird dann anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht – wie übrigens auch von der höheren Landesplanungsbehörde bestätigt wird - den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), insbesondere des auch vom Landesentwicklungsplan (LEP) bestimmten Gebot des flächensparenden Bauens mit dem Vorrang der Innenentwicklung (vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB, insbesondere die Umwidmungssperre § 1a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB). Unter Beachtung der dafür geltenden Abwägungs- und Begründungspflichten wird im Bebauungsplan (Begründung) dargelegt, dass aufgrund der bereits in der Vergangenheit genutzten Möglichkeiten zur Innenverdichtung (Grandauer-Hof, Gärtnerriegelände Gartenstraße, Brauereigelände Kellerstraße, Stahhuber Hof, Brauereigelände Rotter Straße, BayWa, Lentnergelände Marktplatz 12 usw.) die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dafür dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnbedarfs auf die Nutzung von Siedlungsrandflächen angewiesen ist.

Die Stadt Grafing b.M. zitiert in der Begründung mit dem Geruchsgutachten zur Biogasanlage ein öffentlich zugängliche Umweltinformation. Gerne wird aber dem Wunsch entsprochen, und die Bezeichnung „Max-Wagenbauer-Straße ....“ über die nächstgelegene Wohnbebauung auf Seite 16 der Begründung ersetzt durch die Flurnummerangabe (FINr. 675/8). In dieser Form erfolgt auch das Zitat in der veröffentlichten Entscheidung des BayVGH vom 25.10.2010 und damit in einer öffentlich zugänglichen Dokument. Eine Ableitung aus den vorhandenen Geruchsgutachten und auch der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, der als fachkundige Stelle eine besondere Bedeutung zukommt, ist hier ausreichend, um schädliche Umwelteinwirkungen auf das neue Baugebiet auszuschließen. Das Ermittlungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) verlangt nicht stets eine gutachterliche Untersuchung, wenn aufgrund verfügbarer Daten bereits eine für die ordnungsgemäße Abwägung ausreichende Beurteilung und Bewertung möglich ist.

Die Stadt Grafing b.M. unterstellt, dass der Großteil des Haupterschließungsverkehrs (65 %) für das Neubaugebiet über die Max-Wagenbauer-Straße abgewickelt werden wird. Die Straße „Am Schönblick“ mit seiner Gefällestrecke und der engen Einmündung

zur Kreisstraße EBE 9 wird nur in untergeordnetem Umfang für den Erschließungsverkehr genutzt werden. Jedoch steht mit der Max-Wagenbauer-Straße eine ausreichend leistungsfähige Haupteerschließungsstraße zur Verfügung, über die der zusätzliche Verkehr ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Die 8 – 8,50 m breite Max-Wagenbauer-Straße mit seiner 6 m breiten Fahrbahn und gesicherten Teileinrichtungen für den Fußgängerverkehr ist hierfür uneingeschränkt geeignet.

Dieser Bewertung und Abwägung liegt eine gutachterliche Ermittlung der Verkehrsbelastung zu Grunde (§ 2 Abs. 3 BauGB). Nach dem Verkehrsgutachten (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU- ) wurden auf der Grundlage einer Verkehrsanalyse (Vororterhebung) die aktuellen Verkehrsbelastungen an der Rotter Straße, der Straße „Am Schönblick“ und der Max-Wagenbauer-Straße ermittelt. Diese Verkehrsmengen wurden dann unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der aktuell durchgeführten Gesamtverkehrsuntersuchung für das (gesamte) Straßennetz in Grafing auf die künftige Belastung im Jahr 2035 prognostiziert (Prognosehorizont von mindestens 10-20 Jahren, vgl. BR-Drs. 661/89, S. 37, BayVGH 09.02.2004).

Hinsichtlich der Gesamtbelastung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Wohngebietes durch den Bebauungsplan ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz/Tag verursacht (Hin- und Rückfahrten zusammengerechnet).

Die Zusatzbelastung verteilt sich auf die betroffenen Straßenzüge wie folgt:

	Prognosenufall 2035	Prognoseplanfall 2035	Differenz Kfz/Tag
Rotter Straße Nord	5840 Kfz/Tag	5966 Kfz/Tag	+ 126
Am Schönblick	132 Kfz/Tag	258 Kfz/Tag	+ 126
Rotter Straße Süd	5653 Kfz/Tag	5931 Kfz/Tag	+ 278
Max-Wagenbauer-Str.	262 Kfz/Tag	540 Kfz/Tag	+ 278

Für die am stärksten betroffene Max-Wagenbauer-Straße wird im Prognosejahr 2035 mit dem geplanten Wohnbaugebiet ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 540 Kfz/Tag entstehen. Die Max-Wagenbauer-Straße ist eine Wohnstraße, die aufgrund ihrer Funktion gemäß den anerkannten Beurteilungsmaßstäben (RASt 06, dabei unterstellt eine Verkehrsbreite von 4,5 m) eine max. Verkehrsbelastung von 400 Kfz/ Stunde aufnehmen kann. Mit einer ermittelten Tagesverkehrsbelastung von 540 Kfz (und einer Spitzenstundenbelastung von ca. 50 Kfz) und einer Breite von 6 m ist der Ausbaustandard und die Funktion der Straße mehr als ausreichend.

Zu berücksichtigen ist auch, dass einer flächensparende Siedlungsentwicklung ein hohes Gewicht in der Bauleitplanung zukommt (vgl. § 1 Abs. 5, § 1a BauGB). Das drückt sich durch die Realisierung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen aus (G 3.1 Absatz 2 LEP 2013). Hier liegt aber gerade ein großer Vorteil des Standortes, dass auf bestehende Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden kann, die – wie ausgeführt – entsprechende Leistungsreserven aufweisen. Das Baugebiet ist deshalb in flächensparender Weise umsetzbar, da sich die zusätzliche Flächeninanspruchnahme allein auf die Binnenerschließung der neuen Bauflächen beschränkt.

Die Interessen an der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland und deren flächensparende Erschließung wird ein höheres Gewicht beigemessen als die Interessen der Anwohner hinsichtlich der dadurch entstehenden Störungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm. Diese werden nur in einem noch zumutbaren Umfang berührt. Die Verkehrslärmbelastung erhöht sich um 0,3 dB(A) auf 54,8 dB(A) tagsüber

und 46,1 dB(A) in der Nachtzeit. Damit wird zwar in der Nachtzeit die bisher schon überschrittene Orientierungswerte der DIN 18005 weiter überschritten. Die Lärmbelastung bleibt aber innerhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV (49 dB(A)) und damit innerhalb des Rahmens des zumutbaren.

#### 4.32 Private Stellungnahme (E-Mail vom 31.07.2020)

Mein Name ist ..., ich bin eine Tochter von ....., Max-Wagenbauer Straße 7, 85567 Grafing b.München

Ich möchte Widerspruch einlegen gegen den gegenwärtigen Bebauungsplan "Am Schönblick Nord II".

Die Verkehrsplanung hier wirkt geradezu bizarr: es sollen mindestens 29 Einheiten gebaut werden mit 29 Garagen, Carports, Frestellplätzen und die einzige Zufahrt soll die nicht verkehrsberuhigte Max-Wagenbauer Straße werden?!

Gleichzeitig soll die Schlaufe innerhalb der neuen Wohnbebauung verkehrsberuhigt werden, so dass dann in etwa mit +/- 60 Autos am Tag zu rechnen sein wird, die täglich durch die Max-Wagenbauer-Straße – wo häufig Kinder auf der Straße spielen – zügig durchfahren.

Bei einem Bauvolumen dieser Größe wäre eine verkehrliche Erschließung von einer 2. Seite, sprich z.B. von Westen her (also z.B. vom Kreisverkehr abgehend) dringend angezeigt und ist daher zu prüfen.

Oder eine „kleinere Lösung“ mit einer Schneise auch für den Autoverkehr zum Schönblick hin, wobei dies vermutlich mit einem erhöhten Unfallrisiko an der Ecke Schönblick/Rotter Straße verbunden wäre.

Außerdem stellte sich die Frage, inwieweit eine verkehrliche Anbindung des gesamten Areals für Fußgänger und Radfahrer erfolgen soll?

Ebenso fragwürdig wie auch unzumutbar ist es, den gesamten Baustellenverkehr durch die Max-Wagenbauer-Straße leiten zu wollen. Das ist ein Nadelöhr mit Ansage.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Einwendungen zu**

- a) Verkehrerschließung
- b) Baustellenverkehr

wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.

