

# Auszug aus der Niederschrift

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

- öffentlich -

---

TOP 8

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönblick Nord - BA 2" für ein Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275, 275/10 und 275/11 der Gemarkung Öxing mit Änderung der Bebauungspläne "Schönblick Nord" und "Am Schönblick" im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 275/7, 275/8, 275/9, 275/10, 324/5, 325/7, 675/1 und 675/2 der Gemarkung Öxing

a) Aufhebung der Beschlüsse vom 24.10.2023, TOP 8, und 07.11.2023, TOP 8, zur Durchführung des Regelverfahrens und der Änderung des Flächennutzungsplanes

b) Feststellung über die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

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

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

---

## 1. Grundlagen:

Nach Durchführung eines städtebaulichen Planungswettbewerbs wurde am 16.10.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing beschlossen.

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht, gleichzeitig die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den am 25.06.2020 gebilligten Bebauungsplanentwurf. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 – 31.07.2020; die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 30.06.2020 – 21.08.2020. Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen wurden am 23.02.2021 geprüft und der entsprechend dem Prüfungsergebnis geänderte Bebauungsplanentwurf (mit Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde dann auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 23.02.2021 durchgeführt in der Zeit vom 19.04.-28.05.2021. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 01.04.2021 – 28.05.2021.

Die Stellungnahmen aus diesen Beteiligungen wurden jedoch nicht geprüft!

Anschließend – und zeitlich vor der Prüfung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB - waren dann die städtebaulichen Verträge für die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik zum Abschluss zu bringen. Nicht zuletzt wegen der Folgelastenvereinbarung (hinsichtlich des vom Vorabem ausgelösten Kinderbetreuungsbedarf) und der dafür notwendigen Kombination mit einem weiteren Baugebiet (Aiblinger Straße 2) war die Vertragsvorbereitung nicht nur inhaltlich sehr aufwendig. Erst am 13.09.2023 für das Grundstück Fl.Nr. 588 (Aiblinger Straße 2) und am 14.09.2023 für das Bebauungsplangebiet „Am Schönblick Nord 2“ konnten die städtebaulichen Verträge für diese

im Hinblick auf die Folgelasten (Kinderbetreuungsbedarf) kombinierten Baugebietsentwicklungen abgeschlossen werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 555 (Aiblinger Straße 2) erfolgte der Vertragsabschluss erst jetzt am 20.02.2024.

Aufgrund der mehrjährigen Vertragsphase ist die Baulandausweisung schon erheblich in Zeitverzug geraten. Die zeitgerechte Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens ist hier von entscheidender Bedeutung wegen der Fristenregelung des § 13b BauGB, wonach das Verfahren zwingend bis zum 31.12.2024 abzuschließen ist. Umso schwerer wiegt deshalb die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 über den Anwendungsvorrang des europäischen Rechts (SUP-Richtlinie 42/2001/EG), der das Anwendungsverbot der Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB zur Folge hat.

Ab dem Zeitpunkt dieses Urteils war die Umsetzung der Baulandausweisung nur im Wege der Neueinleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Regelverfahren) noch möglich. Aufgrund des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB) war es dafür auch erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hierfür wurde am 07.11.2023 der Aufstellungsbeschluss dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB), und zwar sowohl für den Bebauungsplan „Aiblinger Straße 2“ als auch für den Bebauungsplan „Am Schönblick Nord 2“. Ausdrücklich wurden die bisherigen (beschleunigten) Verfahren jedoch nicht eingestellt / umgestellt; es wurde lediglich die vorläufige Nichtfortführung beschlossen.

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

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

Von der Möglichkeit der Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB macht die Stadt Gebrauch. Bei der nach pflichtgemäßen Ermessen zu treffenden Entscheidung macht die Stadt Grafing b.M. von der Fortführung im beschleunigten Verfahren Gebrauch. Mit dem Bebauungsplan soll dringend erforderlicher Wohnraum, vorrangig für den sozialen Bedarf, geschaffen werden. Hinzu kommt, dass die Fortführung mit Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt und die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt. Allein die Abweichung vom Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird hier In Anspruch genommen.

