

Stadt

Grafring bei München

Lkr. Ebersberg



Bebauungsplan

Nr. 84 „Schönblick Nord II“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl

QS: chs

Aktenzeichen

GRA 2-115

Plandatum

19.04.2024 (Entwurf)
23.02.2021 (Entwurf)
28.04.2020 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2019 (LEP)	10
3.2	Regionalplan München (RP)	10
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
3.5	Bodenschutz	14
4.	Plangebiet	16
4.1	Lage.....	16
4.2	Nutzungen.....	16
4.3	Eigentumsverhältnisse	17
4.4	Erschließung	17
4.5	Emissionen	22
4.6	Flora/ Fauna.....	25
4.7	Boden.....	25
4.8	Altlasten	25
4.9	Denkmäler.....	26
4.10	Wasser.....	26
4.11	Hochspannungsleitung.....	28
5.	Planinhalte	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	33
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	33
5.5	Bauliche Gestaltung	34
5.6	Artenschutz	35
5.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	41
5.9	Flächenbilanz	41

Anlage:

Umweltbericht (Dr. Blasy-Dr. Overland) vom 19.02.2024 als Teil der Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Grafing bei München plant im Norden des Stadtteils „Schönblick“ die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes. Ziel ist es, durch die erforderliche Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen, den Bedarf der Stadt Grafing in den nächsten Jahren zu bedienen. In der Stadtratssitzung vom 16.10.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Bedarf an Wohnraum ist im Verdichtungsraum Münchens insbesondere in den Mittelzentren, zu denen die Stadt Grafing bei München zählt, sehr groß. Die Stadt möchte dem hohen Siedlungsdruck durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entgegenwirken. Trotz des städtebaulichen Vorrangs für den Geschosswohnungsbau (Flächenspargebot) soll auch ein Baulandangebot für den verdichteten Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern insbesondere für Familien entstehen. Da der Stadtteil „Schönblick“ weit überwiegend durch eine vergleichsweise aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt ist, wird unter Wahrung der Siedlungscharakteristik eine behutsame Verdichtung der Neubauf Flächen angestrebt. Auf einen städtebaulich fremdartigen Geschosswohnungsbau wird deshalb verzichtet, zumal damit auch auf die Minimierung der zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Max-Wagenbau-Straße geachtet wird. Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern nimmt damit größtmöglich Rücksicht auf eine an den dortigen Siedlungscharakter angepasste Bebauungsstruktur.

Grafing verfügte 2018 über rund 13.660 Einwohner, die Prognose für 2037 sind ca. 14.900 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.240 Einwohnern.

Im Osten der Stadt Grafing bei München entwickelte sich mit der Siedlung „Schönblick“ ab Anfang der 1950er Jahre eine attraktive Wohnbebauung mit großzügigen Gartenflächen. Im Norden dieses Wohngebietes kann die Stadt auf der ackerbaulichen Fläche, die derzeit noch dem Außenbereich zugeordnet ist, eine Erweiterung des Wohngebietes realisieren. Erschlossen wird das Gebiet über die Max-Wagenbauer-Straße im Südosten, die aufgrund ihrer Ausbauverhältnisse dafür geeignet ist; die Straße „Am Schönblick“ ist mit ihrer nur begrenzt verkehrstauglichen Anbindung an die EBE 9 und ihrer starken Steigungsverhältnisse nicht für eine weitere Funktion als Erschließung nutzbar.

Das auf eine Einzelhausbebauung ausgerichtete Baugebiet soll in den nächsten Jahren Wohnraum insbesondere für Familien schaffen.

Insoweit berücksichtigt das Bebauungskonzept auch, dass die Baulandausweisung dem Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Bodenordnung (Stadtratsbeschluss vom 10.11.2025, geändert. 04.10.2016) unterfällt zum Zweck der Förderung ortsansässiger junger Familien. Hierfür ist eine Teilfläche des Wohnbaulands (ca. 35 %) für die Bildung von Wohneigentum verbilligt der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Diese sog. „Einheimischenbindung“ wurde mit einem planbegleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert, der am 14.09.2023 zum Abschluss gebracht wurde.

Gleichzeitig regelt der städtebauliche Vertrag vom 14.09.2023 auch eine Beteiligung des Grundstückseigentümers an den Folgekosten für soziale Einrichtungen. Durch die in einem gemeinsamen Gesamtkonzept entwickelten Bebauungspläne „Aiblinger Straße 2“ und „Schönblick Nord 2“ entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kindertages-

einrichtungen (Kinderkrippen, Kindergarten, Kinderhort). Diese Bauausweisungen sind für die Stadt Grafing b.M. nur dann zu rechtfertigen, wenn der daraus notwendige Bedarf durch den Bau des Kinderhauses an der Stadionstraße (KiTZ) abgedeckt und anteilig auch von den Grundstückseigentümern mitfinanziert wird.

Es ist beabsichtigt, eine kompakte Mischung aus Einzelhäusern (max. 2 Wohnungen) sowie Doppel- und Reihenhäusern zu realisieren. Mit der Erweiterung des Wohngebietes sollen zudem großzügige, öffentliche Grünflächen geschaffen werden, auf denen u.a. auch ein Spielplatz errichtet wird, der bisher dem Wohngebiet fehlt. Nach Norden soll der Ortsrand mit einer ausgeprägten Randeingrünung als endgültiges Bebauungsende markiert werden und einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde anfänglich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan nach § 13b BauGB eingeleitet. Bis zum 31. Dezember 2019 galten die Verfahrenserleichterungen des §13a auch für Außenbereichsflächen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Die geplante Grundfläche liegt bei ca. 3.180 m² (inkl. Terrassenflächen) und somit deutlich unter 10.000 m².