Inhaltlich ist anzumerken, dass der Zusatzverkehr weit höher ist, als in der Stellungnahme unterstellt. Es wird ein Zusatzverkehr von 390 Kfz/Tag prognostiziert, der zu 65 % (ca. 260 Kfz/Tag) auf der Max-Wagenbauer-Straße abgewickelt wird. Das entstehende Gesamtverkehrsaufkommen kann aufgrund der Ausbauverhältnisse und Funktion der Straße gesichert abgewickelt werden und ist auch nicht unzumutbar (als oberste Zumutbarkeitsgrenze hinsichtlich der Verkehrsstärke wird unter Rückgriff auf die Richtlinien RAS 06 ein Fahraufkommen von 400 Fahrzeugen in der Stunde gesehen).

#### Ringschluss zur Straße Am Schönblick:

Von einer Anbindung des Neubaugebietes an die Straße Am Schönblick wird abgesehen. Der nur knapp 4,80 m breite Anschluss im Westen des Baugebietes wäre nur unter Einschränkungen tauglich für einen Begegnungsverkehr von Fahrzeugen. Entscheidend ist aber das Interesse, diesen Weg allein für den Fuß- und Radwegeverkehr vorzuhalten. Hinzu kommt auch die unmittelbar Nähe zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, die bei einem Fahrverkehr einen sehr weitgehende Belastung darstellt. Schließlich ist es aber vor allem der Umstand, dass die Straße am Schönblick mit der Gefällestrecke

und der engen Einmündung in die Rotter Straße nur bedingt für ein zusätzliches Verkehrsaufkommen geeignet ist. Bewusst soll der Verkehr auf die uneingeschränkt verkehrsgerechte Max-Wagenbauer-Straße konzentriert werden. In der Abwägung der jeweils betroffenen Interessen ist das hinnehmbar und zumutbar.

#### Verkehrslärm:

Auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -SU-). Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 7 wurden für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035 - Prognosenullfall) für die Bestandssituation (ohne dem geplanten Baugebiet) ein max. Beurteilungspegel tags von 51,7 dB(A) und nachts von 41,8 dB(A) ermittelt. Für den Prognoseplanfall (Jahr 2035 – mit dem Baugebiet) erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber auf 53,4 dB(A) und nachts auf 43,9 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiet (Festgesetzte Nutzungsart für das Grundstück gemäß Bebauungsplan „Schönblick“ vom 07.12.1962) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

Die Einhaltung der Orientierungswerte zeigt, dass die durch das Baugebiet hervorgerufene zusätzliche Verkehrsbelastung die Belange der Wohnruhe am Grundstück nicht unzumutbar beeinträchtigt.

#### Geh- und Radwege:

Ein großes Manko stellt die (bestehende) unzureichende Erschließung des Ortsteils „Schönblick“ für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr dar. Die einzige Fußgängerverbindung zum Hauptort erfolgt entlang der Kreisstraße und reicht auch nur bis zur Einmündung „Am Schönblick“. Nach Süden bis zu dem dann in ca. 40 m Entfernung von der Adolf-Kolping-Straße einmündende Fußweg verläuft nur ein ca. 1 m breiter Fußweg weiter. D

er bestehende Fußweg verläuft südlich der Einmündung „Am Schönblick“ ungesichert über ein Privatgrundstück; das Pachtverhältnis für diesen Weg ist gekündigt. Selbst wenn der Weg angesichts der dort laufenden Bebauungsbemühungen erhalten werden kann, ist er aufgrund des starken Gefälles nicht behindertengerecht. E

in verkehrssicherer Radweganschluss fehlt damit für den Schönblick völlig und bedarf mittelfristig der Abhilfe. Gerade wegen der unübersichtlichen Kurven- und Gefällestrecke gegenüber dem Trachtenvereinsheim ist hier ein straßenbegleitender Geh- und Radweg erforderlich. Die Stadt Grafing b.M. setzt sich hier seit langer Zeit dafür ein, zumindest in einem 1. Bauabschnitt im Abschnitt zwischen dem Kreisverkehrsplatz bis zur Straße Schönblick einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg zu errichten (mittelfristig ist die Errichtung eines straßengleitenden Geh- und Radweges bis zur Max-Wagenbauer-Straße das Ziel). Hier wurde das zuständige Staatliche Bauamt auch nachdrücklich aufgefordert, die Freihaltung der dafür benötigten Grundstücke zu sichern (Baubeschränkungszone). Wie auch andernorts ist aber auch hier die ungelöste Grundstücksfrage der Hinderungsgrund, weshalb eine verkehrssichere Geh- und Radwegverbindung bisher nicht errichtet werden konnte.

Um innerhalb der jetzigen Möglichkeiten eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortsteils „Schönblick“ für Fußgänger zu erreichen, wird eine Wegeverbindung über das Grundstück des Trachtenvereinsheim festgesetzt. Das dortige Gelände ist aber sehr steil (ca. 15 % Steigung) und für den öffentlichen Fußgängerverkehr nur eingeschränkt geeignet. Im Weiteren wird eine Fuß- und Radwegverbindung nach Norden Richtung Kapellenstraße entstehen. Innerhalb des Plangebietes wird dieser Weg entsprechend festgesetzt. Dieser als „Weg über das Kasperlkreuz“ bereits ohne rechtliche Sicherung bestehende Weg wird dann rechtlich gesichert und als Fuß- und Radweg ausgebaut (vgl. Begründung Nr. 4.4) . Das ermöglicht zumindest eine sichere Wegever-

**bindung zum Sport- und Schulzentrum. Gleichzeitig ist vorgesehen, den Geh- und Radweg entlang der Ostumfahrung, der von der Kapellenstraße nach Süden bis zur früheren Allee verläuft, auszubauen. Damit wäre zumindest ein erster benutzbarer Anschluss der Siedlung „Schönblick“ an das Radwegenetz geschaffen.**

#### **4.33 Private Stellungnahme (03.08.2020)**

Vor allem sind wir über die Höhe der geplanten Häuser bestürzt. Obwohl es am gesamten Schönblick kein einziges Haus mit 3 Geschossen gibt, und in den Stadtratssitzungen wohl immer nur die Rede von 3 Geschossen war, ist jetzt fast das gesamte Vorhaben mit Ausnahme einer Übergangsreihe von Einfamilienhäusern im Süden, 3-geschossig geplant.

In Ihrer Begründung heißt es: „Angrenzend an die bestehende Bebauung ist eine Bauzeile aus Einfamilienhäusern mit einer moderaten Höhenentwicklung (Wandhöhe 5,5 m – Erdgeschoß und Dachgeschoß E+D) vorgesehen, welche die Typologie des kleinteiligen Baubestands aufgreift und so einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung schafft.“

Unser neuer Nachbar soll aber kein Einfamilienhaus, sondern ein 3-geschossiges Doppelhaus mit 8,5 m Höhe werden, das ist keine „moderate Höhenentwicklung“ und auch kein „harmonischer Übergang“. Warum wird bei den anderen betroffenen Grundstücken der Straße „Am Schönblick“ auf einen solchen „gebietsverträglichen Übergang zu der bestehenden Bebauung im Süden“ geachtet, und bei uns nicht? Eine ähnliche Diskrepanz zwischen Begründung und Planung sehen wir an der südöstlichen Ecke, Parzelle 28 versus Grundstück Max-Wagenbauer-Straße 1. Dagegen erheben wir Einwand.

Weiter heißt es in der Begründung: „Nördlich sowie östlich und westlich der neuen Erschließungsstraße fällt das natürliche Gelände ab. Entsprechend dem tieferliegenden Geländeneiveau ordnet sich die zweite Bauzeile mit den Dachterrassen und den zurückspringenden Terrassengeschossen gut in die Umgebungsbebauung und die umliegende Landschaft ein.“

Weil das Geländeneiveau hier tiefer ist, werden also die beiden Doppelhäuser der Parzellen 6, 7, 8 und 9 höher geplant. Unser Haus liegt aber auch tiefer, eben entsprechend dem „natürlichen Gelände“. Deswegen bezweifeln wir, dass sich der hinter uns aufragende 3 Geschosse wirklich „gut in die Umgebungsbebauung“ einordnet.