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

## **3. Umweltprüfung:**

Mit der Pflicht zur Umweltprüfung ist auch das Scopingverfahren im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Das gilt hier, auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Hier besteht aber die Besonderheit, dass beim Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung erfolgt. Das Verfahren nach § 215a BauGB ist aber in den Fallvarianten mit Umweltprüfung und ohne Umweltprüfung denkbar. Zwar gilt § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzichtsmöglichkeit auf § 4 Abs. 1 BauGB) auch bei der Fallvariante mit Umweltprüfung (§ 215a Abs. 3 BauGB schließt diese Regelung nicht ausdrücklich aus). Das Scopingverfahren ist jedoch Teil der Vorgaben des Europarechts zur Umweltprüfung (Art. 5 Abs. 4 RL 2001/42/EG). Aufgrund der Auslegung der Vorschrift im Sinne des Europarechts (Art. 4 Abs. 3 EUV) ist deshalb ein Scopingverfahren zwingend durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt sind, unter Vorlage des Umweltberichtes (Entwurf 19.02.2024) beteiligt. Es wird Gelegenheit zur Äußerung, insbesondere im Hinblick auf den **erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umwelt-Scoping)** gegeben.

Entsprechend dem Ergebnis des Scopingverfahrens wird der Umweltbericht dann fortgeschrieben.

Die Pflicht zur Umweltprüfung geht hier allein auf die Sonderregelung des § 215a Abs. 3 BauGB zurück, wonach bei der Vorprüfung des Einzelfalles auch die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschaftsbild oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und deren Ausgleichspflicht (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu beurteilen ist. Diese Beeinträchtigungen erfordern bei diesem Baugebiet einen naturschutzrechtlichen Ausgleich, der in der Planabwägung zur berücksichtigen ist. Ansonsten führt der Bebauungsplan nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Umweltprüfung, Nr. 9, Tabelle 3).

#### **Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Schutzgüter der Umweltprüfung	Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans			Ergebnis (Erheblichkeit)
	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	
Menschen (Lärm, Luftschadstoffe und Geruch)	gering	nicht gegeben	gering	nicht erheblich
Menschen (Erholung)	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben
Schutzgebiete	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben
Tiere	gering	gering bis positiv	nicht gegeben bis positiv	nicht erheblich
Pflanzen	gering	gering bis positiv	nicht gegeben bis positiv	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	gering	keine bis positiv	nicht gegeben bis positiv	nicht erheblich
Fläche	gering	gering	nicht gegeben	nicht erheblich
Boden	gering bis mittel	gering bis mittel	nicht gegeben	nicht erheblich
Grundwasser	gering	gering	gering	nicht erheblich
Oberflächengewässer	nicht gegeben	positiv	gering bis positiv	nicht erheblich
Klima und Luft	gering	gering	gering	nicht erheblich
Landschaft	gering	gering	nicht gegeben	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

#### **4. Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB)**

Die Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) werden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 wie folgt berücksichtigt:

##### **a) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das geplante Vorhaben wurde daher bezüglich der möglichen Minimierungsmaßnahmen überprüft.

Das Vorhaben – die Errichtung eines Baugebiets - verursacht insbesondere Konflikte durch die Versiegelung sowie durch eine Beeinträchtigung des Bodens.

Nachfolgend genannte Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, jeweils den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet, sind vorgesehen:

##### Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB
- Förderung einer dauerhaften naturnahen Bodenbildung in den geplanten Grünstreifen im Norden und Nordwesten des Plangebiets
- Insgesamt lockere Bebauung mit Gesamt-GRZ von 0,28

##### Schutzgut Wasser

- Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen
- Errichtung von extensiv begrünten Dächern
- Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Bebauung und Straßen über die belebte Bodenzone bzw. Rigolen und Sickerrohre

##### Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch Gehölzpflanzungen

##### Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Förderung von Habitaten sowie Steigerung der Artenvielfalt durch die verpflichtende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet sowie an den Siedlungsrändern
- Naturnahe Gestaltung des bisher verrohrten Billhuberfeldgrabens
- Extensive Pflege der geplanten Spielwiese

##### Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung mit Anschluss und Bezug zu bestehendem Wohngebiet, so dass kein neuer, losgelöster Siedlungsansatz in der Landschaft entsteht
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche am Billhuberfeldgraben zur Ortsrandabrundung und Ortsrandgestaltung

##### Schutzgut Fläche

- Es sind keine Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Lediglich die lockere Bebauung der Fläche mit einem möglichst großzügigen Verhältnis versiegelter Fläche zu offener Fläche stellt eine Minderungsmaßnahme dar.

## b) Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen

### Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Auch nach Umsetzung vorgenannter Verringerungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Für deren Bewertung sind alle sich durch die Planung ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen darzustellen und zu bilanzieren. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021.

### Ermittlung der Eingriffsschwere / des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf wird aus untenstehender Formel gebildet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT/}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Plangebiet wird eine Eingriffsfläche von ca. 1,32 ha als allgemeines Wohngebiet angenommen. Zusammen mit der bestehen Wohnbebauung handelt es sich um eine Fläche von 1,79 ha.