Entsprechend dem Zweck der Ermächtigungsgrundlage (Beseitigung des Wohnungsmangels) sind auch die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (vgl. IMS vom 13.12.2017, Seite 3).

Die Ermächtigungsnorm des § 13b BauGB wurde dann vom Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 18.07.2023 als ungültig erklärt (europarechtlicher Anwendungsvorrang der SUP-Richtlinie, 2001/42/EG).

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

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

Im Süden wurde der Bebauungsplan im Verfahren erweitert auf die Grundstücke Max-Wagenbauer-Straße 1, 2a, 3 und Am Schönblick 12 und 12 1/2 . Hier wird unter Änderung der dort bisher geltenden Bebauungspläne „Schönblick Nord“ vom 03.10.1988 und „Am Schönblick“ vom 07.12.21962 für die Grundstücke 324/5, 325/7, 675/1 und 675/2 der Gemarkung Öxing die höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) entsprechend der bisherigen Bebauung festgesetzt. Planungsziel ist, für die an das Baugebiet anschließende (vorhandene) Bebauung eine städtebaulich unerwünschte Veränderung des Einfügerahmens hinsichtlich der Geschoszahl zu unterbinden. Nachdem die dort bestehenden Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzung zur Bauhöhe und Geschoszahl funktionslos sind, gilt hinsichtlich dieser Bestimmungen des Nutzungsmaßes derzeit das Einfügergebot (§ 30 Abs. 3 BauGB). Mit der Bebauung im Neubaugebiet mit teilweise 3 Vollgeschosse (Dachterrassengeschoss) würde sich ansonsten der Einfügerahmen

verändern und dann – entgegen den städtebaulichen Zielen – die Geschosshöhe verändern. Diese Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufgrund der kombinierten Anwendung von unterschiedlichen Ermächtigungsgrundlagen (§ 13 BauGB und § 215a Abs. 1 i.V.m. 13b, 13a BauGB) wird im Bebauungsplan auch trennscharf bestimmt, welche Teilflächen im Verfahren nach § 13 BauGB und welche im Verfahren nach § 215a BauGB aufgestellt werden. Die für die Kombination von Bebauungsplänen nach § 13b und § 13a BauGB von der Rechtsprechung (vgl. VGH Mannheim, 13.05.2020) aufgestellten Grundsätze gelten auch hier, da im Bebauungsplan „Am Schönblick (1962)“ und „Am Schönblick Nord (1988)“ jeweils ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die für das neue Plangebiet nach § 215a BauGB gemäß § 13b BauGB geltende Einschränkung auf die Wohnnutzung (Ausschluss von nicht wohnartigen Nutzungen) gelten dort nicht.

Das ist auch weiterhin zu beachten. Trotz der Unanwendbarkeit des § 13b BauGB erlaubt § 215a BauGB nur deren Fortführung; diese Vorschrift setzt also voraus, dass der fortzusetzende Bebauungsplan den formellen und materiellen Anforderungen des § 13b BauGB entspricht.

2. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden die räumlichen Erfordernisse, Restriktionen und Ziele der Planung ermittelt. Basierend darauf wurden vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) im Rahmen eines hausinternen Planungswettbewerbs neun verschiedene Bebauungs- und Freiflächenkonzepte erstellt. Von diesen verschiedenen städtebaulichen Entwürfen hat die Stadt Grafing b.M. das dem jetzigen Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Bebauungskonzept als städtebauliche Grundlage bestimmt.



Abb. 1 Lageplan des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs vom März 2020, genordet, ohne Maßstab

Das Konzept sieht eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und 3-spännigen Reihenhäusern vor. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Süden entstehen acht

schlanke Einfamilienhäuser mit einer Giebelbreite von nur 8 m in Nord-Süd-Ausrichtung. Dahinter liegen in einer zweiten Bauzeile die Doppel- und Reihenhäuser in einer Achse zu den Einfamilienhäusern. Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass zwischen den Gebäuden die Blickbeziehungen nach Norden bestehen bleiben. Aus diesem Grunde wurden auch die im Konzeptentwurf noch zwischen den nördlichen Häusern positionierten Garagen vor die Giebelseiten verschoben, um ein Höchstmaß an optischer Durchlässigkeit zu schaffen.

Für die Garagen / Carports wurde als alleinige Dachform das begrünte Flachdach zugelassen. Die Gärten orientieren sich v.a. nach Westen. Damit wird das Wohngebiet von Norden in fünf Achsen großzügig durchgrünt. An den Rändern im Osten und Westen der Wohngebietserweiterung entstehen jeweils zwei bzw. drei Doppelhäuser.



Abb. 2 Schwarzplan des städtebaulichen Entwurfs vom März 2020, genordet, ohne Maßstab

Das natürliche Gelände fällt nach Norden sowie an den Rändern im Osten und Westen ab. Die bestehende Wohnbebauung ist durch Erweiterungen und Neubauten in den vergangenen Jahren gewachsen und hinsichtlich Grundflächen und Höhenentwicklung heterogen. Es finden sich in der Umgebung Wohnhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und unterschiedlichen Dachformen.