Der Niveauunterschied zwischen Parzelle 6 und Parzelle 3, also in etwa dem tiefsten und dem höchsten Punkt beträgt ca. 1,5–1,8 m. Wir glauben nicht, dass dieser Unterschied ein zusätzliches Stockwerk rechtfertigt. Überdies würden die beiden hier geplanten 3-geschossigen Doppelhäuser genau auf der westlichen Geländekante stehen, von Grafing aus gesehen an prominentester Stelle, gleichsam als weithin sichtbare Höhenburgen. Wir glauben nicht, dass sie sich „gut in die Landschaft einordnen“ würden.

Kurz und gut: Die geplante Neubebauung wäre näher bei uns und höher als bei allen anderen. Dagegen erheben wir Einwand.

Auch aus Umweltgründen erheben wir gegen die geplante übermäßige Verdichtung vor allem im westlichen Bereich des Bauvorhabens Einwand. Auf dem Gelände der Atteltaler hat sich in fast 100 Jahren ein wunderbares Biotop mit uralten Bäumen und einer reichen Fauna mit zum Teil gefährdeten Arten wie Haussperling, Feldsperling, Falken, Fledermäusen, Gartenrotschwänzchen, Ringelnatter und Feuersalamander gebildet. Obwohl zugesichert wurde, dass der alte Baumbestand bestehen bleibt, glauben wir nicht, dass ein reibungsloses Zusammenleben zwischen Mensch und Natur bei einer derartigen Verdichtung gerade an dieser Stelle gewährleistet wäre. Da anscheinend eine Umweltprüfung unterlassen, und kein Umweltbericht erstellt wurde, glauben wir, dass man das speziell mit Hinblick auf die Alm nachholen sollte.

Die beiden 3-geschossigen Doppelhäuser wären zudem mit Ausnahme des Winters permanent im dichten Schatten, was früher oder später zu Lasten der Bäume gehen dürfte.

**Beschlussvorschlag:**

Es war erklärter Planungswille der Stadt Grafing b.M., einen städtebaulich gewogenen Übergang der Neubebauung zur Bestandsbebauung am Schönblick (letzte Baureihe) zu schaffen. Hierfür entstehen dort schlanke Einzelhäuser (2 Wohneinheiten) geringerer Höhe (5,50 m Wandhöhe) und Satteldach, die den vorgefundenen Siedlungscharakter harmonisch fortsetzen. In der äußeren Baureihe erfolgt eine maßvollere Verdichtung durch Doppelhäuser und Hausgruppen, die unter Zuhilfenahme des nach Osten, Norden und Westen abfallenden Geländeverlaufs auch mit einem 3. Terrassengeschoss noch städtebaulich vertretbar sind.



Dieses Konzept wird bei dem nördlichen Nachbargrundstück der Einwendungsführer verlassen, ohne dass hierfür gewichtige städtebauliche Gründe vorgetragen werden können. Es ist auch hier folgerichtig, die Bebauung auf eine Einzelhaus zu reduzieren, wie sie auch in der weiteren Fortsetzung in der ersten Baureihe zur bisherigen Ortsrandbebauung festgesetzt ist. Insoweit wird der Einwendung entsprochen; die Doppelhausbebauung (Parzellen 6 + 7) werden durch ein Einzelhaus (wie Parzelle 5) ersetzt. Die empfohlene Grundstücksgrenze P7/8 ist um ca. 5 m nach Süden zu verschieben (fiktive Verlängerung der Grundstücksgrenzen P3-5). Das Doppelhaus (P8+9) ist dafür nach Süden zu verschieben; durch diese Vergrößerung des Grundstücks ist die Anordnung der Garagenflächen einfacher lösbar.

Damit kann auch den Belangen des Naturschutzes der Landschaftspflege in besserer Weise entsprochen werden. Der altjährige Strauch- und Waldgürtel, der sich um den Gehölzbereich des Grundstücks am Trachtenheim entwickelt hat, Da bisher in der freien Natur gelegen, unterliegt es dem gesetzlichen Eingriffsverbot (Art. 16 Bay-NatSchG). Da diese einzelgesetzlichen Verbote nicht der planerischen Abwägung unterfallen, hat der Bebauungsplan diese Flächen auch folgerichtig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB als „zur Erhaltung“ festgesetzt. Damit erfolgt eine Sicherung, nachdem der gesetzliche Schutz durch die künftige im Siedlungsbereich (nicht mehr in der freien Natur) entfallen würde. Auch die angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) gebieten es, mögliche Einschränkungen dieses hochwertigen Landschaftselements auszuschließen.



Hierfür wird innerhalb des Bebauungsplanes ein 10 m Streifen entlang des Grundstücke Fl.Nr. 276 und 276/1 künftig als Grünfläche (Erhaltung Gehölzbestand) festgesetzt. Nach Norden hin (hier ist die Festsetzung noch zu berichtigen: diese irrtümlich als „zu erhalten“ festgesetzte Dreiecksfläche ist richtigerweise als „zu entwickeln“ festzusetzen) wird das Gehölz eine Ausweitung erfahren. Mit der bisher geplanten kompakten Bebauung mit einem Doppelhaus rückt das Gebäude auf ca. 5 m an diese Bebauung heran. Dann Teil des privaten Gartengrundstücks ist zu erwarten, dass die Gehölze aufgrund der oft als Nachteil empfundenen Einwirkungen (Schatten, Laubfall, abfallendes Geäst) sukzessive reduziert werden. Mit der kleineren Bebauung mit einem Einzelhaus entsteht ausreichender Abstand und wird damit dem Schutzanspruch gegenüber dem hochwertigen Randgehölz entsprochen.

Hinsichtlich der Einwendungen zur Umweltprüfung ist festzustellen, dass das hier zur Anwendung gebrachte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB zum Wegfall der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen führt (§ 13b i.Vm § 13a, § 13 Abs. 3 BauGB, § 13b Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die Stadt aber nicht von der Beachtung der Umweltbelange entbindet. Die Stadt hat aus diesem Grunde auch ein artenschutzrechtliche Erhebung durchgeführt, um mögliche Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu ermitteln. Hier wurden jedoch keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem Artenspektrum im gegenständlichen Gehölzbereich festgestellt. Hinzu kommt, dass den Belangen Natur / Landschaft ein hohes Gewicht beigemessen wurde und dafür - ungeachtet der Unanwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht - sehr ausgeprägte Eingrünungsflächen festgesetzt wurden.

Weiterer Grund für die o.g. Reduzierung der Bebauung auf P6/7 ist, dass die Wegefläche am dortigen Südrand des Plangebietes (an der Nordgrenze zum Anwesen Schönblick 3) mit 3,5 m nicht ausreichend breit ist. Dort verläuft die Hauptwasserleitung, jedoch in einem Abstand von 4 – 4,5 m zur Südgrenze. Die Wegefläche muss auf 5 m verbreitert werden. Die damit entstehende Verkleinerung der Parzellen 6+7 würde die Umsetzung des bisher geplanten Doppelhauses erschweren; auch hierfür ist die Reduzierung der Bebaubarkeit (künftig Einzelhaus wie P5) vorteilhaft.

#### 4.34 Private Stellungnahme. (Schreiben vom 03.08.2020)

Leider ist in der Planung für das Neubaugebiet Schönblick II keine vernünftige Verkehrsanbindung berücksichtigt worden. Die Erschließung soll ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße erfolgen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Verkehr und damit verbundenen Lärm führen wird. Auf diese Mehrbelastung wird im Bebauungsplan in keiner Weise eingegangen.

Ich fordere eine Verkehrserschließung, die das Neubaugebiet für den Individualverkehr (Fahrrad, KFZ) gut erreichbar macht und andere Straßen wie die Rotter Straße, die Straße Am Schönblick und die Max-Wagenbauer-Straße möglichst wenig zusätzliche Belastung erfahren.

Ebenso sollte eine gute und schnelle Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge von z.B. Feuerwehr und Krankenversorgung gewährleistet sein. Dies wäre alles durch eine Erschließungsstraße die im Bereich des Kreisverkehrs der Umgebungsstraße beginnen sollte gewährleistet.

Eine Anbindung über die Max-Wagenbauer-Straße würde eine Verlängerung des Anfahrweges und damit zusätzlich Umweltbelastungen und wertvollen Zeitverlust bei Rettungseinsätzen mit sich bringen.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Baustellenverkehr in der Bauphase, der sich vermutlich über Jahre hinziehen wird.