Das Plangebiet besteht gegenwärtig aus einer großen Ackerfläche (A11) und einer kleineren Grünlandfläche mit eher extensiver Nutzung (G211). Die landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen besitzen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit und werden mit 2 WP (Acker) bzw. 6 WP (Grünland G211) bewertet. Im Eingriffsbereich kommen weiterhin ein Feldweg (V32) und Gehölzhecken (B112) vor.

Der Beeinträchtigungsfaktor wird nach der Grundflächenzahl (GRZ) für niedrige und mittlere naturschutzfachlich wertvolle Flächen ermittelt.

Da keine Grundflächenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke (s. Leitfaden, Seite 18). Die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzte Grundfläche (GR im WA1 bis WA3) von ca. 3.325 m<sup>2</sup> entspricht einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,28 für das Plangebiet

Folgende festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen gemäß Tabelle 2.2 des Leitfadens lassen sich als Vermeidungsmaßnahmen beim Planungsfaktor anrechnen:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke (vgl. u.a. Satzung Pkt. 9.6)
- Fassadenbegrünung der öffnungslosen Wände von Nebengebäuden mit Klettergehölzen (vgl. Satzung Pkt. 9.12)
- Errichtung extensiver Begrünungen auf den Flachdächern der Carports und (vgl. Satzung Pkt. 5.3); Flachdächer der Doppel- und Reihenhäuser sind ebenfalls entweder mit einer extensiven Begrünung oder Anlagen zur Solarnutzung zu versehen (vgl. Satzung Pkt. 6.2.1)
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in Muldensystem des naturnah zu gestaltenden Grabens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen (vgl. Satzung Pkt. 7.9); Die Versickerung soll wo möglich über die belebte Bodenzone stattfinden (vgl. Satzung Pkt. 15.3).

Aufgrund der quantifizierbaren und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs um den Planungsfaktor 10% für die Fläche angesetzt werden.

Folgende Tabelle stellt den Ausgleichsbedarf der einzelnen Flächen im Plangebiet dar. **Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 13.401 WP.**

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Baugebiet Nord	A11	4.986	2	0,28	2.792
Baugebiet Ost	A11	1.624	2	0,28	909
Baugebiet Ost	G211	908	6	0,28	1.525
Baugebiet Süd	A11	2.680	2	0,28	1.501
Baugebiet Süd	B112	69	10	0,28	193
Baugebiet Süd	G211	1.146	6	0,28	1.925
Baugebiet West	A11	1.008	2	0,28	564
Baugebiet West	G211	229	6	0,28	385
Fernwärme	A11	64	2	1	128
Straße	A11	1.225	2	1	2.450
Straße	B112	28	10	1	280
Straße	G211	243	6	1	1.458
Straße	V32	416	1	1	416
Feldweg	A11	181	2	1	362
<b>Summe</b>		<b>14.807</b>			<b>14.890</b>
<b>./. Planungsfaktor 10%</b>					<b>13.401</b>



Die am Nord- und Westrand geplanten Gehölzpflanzungen, die extensiv bewirtschaftete Spielfläche sowie der naturnah zu gestaltende Graben können als Ausgleichsflächen im Plangebiet gewertet werden und wurden deshalb bei der Eingriffsermittlung ausgelassen. Diese Vorgehensweise ist stimmig, da auf diesen Flächen keine Versiegelung vorgesehen ist, sondern für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild positive Effekte erzielt werden.

### c) Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich nach untenstehender Formel:

<b>Ausgleichsumfang</b>	=	<b>Fläche</b>	×	<b>Aufwertung**</b>	
				<b>Prognosezustand nach Entwicklungszeit*</b>	-
<p>* bei Entwicklungszeiten &gt;25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«  ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren</p>					

Nachfolgende Maßnahmen können im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden:

- A1 Spielwiese auf einer Fläche von 4.425 m<sup>2</sup> mit extensiver Grünlandnutzung als artenarmes Extensivgrünland G213.
- A2 Die geplanten Gehölzpflanzungen auf 2.583 m<sup>2</sup> können sich zu mesophilen Gebüsch / Hecken (B112) entwickeln. Dies dauert jedoch seine Zeit, weshalb hier ein Abschlag im Wert von 1 einbezogen wurde.
- A3 Im Bereich der Grabenverrohrung wird der Billhuberfeldgraben mit Uferaufweitungen geöffnet und seine Uferbereiche als artenreiche feuchte Hochstaudenfluren entwickelt. Ergänzend werden ein weitläufiges Muldensystem sowie drei Gehölzgruppen auf 2.141 m<sup>2</sup> naturnah gestaltet. Daher wird als Prognosezustand für diese Maßnahme ein artenreiches Extensivgrünland (G124) angesetzt. Auf den ehemaligen Ackerflächen wird auch hier ein Abschlag von 1 Wertpunkt für die längere Zielerreichung angenommen.

**Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen errechnen sich für das Plangebiet (vgl. nachfolgende Tabelle ) insgesamt 52.278 WP geschaffen werden.**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
Maßnahmen Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Abschlag 'timelag'	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A1	A11	Intensivacker	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8		4.425	6	26.550
A2	A11	Intensivacker	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1	2.278	7	15.946
A2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1	306	3	918
A3	A11	Intensivacker	2	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7	1	2.041	4	8.164
A3	A11	Intensivacker	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1	100	7	700
<b>Summe</b>								<b>9.150</b>		<b>52.278</b>

Das Ergebnis zeigt, dass mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen die Eingriffe in Natur und Landschaft deutlich über den im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung erforderlichen Bedarf hinaus ausgeglichen werden können.

Die Stadt Grafing b.M. hat diese Grün- und Ausgleichsflächen nicht nur zur Kompensation des Eingriffs, sondern aufgrund des öffentlichen Planungsinteresses an einer bestmöglichen grünordnerischen Einbindung des Baugebietes und der Schaffung von Spiel- und Bewegungsflächen für erforderlich angesehen. Daran wird festgehalten.

Die Grünflächen im Osten (A1 und A3) mit einer Gesamtgröße von 6.600 m² wurden mit städtebaulichen Vertrag vom 14.09.2023 von der Stadt Grafing b.M. erworben. Die dauerhafte Nutzung als ausgleichsflächenwirksame Grünfläche ist eigentumsrechtlich gesichert (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

## 5. Bebauungsplaninhalt:

Der Bebauungsplanentwurf (Entwurf vom 23.02.2021) wird aufgrund der Erkenntnisse der Umweltprüfung nicht geändert. Folgende (amtliche) Änderungen sind jedoch noch zu berücksichtigen:

- a) Der an der Südwestecke des Bauraumes 1 festgesetzte Großbaum hat zu entfallen. Nur geringfügig neben diesem Standort existiert bereits ein Großbaum unmittelbar südlich der Grundstücksgrenze im Pflanzstreifen der verkehrsberuhigt ausgebauten Straße. Die innerhalb des im Bebauungsplan wiederholend festgesetzten öffentlichen Straßentraums bereits bestehenden Großbäume (vor Fl.Nr. 275/10 Südwestgrenze, Vor Fl.Nr. 324/5 Mitte und Nordostgrenze) sind entsprechend dem integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Schönblick Nord vom 03.10.1988 ebenfalls wieder festzusetzen.
- b) Die Festsetzung zur Dachgestaltung in A.6.1.2 wird dahingehend geändert, dass der Dachüberstand von 0,5 auf 0,7 m erhöht wird.
- c) Die Höhenlage für den Bauraum 1 wird um 20 cm erhöht und auf 543,40 müNN festgesetzt.

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Der Bau- und Werkausschuss beschließt:**

- a) **Empfehlung an den Stadtrat: Der Beschluss vom 07.11.2023 (Stadtrat) über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Regelverfahren) und die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet „Schönblick Nord – BA 2“ wird aufgehoben.**
- b) **Das förmlich vor dem 31.12.2022 nach § 13b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet „Schönblick Nord – BA 2“ wird gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB fortgeführt.**
- c) **Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist abzusehen.**
- d) **Im Rahmen der Vorprüfung im Einzelfall (§ 215 Abs. 3, i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen hat. Es ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.**
- e) **Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird erneut durchgeführt, dabei aufgrund der Umweltprüfungspflicht mit der Gelegenheit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)**
- f) **Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 23.02.2021, geändert um die in der Beschlussvorlage dargestellten Änderungen**
  - **Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum „Am Schönblick“**
  - **Dachüberstand (0,7 m)**
  - **Höhenlage Bauraum 1 543,40 müNN****und der Umweltbericht vom 19.02.2024 werden gebilligt und zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich sind die Unterlagen durch leicht zu erreichende öffentliche Lesegeräte und öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung zu stellen.**
- g) **Die Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischer Weise zu benachrichtigen und zusätzlich nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**
- h) **Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.**

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

*Grafiing b.M., 04.03.2024  
Stadt Grafiing b.München*

*Christian Bauer  
Erster Bürgermeister*