Der städtebauliche Entwurf arbeitet mit zwei verschiedenen Gebäudetypen:

- Einzelhäuser mit flach geneigtem Satteldach und 2 Geschossen sowie einer moderaten Höhenentwicklung
- Doppel- und Reihenhäuser mit 2 Geschossen und einem zusätzlichen Terrassengeschoss mit vorgelagerten Dachterrassen



Abb. 3 Blickrichtung Nord: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2020

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. Nördlich sowie östlich und westlich der neuen Erschließungsstraße fällt das natürliche Gelände ab. Entsprechend dem tieferliegenden Geländeniveau ordnet sich die zweite Bauzeile mit den Dachterrassen und den zurückspringenden Terrassengeschossen gut in die Umgebungsbebauung und die umliegende Landschaft ein.



Abb. 4 Blickrichtung Südost: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2020

Durch die stringente Anordnung der kompakten Baukörper entstehen attraktive Gartenflächen bei zugleich flächensparenden Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 280 m² für Reihenhäuser (hier wurden bewusst unterschiedlich große Gartenflächen eingeplant für ein möglichst vielfältiges Angebot an Grundstücksgrößen), ca. 370 m² für Doppelhaushälften und ca. 550 m² für Einzelhäuser, die so - entsprechend dem bestehenden Siedlungsgebiet - eine hohe Durchgrünung ermöglichen.



Abb. 5 Blickrichtung Südwest: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2020

Das Bebauungskonzept verfolgt folgende, städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers
- Flächensparende Grundstücksgrößen durchschnittlich für Einzelhäuser ca. 550 m², Doppelhäuser ca. 370 m² und Reihenhäuser ca. 280 m²
- Attraktive Gärten mit freier Gartengestaltung für jedes Wohngebäude
- Flächenökonomische, oberirdische Anordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung einer neuen Verkehrserschließung (Anliegerstraße) mit Quartiersplatz unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Anordnung (Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche nur ca. 9%)
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsstraße mit öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum
- Sicherung des bestehenden Freizeitwegs (Weg zum „Kasperlkreuz“) für Fuß- und Radverkehr - schafft eine verkehrssichere Wegeverbindung zum Schul- und Freizeitzentrum.
- Kompakte Anordnung der Baukörper und Erhalt der Blickachsen in die freie Landschaft nach Norden
- Attraktive Eingrünung zum nördlichen Ortsrand (Anteil der Ortsrandeingrünung ca. 6 %)
- Großzügige öffentliche Grünflächen mit Errichtung von Spielflächen (Spielplatz / Spielwiese) für das gesamte Wohngebiet „Schönblick“ (Anteil der öffentlichen Grünfläche ca. 28%)
- Sicherung bestehender Grünstrukturen insbesondere im Westen
- Öffnen des derzeit verrohrten Gewässers Fl.Nr. 262 („Billhuberfeldgraben“)
- Erweiterung des Plangebietes im Süden um den bereits bebauten Bereich an der Max-Wagenbauer-Straße, um durch die Festsetzung von Bauhöhe und Geschoszahl eine Änderung des Einfügerahmens durch das Neubaugebiet entgegenzusteuern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2019 (LEP)

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns, das am 01.09.2013 in Kraft getreten ist. Die aktuelle Teilfortschreibung 2019 ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 01.01.2020 in Kraft getreten.

Die Stadt Grafing bei München befindet sich im Südosten der Region München (14). Grafing liegt zwischen den beiden Oberzentren München und Rosenheim im Regierungsbezirk Oberbayern und ist dem Verdichtungsraum München zugeordnet. Grafing ist als Mittelzentrum eingestuft.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

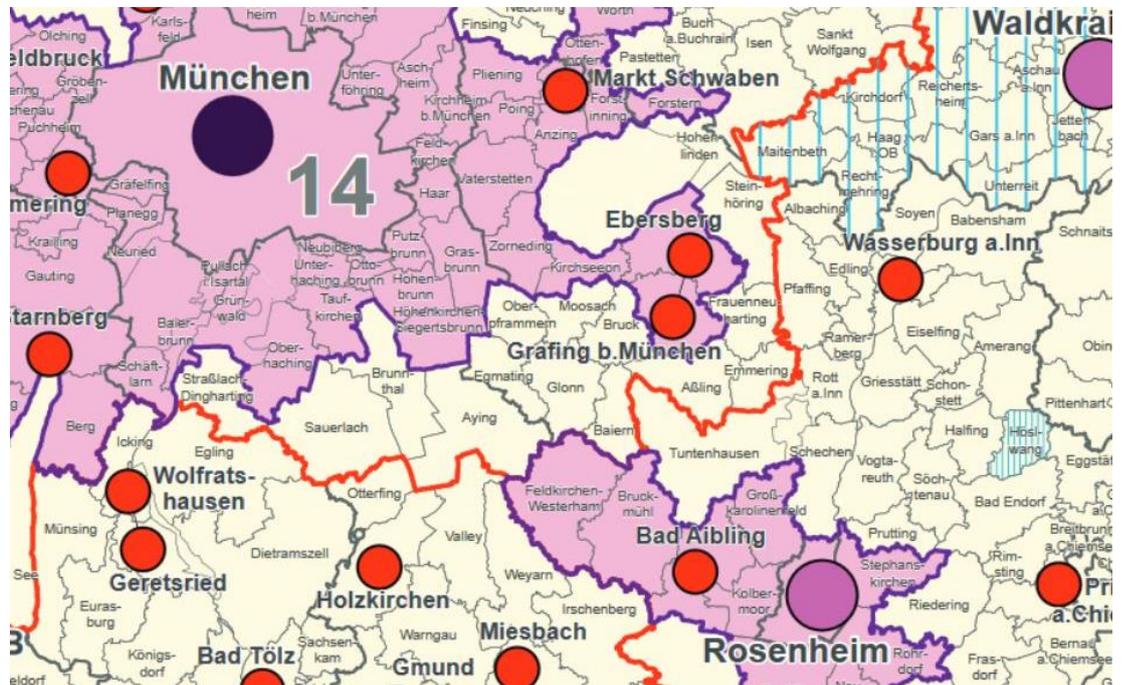


Abb. 6 Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms 2013, ohne Maßstab

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ist in der Region München ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (+10,3%) anhaltend bis zum Jahr 2030 zu erwarten.