Diese Beeinträchtigungen der Anwohner würde zusätzlich zu den bestehenden Geruchs- und Verkehrsbelastung hinzukommen, die seit Jahren durch die sogenannte Biogasanlage die Wohnqualität sehr stark negativ beeinflusst.

Ich bitte daher dringlich unsere Argumente im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie mir kurz den Erhalt dieses Schreibens.

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **Hinsichtlich der Einwendungen zu**

- a) Verkehrserschließung
- b) Baustellenverkehr

wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.

#### **Verkehrslärm:**

Auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur, München -SU-). Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 11 wurden für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035 - Prognose Nullfall) für die Bestandssituation (ohne dem geplanten Baugebiet) ein max. Beurteilungspegel tags von 53 dB(A) und nachts von 43,7 dB(A) ermittelt. Für den Prognoseplanfall (Jahr 2035 – mit dem Baugebiet) erhöht sich der Beurteilungspegel tags über auf 54,2 dB(A) und nachts auf 45 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiet (Festgesetzte Nutzungsart für das Grundstück gemäß Bebauungsplan „Schönblick“ vom 07.12.1962) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Die Einhaltung der Orientierungswerte zeigt, dass die durch das Baugebiet hervorgerufene zusätzliche Verkehrsbelastung die Belange der Wohnruhe am Grundstück nicht unzumutbar beeinträchtigt. Eine unzumutbare Verkehrslärmbeeinträchtigung wird im Rahmen der Planabwägung erst bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts gesehen. Die Beurteilungspegel bleiben deutlich hinter diesen Grenzwerten zurück.

#### 4.35 Private Stellungnahme (Schreiben vom 30.07.2020)

Es freut mich sehr, dass die Stadt Grafing neue Baugebiet erschließt und damit dringend benötigten Wohnraum, insbesondere für Grafinger Familien, schaffen möchte.

Zur aktuellen Fassung des Bebauungsplans „Am Schönblick Nord II“ hätte ich einige Einwendungen und konstruktive Verbesserungsvorschläge, die ich im Folgende kurz ausführen möchte. Ich bitte Sie, die Vorschläge einzeln zu prüfen und dazu Stellung zu beziehen.

#### Einwendungen und Vorschläge zur Erschließung des Neubaugebietes

Die Erschließung des Neubaugebietes ist derzeit ausschließlich über die Max-Wagenbauer-Straße geplant. Aus meiner Sicht ist dies sowohl für die Bewohner des Neubaugebietes als auch für die derzeitigen Anwohner mit mehreren Problemen verbunden, denn:

- Durch die Erschließung des Neubaugebiets über die Max-Wagenbauer-Straße müssen die Bewohner des Neubaugebietes einen Umweg von ca. 800–1.100 m je Strecke (gegenüber der Luftlinie zur Rotter Straße) auf sich nehmen. Dies führt zu einem zeitlichen Mehraufwand und erheblichen unnötigen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Bei 400 täglichen Fahrten würden dadurch ca. 250.000–300.000 PKW-Kilometer pro Jahr durch den Umweg zusätzlich zustande kommen. Dies entspricht ca. 60 Tonnen CO<sub>2</sub>/Jahr, also in etwa den jährlichen Emissionen von sieben durchschnittlichen Bundesbürgern und ist damit nicht zu vernachlässigen. Ich fordere Sie daher auf, die Erschließung des Neubaugebietes hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima zu prüfen, wie vom Stadtrat im vergangenen Jahr beschlossen worden ist („Klimavorbehalt“).
- Auf beiden Seiten der Max-Wagenbauer-Straße parken am Straßenrand Autos der Anwohner, da im bestehenden Baugebiet nicht ausreichend Stellplätze vorhanden sind, v.a. für die Mehrfamilienhäuser in der Mitte des Baugebietes. Für einen zweispurigen Verkehr mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist daher die Max-Wagenbauer-Straße zu eng. In den Stoßzeiten sehe ich daher die Gefahr, dass der Verkehr sich nicht hinreichend gut begegnen kann. Eine Verbreiterung der Max-Wagenbauer-Straße könnte dieses Problem beheben, ist aber baulich kaum umsetzbar.
- Durch den zusätzlichen Verkehr sind Lärmemissionen zu erwarten, sowohl für die Anwohner der Max-Wagenbauer-Straße als auch für die Bewohner des Nord-Östlichen Teils des Neubaugebietes. Eine Erschließung des Neubaugebietes von der Rotter Straße würde das Verkehrsaufkommen insgesamt reduzieren, da die Bewohner des nordwestlichen teils des Wohngebietes dann deutlich kürzere Wege zurücklegen müssten.
- Die Ausfahrt von der Max-Wagenbauer-Straße auf die Rotter Straße ist schlecht einsehbar. Da viele Fahrzeuge mit sehr hoher Geschwindigkeit aus Richtung Frauenneuharting ankommen, sehe ich ein Gefahrenpotenzial an der Ausfahrt. Meines Ermessens müsste die Abbiegung verbreitert und mit einer Linksabbiegespur (von Grafing kommend) versehen werden, um ausreichend Sicherheit zu gewährleisten und Unfällen vorzubeugen.

Auch die Einbiegungen der Adolf-Kolping-Straße sind von der Max-Wagenbauer-Straße schlecht einsehbar, wodurch bei zunehmenden Verkehrsaufkommen ein Unfallrisiko entsteht.

- Da in der Max-Wagenbauer-Straße und in der Straße „Am Schönblick“ häufig Kinder spielen, steigt durch den zunehmenden Verkehr die Unfallgefahr für spielende Kinder. Insbesondere, wenn ein Spielplatz nahe der Einbiegung geplant wird, sollte der Verkehr möglichst minimiert oder in der Geschwindigkeit begrenzt werden.

Falls keine alternative Erschließung möglich sein sollte, bitte ich zu prüfen, ob eine Ausweitung der Spielstraße „Am Schönblick“ auf die Max-Wagenbauer-Straße möglich ist.

Dies würde die Sicherheit erhöhen und zugleich Lärmemissionen reduzieren.

Aufgrund dieser Einwände fordere ich Sie auf, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die Erschließung nicht über die Max-Wagenbauer-Straße erfolgt.

Für die Erschließung des Neubaugebietes habe ich konkret sechs Vorschläge erarbeitet, die ich einzeln zu prüfen bitte:

#### Vorschlag 1:

Erschließung von der Rotter Straße über die bestehende Einfahrt, die zur Grafinger Alm führt, dafür Verzicht auf die Stichstraße zur Max-Wagenbauer-Straße

- Vorschlag 1a: von da aus entweder links hinter der Alm vorbei (dafür müssten nur ca. 10 Bäume gefällt werden) oder
- Vorschlag 1b: rechts an der Alm vorbei über den bestehenden Wiesenweg (auf dem Wiesenweg müsste dafür ca. 1 m Erdreich abgetragen werden, was zudem dem Vorteil hätte, dass der Verkehr tiefer liegt und weniger Lärmemissionen entstehen)

Vorteile von Vorschlag 1:

- Die Einbiegung in der Rotter Straße ist in allen Richtungen in der Kurve gut einsehbar,
- die bestehende Einfahrt zur Grafinger Alm kann genutzt werden,
- die Strecke zum Neubaugebiet ist sehr kurz,
- dort, wo aktuell die Stichstraße ab der Max-Wagenbauer-Straße geplant ist, könnten in bester und sehr ruhiger Lage 1–2 zusätzliche Häuser entstehen,
- falls das Neubaugebiet einmal nach Norden/Westen erweitert werden sollte, besteht dazu die Möglichkeit.

#### Vorschlag 2:

Bau einer Tiefgarage für alle Häuser mit Zufahrt ab Rotter Straße in der Nähe der Grafinger Alm (z.B. über die bestehende Einfahrt und dann rechts, wo aktuell der Wiesenweg besteht Bau einer Tiefgaragen-Einfahrt auf Höhe der Grafinger Alm);

Verzicht auf sämtlichen Verkehr an der Oberfläche, stattdessen nur Fuß-/Radwege mit 2,50 m Breite, die nicht von Autos, sondern lediglich von Rettungskräften und Lieferverkehr befahren werden dürfen. Erschließung des Fuß- und Radweges über die Straße „Am Schönblick“ (wo aktuell bereits der Fuß- und Radweg geplant ist) sowie Bau eines Fuß- und Radweges in Richtung Engerloh zur Anbindung an das Schulzentrum und die Sportanlagen, keine Stichstraße zur Max-Wagenbauer-Straße.

Vorteile von Vorschlag 2:

- Das gesamte Neubaugebiet ist oberirdisch komplett verkehrsfrei, was die Lebensqualität deutlich erhöht.
- Die Hanglage begünstigt den Bau einer Tiefgarage, da die Einfahrt mit wenig Steigung direkt in den Hang hinein erfolgen kann.
- Ca. 75% der bestehenden Flächen für die erschließenden Verkehrswege und sämtliche Flächen für Garagen und Carports entfallen, dadurch können zusätzliche 5–10 Wohneinheiten dazu kommen und/oder die Gärten vergrößert werden.
- Die Einbiegung in die Rotter Straße ist in allen Richtungen in der Kurve gut einsehbar.
- Die bestehende Einfahrt zur Grafinger Alm kann genutzt werden.
- Die Strecke zum Neubaugebiet ist sehr kurz,
- Dort, wo aktuell die Stichstraße ab der Max-Wagenbauer-Straße geplant ist, könnten in bester und sehr ruhiger Lage 1–2 zusätzliche Häuser entstehen.
- Falls das Neubaugebiet einmal nach Norden/Westen erweitert werden sollte, besteht dazu die Möglichkeit.

#### Vorschlag 3:

Abzweigung ab Rotter Straße ca. 50 m unterhalb der bestehenden Bebauung, Einbiegung ins Wohngebiet dort, wo zzt. Der F\*R Weg Richtung Engerloh geplant ist (analog Vorteile wie bei Vorschlag 1, mit etwas längerer Zuwegung).

Vorschlag 4:

Erschließung durch eine eigene fünfte Abzweigung ab Kreisverkehr (analoge Vorteile wie bei Vorschlag 2, mit etwas längerer Zuwegung).

Vorschlag 5:

Erschließung über eine neue Straße nordwestlich in Richtung Engerloh (dort, wo aktuell der Fuß- und Radweg Richtung Engerloh geplant ist) (analoge Vorteile wie bei Vorschlag 1, zusätzlich potenzielle Erschließung weiterer Flächen zwischen Am Schönblick und Engerloh)

Thema Energieversorgung & Entsorgung

- Aktuell ist im Bebauungsplan keine PV-Pflicht für die Neubauten vorgesehen. Aus Gründen des Klimaschutzes wäre dies jedoch sinnvoll. Ich bitte zu prüfen, ob eine PV-Pflicht oder alternativ eine Planung von Solaranlagen auf sämtlichen Dächern, ggf. in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Ebersberg oder dem Eberwerk, sinnvoll wäre.
- Für eine nachhaltige Wärmeversorgung bitte ich zu prüfen, ob ein Anschluss an das Fernwärmenetz, die Installation eines mit Holzhackschnitzel betriebenen BHKW mit kleinem Nahwärmenetz oder eine Pflicht zur Installation von Oberflächengeothermie / Wärmepumpen energetisch und wirtschaftlich sinnvoll wäre. Falls dies der Fall ein sollte, spreche ich mich dafür aus, eine der drei Varianten nachhaltiger Wärmeversorgung im Bebauungsplan vorzuschreiben.
- Ich fordere Sie dazu auf, zur Förderung der E-Mobilität an möglichst allen Stellplätzen und Besucherparkplätzen E-Ladesäulen einzuplanen.
- Aktuell kann ich dem Bebauungsplan noch nicht entnehmen, ob und wo eine Recycling-Insel geplant ist (Papier, Verpackungen, Altglas). Da die nächstgelegene Recyclinginsel am Eisstadion sehr weit entfernt ist, bitte ich Sie, eine kleine Recycling-Insel mit in die Planungen aufzunehmen.

Thema Spielplatz

- Im Unterschied zu einigen anderen Anwohnern spreche ich mich sehr dafür aus, einen möglichst großen Spiel- und Bolzplatz für das Neubaugebiet und das bestehende Wohngebiet zu planen, da die Lage in der Nähe des Waldes dafür ideal ist und in der Nähe noch kein Spielplatz besteht.

Rückfrage zu Bauträger

- Insbesondere hinsichtlich der geplanten Ausweisung von Bauland als sozialen Wohnungsbau (früher „Einheimischenbauland“) würde es mich interessieren, ob bei dem Neubaugebiet der Bau mit einem Bauträger verpflichtend ist oder ob, wie bei früheren Projekten, unter Einhaltung bestimmter Vorschriften der Bau mit einem beliebigen Bauträger bzw. teils in Eigenarbeit erfolgen darf. Ich bitte Sie, den Bebauungsplan so aufzustellen, dass er möglichst viele Freiheiten erlaubt und auch kostengünstige Bauvorhaben, die bspw. Teilweise in Eigenarbeit erfolgen, ermöglicht werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die vorgetragenen Vorschläge zur Erschließung des Neubaugebietes von Nordwesten her über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße in verschiedenen Trassenführungen oder auch der Verzicht auf die Anfahrbarkeit (Sammeltiefgarage) werden zurückgewiesen.**

**Die Belange der Anwohner der Max-Wagenbauer-Straße und der Straße Am Schönblick sind nicht einer Gewichtigkeit betroffen, die aus verkehrlichen Gründen eine Abkehr**

von der geplanten Erschließung des Neubaugebietes über diese vorhandenen Straßen verlangen. Nicht nur der Aufwand an Kosten und Ressourcen für die Erstellung und Unterhaltung (hier vor allem die Tiefgaragenlösung) sondern auch der zusätzliche Eingriff in die Landschaft und der Flächenverbrauch stehen nicht mehr im Verhältnis zu den ermittelten Beeinträchtigungen der Anwohner an der genannten Straßen. Gerade auch die hier vorgefundene Möglichkeit, eine Neubaugebiet im Anschluss an eine bestehende Siedlung durch die Mitbenutzung vorhandener Erschließungsanlagen und damit mit nur sehr geringen Flächen- und Herstellungsaufwand zu entwickeln, spricht für den Standort (flächensparende Erschließungsform).

Vor allem mit der Max-Wagenbauer-Straße steht eine ausreichend leistungsfähige Haupteerschließungsstraße zur Verfügung, über die der zusätzliche Verkehr ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Die 8 – 8.50 m breite Max-Wagenbauer-Straße mit seiner 6 m breiten Fahrbahn und gesicherten Teileinrichtungen für den Fußgängerverkehr ist hierfür uneingeschränkt geeignet.

Zunächst ist zu erwähnen, dass die Stadt Grafing b.M. hier nicht von einem Fall geringfügiger Bedeutung ausgeht. Diese sog. Bagatellfälle, wonach die Anwohner nicht in einer abwägungsrelevanten Umfang betroffen sind, werden – je nach Einzelfallsituation – bis zu einer Mehrbelastung von 200 Kfz/Tag angenommen. Für das Baugebiet wurde (siehe unten) ein Zusatzverkehr von 390 Kfz/Tag ermittelt, der für die 2 angrenzenden Erschließungsstraßen (Am Schönblick und Max-Wagenbauer-Straße) einen Belastungswert von je 200 Fahrzeugen bedeuten würde. Jedoch ist die Belastung unterschiedlich (65 % des Zusatzverkehrs wird über die Max-Wagenbauer-Straße abgewickelt), so dass kein Bagatellfall mehr vorliegt. Losgelöst davon hat die Stadt Grafing b.M. aber die Belange der Wohnruhe und Wohnqualität der bestehenden Siedlung von Anfang an ein hohes Gewicht beigemessen und dafür fachliche Ermittlungen als Entscheidungsgrundlage durchgeführt.

Nach dem Verkehrsgutachten (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU-) wurden auf der Grundlage einer Verkehrsanalyse (Vororterhebung) die aktuellen Verkehrsbelastungen an der Rotter Straße, der Straße „Am Schönblick“ und der Max-Wagenbauer-Straße ermittelt. Diese Verkehrsmengen wurden dann unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der aktuell durchgeführten Gesamtverkehrsuntersuchung für das (gesamte) Straßennetz in Grafing auf die künftige Belastung im Jahr 2035 prognostiziert (Prognosehorizont von mindestens 10-20 Jahren, vgl. BR-Drs. 661/89, S. 37, BayVGH 09.02.2004).