3.2 Regionalplan München (RP)

Die Regionalpläne werden aus dem LEP entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Im RP München (Stand 01.04.2019) ist die Stadt Grafing bei München als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München dargestellt.

Die Standortattraktivität der Stadt- und Umlandbereiche soll u.a. durch die Sicherung

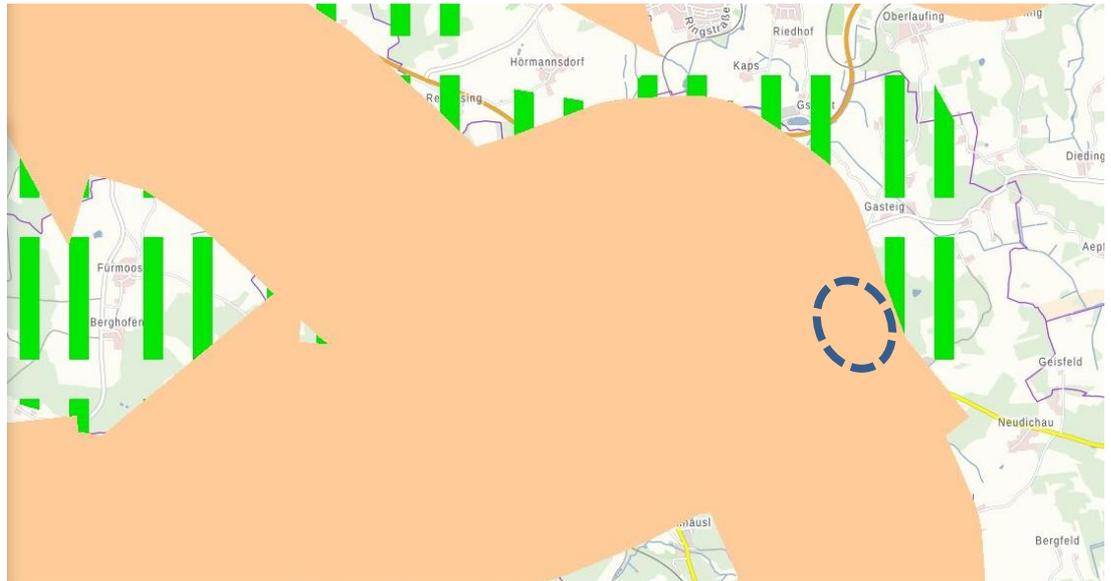


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Biotopverbundsystems und der Wanderkorridore, ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ist das zu entwickelnde Plangebiet Großteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

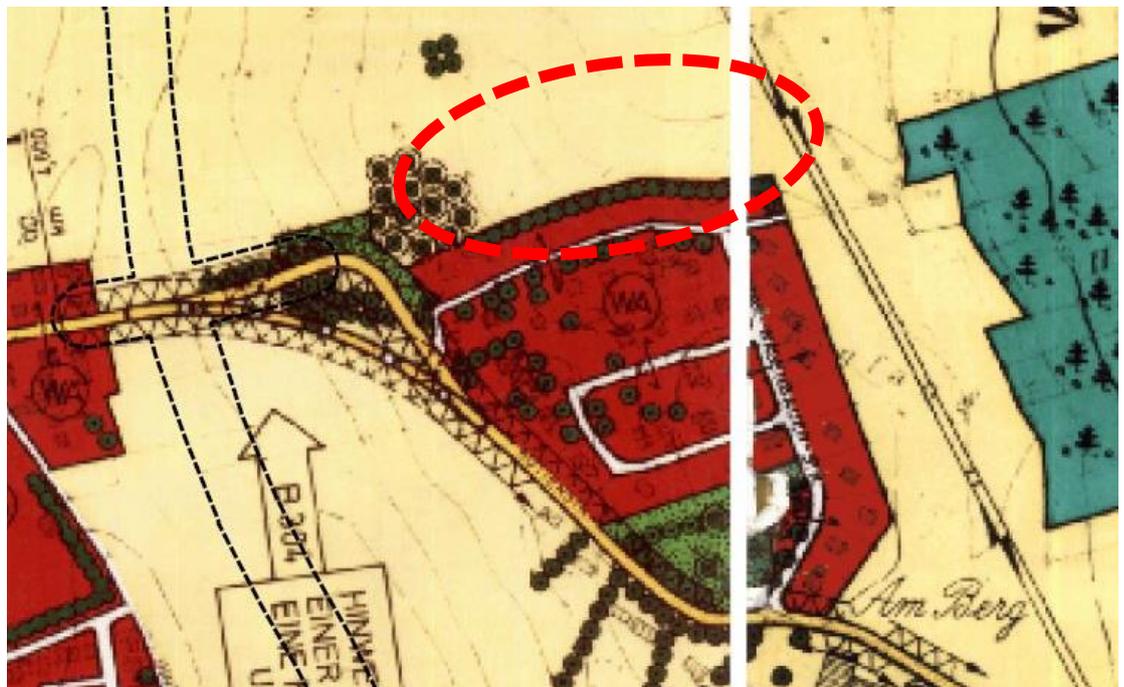


Abb. 9 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die Bäume im Nordwesten und die Baumgruppe (mit Feldkreuz „Kasperlkreuz“) im Norden sind ebenfalls im Flächennutzungsplan aufgenommen. Den Abschluss der Wohnbaufläche „Schönblick“ bildet im Norden eine schmale Ortsrandeingrünung. Im Flächennutzungsplan wurde damals bereits die Straßenrass für die Umgehungsstraße St 2080 aufgenommen, die seit 2017 realisiert ist. Im Osten des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden eine Hochspannungsleitung (110 KV)