Hinsichtlich der Gesamtbelastung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Wohngebietes durch den Bebauungsplan ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz/Tag verursacht (Hin- und Rückfahrten zusammengerechnet).

Die Zusatzbelastung verteilt sich auf die betroffenen Straßenzüge wie folgt:

	<b>Prognosenullfall 2035</b>	<b>Prognoseplanfall 2035</b>	<b>Differenz Kfz/Tag</b>
Rotter Straße Nord	5840 Kfz/Tag	5966 Kfz/Tag	+ 126
Am Schönblick	132 Kfz/Tag	258 Kfz/Tag	+ 126
Rotter Straße Süd	5653 Kfz/Tag	5931 Kfz/Tag	+ 278
Max-Wagenbauer- Str.	262 Kfz/Tag	540 Kfz/Tag	+ 278

Für die am stärksten betroffene Max-Wagenbauer-Straße wird im Prognosejahr 2035 mit dem geplanten Wohnbaugebiet ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 540 Kfz/Tag entstehen. Die Max-Wagenbauer-Straße ist eine Wohnstraße, die aufgrund ihrer Funktion gemäß den anerkannten Beurteilungsmaßstäben (RASt 06, dabei unterstellt eine Verkehrsbreite von 4,5 m) eine max. Verkehrsbelastung von 400 Kfz/Stunde aufnehmen kann. Mit einer ermittelten Tagesverkehrsbelastung von 540 Kfz (und einer Spitzenstundenbelastung von ca. 50 Kfz) und einer Breite von 6 m ist der Ausbaustandard und die Funktion der Straße mehr als ausreichend.

Gleichzeitig wurde eine Kapazitätsbetrachtung für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündungen) durchgeführt. Danach weisen alle Einmündungen für die Betrachtung des Prognoseplanfalles 2035 (also die Verkehrsbelastung mit dem Baugebiet im Jahr 2035) sowohl in der Abend- als auch in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe A auf (beste Qualitätsstufe); auch für die Stauraumbemessung wurde eine sehr guter Leistungsfähigkeit festgestellt und die Aufstellfläche der Knotenpunkte für mehr als ausreichend erklärt. Das Verkehrsaufkommen kann an den Einmündungen (Am Schönblick/Rotter Straße und Max-Wagenbauer-Straße/Rotter Straße) problemlos abgewickelt werden. Die Einmündungen weisen eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf und damit hohe Kapazitätsreserven.

Die entstehende Gesamtverkehrsbelastung und die mehr als ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Haupteinschließung rechtfertigen deshalb in keiner Weise die Forderung nach einer Neuerschließung von Nordwesten her. Die Dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme und der Eingriff in die Natur und Landschaft steht außer Verhältnis zu dem erwartenden Vorteil, zusätzlichen Verkehr auf den bestehenden Wohnstraßen (vor allem die Max-Wagenbauer-Straße) zu vermeiden. Als einer von vielen Aspekten ist auch zu erwähnen, dass etwa alle naheliegenden Erschließungen von Nordwesten her einen Höhenunterschied zu dem knapp 16 m höher liegenden Baugebiet überwinden müsste. Das würde Steigungsverhältnisse von 10-12 % bedeuten. Die vergleichbare Straße Am Schönblick zeigt, dass hier die Belange der Verkehrssicherheit und der Benutzbarkeit erheblich eingeschränkt werden.

Die Interessen der Anlieger an einer größtmöglichen Verkehrsruhe und Wohnqualität sind trotz der Verkehrszunahme mit insgesamt ca. 540 Kfz/Tag sehr geringen Verkehrsbelastung nicht in der Lage, diese erheblichen Aufwendungen und Nachteile aufzuwiegen. Die Forderung und Vorschläge für eine alternative Erschließung werden aus diesen Gründen zurückgewiesen.

**Solarpflicht:** Siehe unten Nr. 39 (amtliche Änderungen)

#### **Wertstoffsammelstellen:**

Das System der dezentralen Wertstofffassung wurde leider in den letzten Jahren durch den Rückbau verschiedener Wertstoffsammelstellen auf die Probe gestellt. Selbst in großen Siedlungsgebieten fehlt es an ortsnahen Standorten. Die Konzentration auf die wenigen Standorte führt zu einer laufend schwindenden Akzeptanz im nahen Umfeld aufgrund der dadurch sie ergebenden Störungen. Gleichzeitig sind aber Wertstoffsammelstellen auf eine Zentralität und günstige Erreichbarkeit angewiesen.

Da die Anlegung neuer Wertstoffsammelstellen in bebauten Bereich sich kaum umsetzen lassen, wird die Konfliktlösung gerne auf die „Bauleitplanung“ zugewiesen, Das wird aber den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht gerecht, die auf sachliche Entscheidungskriterien angewiesen ist. Hier eine Wertstoffsammelstelle gerade im nördlichsten Teil der Siedlung anzuordnen, ist nicht sachgerecht.

Als geeignet könnte unter Einschränkungen der Bereich am Gebietseingang angesehen werden. In der Südwestecke der Parzelle 28 wäre ein Standort vertretbar. Die Belästigungen für das Wohnumfeld – und hier kann nicht zwischen den Altansässigen und den Neubewohnern unterschieden werden – sollte aber bedacht werden. In der Abwägung der Belange wird deshalb von einer Standortfestlegung abgesehen.

Das schließt nicht aus, dass Werstoffsammelstellen auf öffentlichen Flächen später errichtet werden. Diese werden ohnehin erworben und stehen dann eigentumsrechtlich zur Verfügung.

**Energieversorgung:** Geplant ist mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen der Aufbau einer Nahwärmeversorgung in Form eine sog. Kaltwärmenetzes, das in der Kombination mit Wärmepumpen den Wärmeenergiebedarf der Wohngebäude deckt und den Anforderungen der §§ 10, 44 Gebäudeenergiegesetz –GEG- erfüllt. Sobald sich der Entwurf des Bebauungsplanes verfestigt hat, wird dieses Konzept auf seine Umsetzbarkeit hin weitergeprüft. Ziel ist, dann mittels städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) die Benutzungspflicht (das setzt natürlich wiederum ein gesichertes Versorgungskonzept voraus) zu regeln. Ein Blockheizkraftwerk ist aufgrund des geringen Wärmeenergiebedarfs von Wohngebäuden des hier entstehenden Wärmedämmstandards nicht wirtschaftlich.

#### **E-Ladesäulen:**

Mit Änderung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO steht den Gemeinden seit 01.01.2018 eine Ermächtigung zur Verfügung zum Erlass von Ortssatzungen über die Ausstattung von Stellplätzen mit E-Ladestationen. Die Stadt Grafing b.M. hat umgehend von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und die Stellplatzsatzung erweitert. Gemäß § 4 Abs. 8 der Stellplatzsatzung sind bei Wohngebäuden ab 15 notwendigen Stellplätzen die baulichen Voraussetzungen für Normalladepunkte vorzusehen.

Zwar können (geänderte) Regelungen auch in Bebauungsplan getroffen werden (Art. 81 Abs. 2 BayBO), bedürfen aber stets einer (verfassungsmäßig begründeten) ordnungsgemäßen Abwägung. Der Grundsatz der Gleichbehandlung, der auch in der Normsetzung beachtlich ist (Abwägungsgleichbehandlung), erlaubt aber nur bei Vorliegen sachlich geeigneter Differenzierungsgründe die Festsetzung von Sonderregelungen. Es ist aber nicht erkennbar, warum im Bebauungsplan „Am Schönblick“ abweichend vom sonstigen Gemeindegebiet eine weitergehende Verpflichtung und damit eine Ungleichbehandlung gerechtfertigt und verhältnismäßig sein kann. Der Einwendung wird aus diesem Grunde nicht entsprochen.

(Wenn es geänderter Wille der Stadt ist, künftig auf allen Stellplätzen zur Pflicht zu machen, dann ist die Umsetzung für das gesamte Stadtgebiet einheitlich zu regeln.)

#### **Spielplatz:**

Hinsichtlich des Bolzplatzes wird auf das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme unter Nr. 4.18 verwiesen. Dort wird klargestellt, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche kein Bolzplatz geplant ist sondern ein Spielplatz / Spielwiese. Damit wird der Stellungnahme in gleicher Weise entsprochen.

Die Rückfrage zum Bauträger ist nicht Gegenstand einer Bauleitplanung.

#### **4.36 Private Stellungnahme (Schreiben vom 31.07.2020)**

Die im Gespräch am 30.07.2020 bereits geäußerten Einwände, Bedenken und Wünsche möchte ich nachfolgend auch schriftlich festhalten:

- 1. Die derzeit geplanten dreigeschossigen Bauten lehnen wir ab**

- Während der gesamten bisherigen Planungen wurde öffentlich immer nur von zweigeschossigen Bauten gesprochen. Das haben sowohl Sitzungsteilnehmer als auch Gäste entsprechend protokolliert. Erst der derzeitige Plan weist solche Bauten unerwartet auf.
- Das Gefälle des Geländes ist bei Weitem nicht ausreichend, um dreigeschossige Bauten nicht störend auffallen zu lassen.
- Im gesamten Ortsteil Schönblick gibt es keinen einzigen dreigeschossigen Bau. Der derzeitige Bebauungsplan würde den Charakter dieser Siedlung komplett verändern.

## **2. Der derzeit geplante Bolzplatz birgt unberechenbare Gefahren**

- Nach all den bisherigen Erfahrungen der Stadt Grafing mit vergleichbaren Plätzen ist ein Bolzplatz dieser Größe in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser nicht zumutbar.
- Ein Bolzplatz an dieser Stelle ist unmöglich zu überwachen / zu kontrollieren.
- Die Probleme: Müll; außergewöhnliche Beschallung / Echo, potenzieller Drogenumschlagplatz mit natürlich bereitgestelltem Unterschlupf / Wald.

## **3. Lage der zulässigen Terrassen bei den Häusern WA 1**

Im Interesse der geringstmöglichen gegenseitigen nachbarlichen Störungen wäre es sehr wünschenswert, dass Terrassen dieser Häuser nur an deren Längsseiten (im S/W) angelegt werden dürfen; nicht an den Stirnseiten.

## **4. Unterlassung von komplett verglasten Stirnseiten (Süden) der WA 1**

Wir bitten zu prüfen, ob eine Komplettverglasung der Stirnseiten dieser Häuser ausgeschlossen werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Bebauungsplan liegt das städtebaulich Konzept zu Grunde, einen gewogenen Übergang der Neubebauung zur Bestandsbebauung am Schönblick (letzte Baureihe) zu schaffen. Hierfür sind im unmittelbaren nördlichen Anschluss zum bisherigen nördlichen Siedlungsrand mit den dort nur ca. 4 m hohen Gebäuden schlanke Einzelhäuser (2 Wohneinheiten) mit geringerer Höhe (5,50 m Wandhöhe) und Satteldach vorgesehen, die den vorgefundenen Siedlungscharakter harmonisch fortsetzen. Die Häuser werden ins Nord-Südrichtung ausgewiesen und ermöglichen dadurch eine größtmögliche Durchlässigkeit; durch darauf abgestimmte Gebäudestellungen auch der äußeren Baureihe werden Blickbeziehungen in die freie Landschaft gefördert.**

**In der äußeren Baureihe erfolgt eine maßvollere Verdichtung durch Doppelhäuser und Hausgruppen, die unter Zuhilfenahme des nach Osten, Norden und Westen abfallenden Geländeverlaufs auch mit einem 3. Terrassengeschoss noch städtebaulich vertretbar sind. Im Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und einer flächensparenden Bebauung wird an dieser Geschossentwicklung festgehalten. Da die Terrassengeschosse wechselseitig versetzt und zurückversetzt erfolgen, wird die äußere Erscheinung der 3-Geschossigkeit reduziert. Die Rücksichtnahme auf den Siedlungscharakter der bestehenden Bebauung wird dadurch angemessen gewahrt, dass diese Gebäude im tiefergelegenen Gelände errichtet werden. Hieran wird festgehalten.**

### **Bolzplatz:**

**Hinsichtlich des Bolzplatzes wird auf das Abwägungsergebnis zur weitgehend inhaltsgleichen Stellungnahme unter Nr. 4.18 verwiesen. Dort wird klargestellt, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche kein Bolzplatz geplant ist sondern ein Spielplatz / Spielwiese. Damit ist der Einwendung bereits entsprochen.**

### **Terrassen:**

**Für den gewünschten Ausschluss von Terrassen auf den Gebäudesüdseiten besteht kein gewichtiger Grund. Die neu geplanten Gebäude liegen in einer Entfernung von über 20 m nördlich zu der bestehenden Bebauung „Am Schönblick“ und wahren damit**

einen angemessenen Sozialabstand. Dem angezeigten Interesse an der Vermeidung von gegenseitigen Störungen kommt in dieser Situation nicht das Gewicht zu, die Baufreiheit entsprechend einzuschränken. Der Einwendung wird nicht entsprochen.

**Verglasung der Giebelseite:**

Soweit eine Ermächtigungsgrundlage für die begehrte Fassadengestaltung (Ausschluss übergroßer Fenster) besteht, ist sie nur zur Ortsbildgestaltung eröffnet. Weder liegt hier ein besonders schutzwürdiges Ortsbild vor, welches es hinsichtlich der Fens-tergestaltung zu bewahren gilt, noch wäre diese Regelung verhältnismäßig. Da sie allein dem Schutz des Nachbarn vor unerwünschte Einblicke zu dienen bestimmt ist, fehlt die Festsetzungsgrundlage. Es bleibt den Beteiligten unbenommen, etwa durch Selbsthilfemaßnahmen oder durch die Gartengestaltung (Baumpflanzungen) hier einen Interessenausgleich zu schaffen.

**4.37 Private Stellungnahme.** (Schreiben vom 30.07.2020)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB möchten wir Ihnen unsere großen Bedenken zu einem Aspekt des gegenwärtigen Planungsstandes mitteilen und erheben hiermit Einspruch gegen die Verkehrsführung zu dem neuen Wohngebiet.

Unser Einspruch richtet sich nicht gegen die Ausweisung dieses neuen Wohngebiets mit ca. 29 Häusern und einer äußerst dichten Bebauung. Diese grundsätzliche Entscheidung ist eine politische, sozialpolitische und grundsätzliche stadt-planerische Entscheidung.

Unser Einspruch richtet sich ausschließlich gegen die gegenwärtig geplante Verkehrsführung über die Max-Wagenbauer-Straße. In dieser Straße muss man sich schon jetzt bei Gegenverkehr gegenseitig Hand- oder Lichtzeichen geben, wenn sich zwei Pkw`s begegnen und ein Pkw oder Lieferfahrzeug die Straße verengt.

Die Belastung der Max-Wagenbauer-Straße während der Bauzeit durch Baufahrzeuge, Baukräne, Bagger usw. wird verkehrsmäßig garantiert ein Chaos und gefährdet den Zugang der Bewohner zu ihren Wohngebäuden.

Die Erschließung des neuen Wohngebiets muss auch aus der Sicht seiner neuen Bewohner durch eine neue Erschließungsstraße erfolgen, da mit seiner Fertigstellung mindestens 40, aber wahrscheinlich eher 50 bis 60 zusätzliche Pkw`s plus Lieferfahrzeuge die Max-Wagenbauer-Straße täglich in beiden Richtungen befahren würden.

Nach unserer Meinung erfordert die Erschließung dieses dicht bebauten neuen Stadtteils eine zusätzliche Erschließungsstraße – auch für unsere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Wir sind sicher, dass sich die Stadt Grafing und die Familie Schlederer über die jeweiligen Anteile der gesamten Erschließungskoste einigen können.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Baustellenverkehrs wird auf das Abwägungsergebnis der weitgehend inhaltsgleichen Einwendung unter Nr. 4.16 verwiesen und der Einwendung nicht entsprochen.**

**4.38 Private Stellungnahme Nachricht vom 14.07.2020**

1. Wie wird der neu angedachte Schulweg aussehen? Wird dieser komplett asphaltiert? Wird der Weg bei der Allee auch ertüchtigt? Sonst kann ich mir nicht vorstellen, dass der Weg bei schlechter Witterung genutzt werden kann. Wir zur Sicherheit an der Umgehungsstraße ein Zaun oder ähnliches angebracht?

2. Wird die Bushaltestelle Rotterstraße durch dem Neubau öfter angefahren? Soweit ich weiß wird diese nur ein oder zwei Mal pro Tag angefahren. Das würde den Verkehr nach Grafing Bahnhof mit Sicherheit reduzieren. Ich habe bis letztes Jahr im Mühlal gewohnt und bin täglich mit dem Bus ab der Haltestelle Bergstraße gefahren. Ich bin enttäuscht, dass dies hier am Schönblick nicht möglich ist.