Zukünftig soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan zur Innenentwicklung ist gemäß der Ermächtigungsnorm des § 215a BauGB vom Entwicklungsgebot ausgenommen. Das gilt auch, wenn – wie hier – der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 215a Abs. 3 BauGB hat. In diesem Fall kann § 13a Abs. 2 **Nr. 1** und § 13a Abs. 2 **Nr. 4** BauGB nicht angewendet werden; § 13a Abs. 2 **Nr. 2** BauGB, wonach der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, gilt weiterhin.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der Darstellung des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ und mangels Berührung anderer Planungsgrundzüge nicht in Gefahr. Insbesondere ist der Stadtteil „Schönblick Teil des Hauptortes Grafing, der mit Grafing-Bahnhof die beiden Hauptsiedlungsorte darstellt, die für eine Siedlungsentwicklung besondere in Betracht kommen.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Die Bebauung der Wohnsiedlung „Schönblick“ ist fast vollständig durch Bebauungspläne geregelt. Nur in dem historisch gewachsenen Teilbereich im Nordosten wurde kein Bebauungsplan aufgestellt, siehe Markierung in Abb. 10.



Abb. 10 Ausschnitt aus der historischen Karte von 1959, ohne Maßstab

Das neue Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an den Bebauungsplan Nr. 28 „Schönblick Nord“ an, welcher am 13.10.1988 in Kraft getreten ist.

Die Grundstücke im Osten des Bebauungsplans mit der Fl.Nr. 275/10 und 275/11 werden durch den neuen Bebauungsplan Nr. 84 „Schönblick Nord II“ vollständig überplant. Der Bebauungsplan Nr. 84 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Schönblick Nord“ i.d.F. vom 26.04.1988. Die

zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

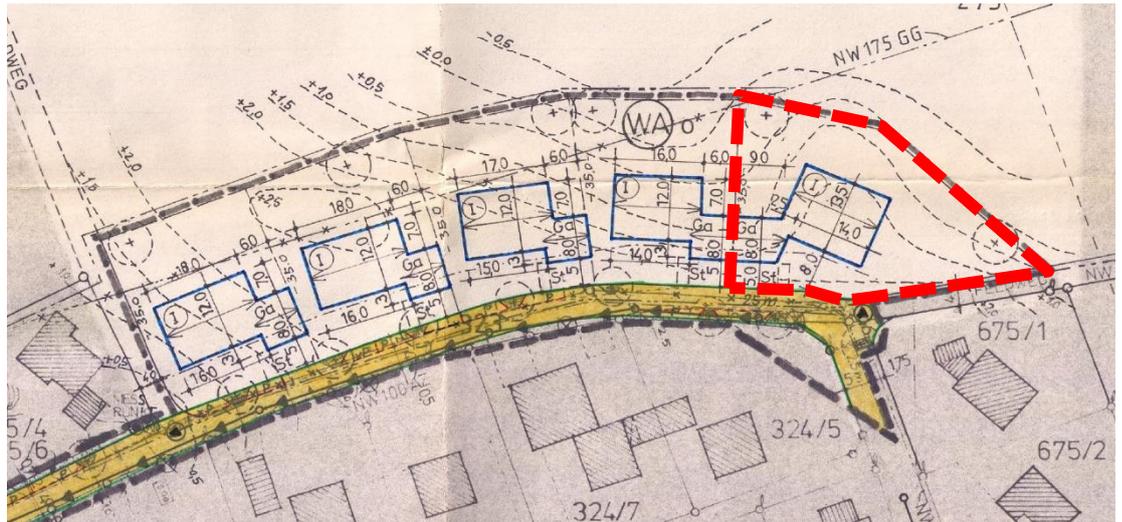


Abb. 11 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 28 „Schönblick Nord“, ohne Maßstab

Die Übrige Siedlung ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Schönblick“ vom 07.12.1962 entstanden. Dieser Bebauungsplan hat Festsetzungen auch über die Geschosszahl und die Bauhöhe getroffen. Diese Festsetzungen sind nach Beschluss des VG München vom 27.07.1998 als funktionslos erklärt worden. Insoweit gilt seither das Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3 BauGB). Um jetzt zu vermeiden, dass mit dem Neubaugebiet und den dort am Rande zulässigen 3 Geschossen der Einfügerahmen sich verändert, wird im dortigen Bestandsgebiet wieder die Geschosszahl auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ebenso die offene Bauweise.

Die Stadt Grafing bei München verfügt über eine Stellplatzsatzung von 02.11.2016 (in der Fassung der 1. Änderungssatzung der Stellplatzsatzung vom 16.09.2019), in der die Gestaltung, Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geregelt ist.