3. Ist es angedacht die Straße am Schönblick zu einer Anliegerstraße oder zu einer Spielstraße umzuwidmen? Wir wohnen hier mit zwei kleinen Kindern und der Verkehr hier, vor allem die Geschwindigkeit ist beachtlich. Es ist nicht möglich die Kinder alleine z.B. Fahrrad fahren zu lassen. Der Verkehr wird mit Sicherheit zunehmen. Wie wollen Sie hier Abhilfe schaffen?

4. Wird ein Spielplatz und/oder ein Bolzplatz errichtet? Das konnte ich leider nicht aus den Unterlagen heraus lesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bebauungsplan stellt darauf ab, dass der Freizeitweg über das Kasperlkreuz bis zum „Alleeweg“ und dann weiter zum Schul- und Sportzentrum rechtlich gesichert und auch technisch ausgebaut werden. Damit wird über diesen Weg eine sichere Fußwegverbindung möglich sein. Der Weg selbst ist aber nicht erschließungsnotwendig und damit auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der technische Ausbaustandard ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern ist nachfolgend im Rahmen der Umsetzung festzulegen. Eine Asphaltierung dürfte aber allenfalls für die Gefällestrecke überlegt werden. Zur Sicherung gegenüber der Ostumfahrung ist im Bereich des „abgeschnittenen“ Alleeweges eine natürliche Sperrung durch eine dichte Heckenpflanzung angelegt. Eine Einzäunung ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Geh- und Radwege unmittelbar neben der 2-sprurigen Staatsstraße und dem dortigen Verkehrsaufkommen sind allerorts ohne weitere Sicherungen anzutreffen. Eine besondere Gefahrenstelle wird auch hier nicht geschaffen, die eine besondere Sicherung bedürfte.**

**Der ÖPNV-Fahrplan (Zuständigkeit des Landkreises Ebersberg) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auch wenn wir uns stets um eine Optimierung des ÖPNV-Angebots bemühen, kann trotz der unzureichenden Taktdichte für die Haltestelle Rotter Straße keine Verbesserung in Aussicht gestellt werden.**

**Die Straße Am Schönblick ist im dort geltenden Bebauungsplan „Schönblick Nord“ von 1988 als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auch wenn das in der Planzeichenfestsetzung (A.II.8) dieses Bebauungsplanes nicht zum Ausdruck kommt (die Anlage nach § 2 der Planzeichenverordnung sieht dafür ein gesondertes Planzeichen vor: 6.3), wird das durch die Textfestsetzung A.6.1 ausdrücklich erklärt. Trotz der satzungsrechtlichen Festsetzung fehlt die straßenverkehrsrechtliche Umsetzung (Beschilderung). Es fehlt dazu auch an den baulichen Maßnahmen an den Straßeneingängen, die den Charakter der Verkehrsberuhigung nicht erkennen lassen. Da keine Regelungsbefugnis (Ermächtigungsgrundlage) für straßenverkehrsrechtliche Anordnungen (Anordnung „Verkehrsberuhigter Bereich“) besteht, kann der Stellungnahme aus diesem Grund nicht entsprochen werden. Die Entscheidung ist von der örtlichen Straßenverkehrsbehörde außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.**

**In der Begründung ist kurz erklärt, dass innerhalb der großzügige Grünflächen im Osten ein Spielplatz (auch für Jugendliche in Form eines Bolzplatz) eingerichtet wird, der dem Gebiet bisher völlig fehlt. Diese Darstellung ist insoweit überholt, dass die Errichtung eines Spielplatzes / Spielwiese geplant ist. Dort können auch Ballspiele erfolgen; auf eine technische Anlegung als „Bolzplatz“ wird aber verzichtet.**

#### 4.39 Amtliche Änderungen

##### Beschlussvorschlag:

##### 1. Grünordnung :

Bäume der 1. Wuchsordnung erfahren in den doch immer engeren Siedlungsräumen keine Akzeptanz mehr. Innerhalb der Siedlung sind deshalb nur Bäume der 2. Wuchsordnung festzusetzen (bisher 1. Wuchsordnung). Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind großkronigen Bäume (1. Wuchsordnung) festzusetzen (bisher 2. Wuchsordnung).

2. Die Nutzungsabgrenzung (Perlenschnur; A.1.2) hat bei den Häusern mit dem Terrassengeschoss zusätzlich zwischen den Häusern (Grenzlinie) zu erfolgen. Dort wechseln auch die Geschosszahlen.

##### 3. Dachterrassen:

Für die Terrassengeschosse besteht die Gefahr der Errichtung von Überdachungen. Da sich diese Anlagen innerhalb der Baugrenzen befinden, wären sie nur dann zu verhindern, wenn es sich um keine „Geschossflächen“ (Räume) handelt und es sich nicht um Hauptgebäudeteile handelt. Dabei ist dann teilweise nicht einfach abzugrenzen, ob es sich bei den überdachten Terrassen (z.B. mit „ausfahrbaren“ Dächern auf fester Konstruktion) um „Räume“ handelt. Um der Diskussion aus dem Weg zu gehen, wird in A.6.1.4 die Errichtung von Überdachungen von Dachterrassen und Flachdächern ausgeschlossen sind (ausgenommen Markisen und einfache Sonnenschirme).

##### 4. Gründächer:

Begrünte Flachdächer werden als Terrassen genutzt. Das würde dem städtebaulichen Erscheinungsbild entgegenstehen und auch zu unerwünschten Einblicken in die Hausgärten führen. Um das auszuschließen, ist in A.6.2.1 die Errichtung von Geländern auf Flachdächern ausschließen.

##### 5. Solarpflicht:

Der Stadtrat hat in einer Grundsatzentscheidung die Festsetzung einer Solarpflicht bei Neubaugebieten beschlossen. Diese wird wie folgt festgesetzt:

Auf den Dächern (ausgenommen Flachdächer) der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

- a) Durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird.
- b) Ein Blockheizkraftwerk zur Warmwassergewinnung errichtet/betrieben wird.
- c) Wohnbauvorhaben im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden.

##### 6. Verfahrensbeschluss:

##### Beschlussvorschlag:

6.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Änderung des dort bisher geltenden Bebauungsplanes „Schönblick Nord“ vom 03.10.1988 und des Bebauungsplanes „Am Schönblick“ vom 07.12.1962 wie folgt erweitert (Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 Abs. 1 BauGB):

- a) auf das Grundstück Fl.Nr. 275/10 der Gemarkung Öxing zur Bebauung mit künftig 2 Wohnhäusern (Einzelhäuser 8 x 12,5 m mit Garagen und Nebengebäude). Dadurch wird die vom bisherigen Bebauungsplan „Schönblick Nord“ (1988) festgesetzte Bebauung ersetzt durch eine 2-reihige Bebauung entsprechend dem Bebauungskonzept des Neubaugebietes.
- b) auf die Grundstücke Fl.Nrn. 275/7, 275/8 und 275/9 der Gemarkung Öxing zur Aufhebung des im gesonderten Grünordnungsplan zum Bebauungsplanes „Schönblick Nord“ (1988) am Nordrand festgesetzten Gehölzgürtels (Ortsrandeingrünung)
- c) auf die Grundstücke 324/5, 325/7, 675/1 und 675/2 der Gemarkung Öxing zur Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) entsprechend der bisherigen Bebauung. Damit eine städtebaulich unerwünschte Veränderung des Einfügerungsrahmens hinsichtlich der Geschosshöhe auf die bestehende Bebauung unterbunden.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Damit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB verbunden ist auch die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§§ 13b, 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Den von der Erweiterung des Geltungsbereiches Betroffenen wird während der Zeit der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanentwurfes in der Bauverwaltung gegeben. Hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB hinzuweisen.

6.2 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 „Schönblick Nord II“ wird unter Berücksichtigung der bei der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossenen Planänderungen gebilligt und die Planoffenlegung beschlossen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

6.3 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Gemäß §§ 13b, 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Abweichend von § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass den von der Erweiterung des Geltungsbereiches (3.1) Betroffenen während der Zeit der öffentlichen Auslegung die Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanentwurfes in der Bauverwaltung gegeben wird. Hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB hinzuweisen.

6.4 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß §§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

6.5 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.