Das Plangebiet kann als erschlossen gelten, da ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche über die Max-Wagenbauer-Straße hergestellt werden kann. Von einer technischen Erschließbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich auszugehen.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen (Vorrang der Innenentwicklung; § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Die städtebaulichen Planungen der Stadt Grafing b.M. sind seit ca. 25 Jahren auf die Nutzbarmachung innerstädtischer Siedlungspotentiale. Größere Baugebiete am Ortsrand sind in dieser Zeit nur am „Oelkofener Feld“ und zuletzt an der „Aiblinger Straße“ entstanden. Der Schwerpunkt des Siedlungsbaus war auf die Nutzung von vormals bereits bebauten Innenstadtflächen ausgerichtet. So wurden in dieser Zeit entwickelt:

- Baugebiet „Grandauer-Hof“ (vormals Brauereigelände) ca. 5.600 m²
- Baugebiet „Gartenstraße“ (vormals Gärtnereigelände) ca. 8.700 m²
- Baugebiet „Kellerstraße“ (vormals Brauereigelände) ca. 6.800 m²
- Baugebiet „Stahhuber Hof“ (vormals Landwirtschaft & Gewerbe) ca. 10.000 m²
- Baugebiet „Rotter Straße“ (vormals Brauereigelände) ca. 6.200 m²
- Baugebiet „BayWa“ (vormals Gewerbeflächen) ca. 10.000 m²
- Baugebiet „Lentner Gelände“ 2020 (vormals Gewerbefläche) ca. 2.500 m²
- Baugebiet „Dobelgebiet - Messwiese“ (landwirtschaftliche Fläche) ca. 6.000 m²

Die Stadt Grafing b.M. hat in dieser Zeit ca. 5,5 ha innerstädtische Flächen für eine verdichtete Nachfolgenutzung entwickelt und damit den Leitgedanken der vorrangigen Innenentwicklung zum städtebaulichen Programm gemacht. Damit wurde das vorhandene innerstädtische Siedlungspotential weitgehend ausgeschöpft. Allein die unbebaute Fläche südlich der Glonner Straße (zwischen Pflegerbäckstraße und Schwarzbäckstraße) bietet hier mit 18.000 m² noch Nutzungspotential. Hier ist es vorerst nur gelungen, nur eine Teilfläche von 3.000 m² für die Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims zu entwickeln. Eigentumsrechtlich Beweggründe sind derzeit der Hinderungsgrund für die Restfläche.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet derzeit keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar oder neu entwickelt werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, wurden größtenteils schon umgesetzt bzw. sind in Vorbereitung. Der Bedarf für dringend erforderliches Wohnbauland kann derzeit nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche - in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden - gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Flächeninanspruchnahme wird jedoch nur geringfügig erhöht, da es sich um kleine Flächen mit einer verträglichen Nutzung (Wohnen) und einer geringen Versiegelung handelt. Die Abwägung zwischen den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (siehe §1 Abs. 6 Nr.2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7) wurde hier zugunsten des dringenden Wohnbedarfs getroffen.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich östlich der Stadt Grafring bei München im Stadtteil „Schönblick“. Es soll das bestehende Wohngebiet östlich der Umgehungsstraße St 2080 neu (Ostumfahrung) moderat erweitern. Es schließt die Fl.Nrn. 275 und 275/11 sowie in Teilen die öffentlichen Verkehrsflächen auf den Fl.Nrn. 323, 323/1 und 330 ein. Das Plangebiet befindet sich auf einer natürlichen Anhöhe auf ca. 542 bis 545 müNN. Das natürliche Gelände fällt im Bereich der geplanten Erweiterung nach Norden sowie nach Osten und Westen ab.



Abb. 12 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.04.2020

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Erweiterung der östlich gelegenen Max-Wagenbauer-Straße. Zudem soll die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zur Verbindungsstraße „Schönblick“ zwischen den beiden Grundstücken mit den Fl.Nrn. 275/4 und 275/7 gesichert und nach Norden ausgebaut werden. Dieser Freizeitweg schafft eine verkehrssichere und landschaftlich attraktive Verbindung zum Sport-, Schul- und Freizeitzentrum der Stadt und wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes auch in seinem Verlauf außerhalb des Plangebietes als Freizeitweg ausgebaut.

4.2 Nutzungen

Derzeit wird die Fläche des Plangebietes ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der landwirtschaftliche Pfad, der im Westen durch das Plangebiet führt, wird auch als Freizeitpfad genutzt. Diese Nutzung soll dauerhaft gesichert werden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4.4 Erschließung

4.4.1 Anschluss an das örtliche Wegenetz (äußere Erschließung)

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die östlich angrenzende öffentliche Straße (Max-Wagenbauer-Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die nach Osten führende Straße „Am Schönblick“ ist mit ihrer nur begrenzt verkehrstauglichen Anbindung an die EBE 9 und ihrer starken Steigungsverhältnisse für die Abwicklung des Erschließungsverkehrs nur bedingt geeignet.

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 9 (15 m bzw. 30 m).

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 erstellen lassen (Verkehrstechnische Untersuchung, Bericht vom 19.10.2020 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:

	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

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 Verkehrsleichtigkeit 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 Gehweg (möglichst auch für die Radwegbenutzung geeignet) unverzichtbar.

Um innerhalb der jetzigen Möglichkeiten eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortsteils „Schönblick“ für Fußgänger zu schaffen, 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 eine sichere Wegeverbindung zum Sport- und Schulzentrum.

4.4.2 Anbindung an den ÖPNV

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.

4.4.3 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine nach Westen verlaufende Stichstraße an deren Ende sich ein Wendekreis mit einem Durchmesser von mind. 21 m (gem. RAST

06 für 3-achsige Müllfahrzeuge) befindet. Der Wendekreis kann auch als Quartiersplatz von den Anwohnern genutzt werden. Um die Befahrbarkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen, ist auf den Parzellen 5, 7, 8, 9 und 10 eine Freihaltezone mit einer Tiefe von 1 m eingetragen. Dieser Bereich ist jederzeit für Rettungsfahrzeuge freizuhalten. Bauliche Anlagen und Einfriedungen, sowie das Abstellen von Gegenständen oder Fahrzeugen ist in diesem Bereich unzulässig.

Der von dem Wendeplatz nach Süden (zur Straße Am Schönblick) führende Fuß- und Radweg kann mit einer Breite von 4,8 m zusätzlich als Rettungsweg genutzt werden und wird dafür bautechnisch ausgebildet (Notzufahrt). Sie wird mit auf-sperrbaren Boller versehen, um eine unerwünschte Nutzung durch Kraftfahrzeuge zu verhindern.

Die Stichstraße hat eine Breite von 7 m und wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Als bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ist es möglich, öffentliche Stellplätze im Straßenraum als Längsparker vorzusehen. Damit werden auch zusätzliche Besucherparkplätze geschaffen. Ein entsprechender Vorschlag ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt; die nähere Ausgestaltung erfolgt in der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen der Straßenplanung.

Vom Wendekreis führt eine Straßenanbindung im Südwesten zur Fl.Nr. 276 (außerhalb des Geltungsbereichs). Darüber kann die Erreichbarkeit des Trachten-Vereinsheimes gesichert werden und es soll dort langfristig eine zusätzliche Fußgängerverbindung zur Rotter Straße entstehen.

Für die Hausgruppen auf den Parzellen 13 bis 21 im Norden des Plangebietes erfolgt die Anbindung an die neue öffentliche Verkehrsfläche über Gemeinschaftsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke. Diese Flächen haben eine Breite von 2,5 m und können für ein kurzzeitiges Ein- und Ausladen auch befahren werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B 16 der Satzung hingewiesen. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 8,7 m nicht gegeben.

Im Westen des Plangebietes wird ein bestehender Freizeitweg als Fuß- und Radweg gesichert. Dieser verläuft mit einer Breite von 3,5 m zwischen den beiden Grundstücken mit den Fl.Nrn. 275/4 und 275/7 und über den Quartiersplatz (Wendekreis) nach Norden und schafft eine Wegeverbindung zur Kapellenstraße (Schul-, Freizeit- Sportzentrum)

4.4.4 *Wasserversorgung, Löschwasserversorgung*

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) angeschlossen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist über die sogar als Hauptleitung vom Hochbehälter durch das Baugebiet führende Wasserleitung uneingeschränkt sichergestellt (48 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden).

Diese unterirdische Wasserleitung wird im Zuge des Straßenausbaus unter die Straße gelegt und ermöglicht den Grundstücken im WA 1 damit eine uneingeschränkte Bebaubarkeit.

Die bestehende Wasserleitung im Südosten des Plangebietes entlang der Straßenverbindung Am Schönblick verläuft unterirdisch unter dem Straßenbegleitgrün. Im Bereich von Zufahrten darf auf das Straßenbegleitgrün verzichtet und die Zufahrt mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet werden. Bauliche Anlagen, die über einen Oberflächenbelag hinausgehen, sind zum Schutz der unterirdischen Wasserleitung im Straßenbegleitgrün unzulässig.

4.4.5 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).

Schmutzwasser:

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.

Der zur Gebietserschließung zu errichtende Abwasserkanal wird als reiner Schmutzwasserkanal ausgeführt.

Niederschlagswasser:

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.

Dem entsprechend wird auch im Plangebiet das Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächenwasser der erschlossenen Grundstücke und die Straßenentwässerung) vorwiegend durch örtliche Versickerung beseitigt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Auf den dafür geeigneten Grundstücken ist das unverschmutzte Niederschlagswasser bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Das Niederschlagswasser aus den Grundstücken im Westen, auf denen eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, wird über einen künftigen Niederschlagswasserkanal nach Osten hin abgeleitet und in den dort sehr gut geeigneten Flächen (öffentliche Grünflächen) versickert.

Auch der im Osten des Baugebietes verlaufende „Billhubergraben“, der derzeit noch verrohrt ist, wird wieder geöffnet. Damit wird eine natürliche Querrinne geschaffen, die das wild abfließende Oberflächenwasser aus dem nach Osten stark ansteigenden Gelände geordnet ableiten kann. Auch eine Nutzung des Grabens für die Niederschlagswasserbeseitigung (Notüberlauf) ist möglich.

Baugrunduntersuchungen:

Zur Umsetzbarkeit dieses Entwässerungskonzeptes wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Gemäß dem Ergebnis der geotechnischen Untersuchungen vom 21.12.2020 (Crystal-Geotechnik).

Hinsichtlich der Versickerung wurden zwar sehr unterschiedliche, aber im überwiegenden Bereich dennoch relativ günstige Verhältnisse angetroffen. Nur im westlichen Teil wurden keine sickerfähigen Böden angetroffen. Insoweit wurden weitere Erkundungen empfohlen. Jedenfalls ist aber eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers dadurch möglich, dass das im Westen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke und auch der Erschließungsstraße nach Osten abgeleitet wird. Mit den für die Versickerung gut geeigneten Flächen im östlichen Bereich, ggf. kombiniert die Einleitung in den östlich verlaufenden Graben stehen geeignete Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen Beseitigung zur Verfügung.

Diese Anlagen werden dann Bestandteil der gemeindlichen Entwässerungsanlagen und werden von der Stadt Grafing 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.

Um die Bereiche mit ungünstigen Versickerungsverhältnissen näher eingrenzen zu können, wurden dann weitere Baugrunderkundungen erforderlich. Zur genauen Eingrenzung der sickerfähigen Bereiche wurden weitere Aufschlüsse (5 Baggerschürfen) ausgeführt. Nach dem Bericht vom 10.06.2022 (B205359) wurden bestätigt, dass der Westteil nicht für eine örtliche Versickerung geeignet ist. Dagegen liegen im Osten sehr günstige Versickerungsverhältnisse vor. Im nachfolgenden Bild ist der Grenzverlauf zwischen den sickerfähigen Untergrundbereichen zeichnerisch dargestellt.



4.5 Emissionen

Beim Plangebiet und dem bestehenden Wohngebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. In mind. 350 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich mit Südosten ein Produktionsbetrieb für Sprossen (Lebensmittel) und eine gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Außenbereich privilegierte Biogasanlage. Der Produktionsbetrieb für Sprossen ist hinsichtlich des Emissionsverhaltens (Geruch, Lärm) irrelevant.



Abb. 13 Plangebiet und aktive Landwirtschaft im Südosten, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.03.2020

Der Baugenehmigung der Biogasanlage liegt das Geruchsgutachten des Instituts Müller-BBM vom 15.04.2009 zu Grunde. Dort wurden die Geruchsbelastungen gegenüber der ca. 200 m von der Biogasanlage gelegenen Wohnbebauung an der Max-

Wagenbauer-Straße ermittelt. Als Beurteilungsgrundlage wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angewendet. Danach sind Geruchsimmissionen dann erhebliche belästigend, wenn die Gesamtbelastung gegenüber Wohngebieten 10 % der Jahresstunden überschreitet. Durch die Biogasanlage entsteht eine Jahresstundenbelastung von max. 4 % im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung (Fl.Nr. 675/8). Die Belastung nimmt nach Norden hin aufgrund der größeren Abstände dann auf 2 % ab. Selbst bei einer Vorbelastung von 5 % aus anderen Betrieben wird damit die Immissionsgrenze eingehalten, im Bereich des Plangebietes sogar nur um ca. 3 – 4 %-Punkte (Grenzwert 10 %) überschritten.

In einen verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreit wurde durch ein weiteres Gutachten eine Zusatzbelastung von 8 % ermittelt. Ungeachtet der unterschiedlichen Ergebnisse wurde vom BayVGH im Eilverfahren festgestellt (Beschluss vom 25.10.2010, 2CS10.2137), dass die Geruchsbelastung im Randbereich des Wohnens aufgrund der dort notwendigen Mittelwertbildung auch bei einer Belastung von 13 % noch nicht unzumutbar ist. Für das Baugebiet, das mit einem Abstand von 350 m deutlich weiter von der Biogasanlage entfernt ist, treten damit keine unzumutbaren Umwelteinwirkungen durch Gerüche auf.

Auch im Rahmen der Vorsorgebetrachtung und des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse ist die zu erwartende Belastung von gesichert weniger als 10 % der Jahresstunden (in der Abwägung mit den Interessen dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen) hinnehmbar. Auch Beeinträchtigungen in der Betriebsausübung oder der Erweiterung der Biogasanlage entstehen durch die Baugebietsausweisung nicht. Diese führt nicht zu einer erhöhten Rücksichtnahmepflicht, da sie deutlich weiter entfernt liegt als die nächstgelegene Wohnbebauung am Südostrand des Stadtteils.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der guten fachlichen Praxis im Plangebiet zu erwarten sind. Diese Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft (Staub, Gerüche, Lärm) sind ortsüblich und damit von den Anwohnern zu dulden.

4.5.1 Verkehrsemissionen

Zur Ermittlung der planbedingten Verkehrslärmzunahme durch das Baugebiet wurde die schalltechnische Untersuchung durch Obermeyer Infrastruktur vom 22.01.2021 mit der Projekt Nr. 27880 durchgeführt. Dort wurde die schalltechnische Situation in der bestehenden Bebauung im Bestand (Nullfall) und mit der Planung (Planfall) untersucht.

Die maximalen Pegeländerungen sind in der Max-Wagenbauer-Straße zu erwarten, einer verkehrsberuhigten Straße (30 km/h). Die Belastung im Planfall während der Tagesperiode ist maximal 3 dB(A) höher als im Nullfall. Die Belastung im Planfall während der Nachtperiode ist maximal 6 dB(A) höher als im Nullfall. Die Mehrbelastung ist damit als akkustisch deutlich wahrnehmbar einzustufen.

Für die Beurteilung der Verkehrslärmzunahme im Zuge der Bauleitplanung sind die

Orientierungswerte der DIN 18005 [3] heranzuziehen. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts und werden in der vorliegenden Situation am Tag überschritten, was allerdings in Bezug auf die Verkehrssituation im örtlichen Großraum keineswegs ungewöhnlich ist.

Im Zuge der Abwägung hat die Stadt Grafing b.M. hinsichtlich der Zumutbarkeitsbeurteilung der planbedingten Verkehrslärmbelastung auf die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV [2] abgestellt.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung in allgemeinen Wohngebieten betragen 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) nachts und werden - mit Ausnahme der der Rotter Straße zugewandten Fassaden - eingehalten. Die Überschreitung der der Rotter Straße zugewandten Fassaden besteht bereits im Bestand (Nullfall).

Allein an der Westseite des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 19 wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Nachtzeit ausgelöst durch den Zusatzverkehr (Planfall) des Neubaugebietes erstmals (von bisher 49 dB(A) auf dann 50 dB(A)) überschritten. Diese erhöhte Verkehrslärmbelastung ist aber noch vertretbar, zumal das Anwesen mit seiner Lage in der ersten Baureihe zur Rotter Straße (Kreisstraße) situationsbedingt eine höher Verkehrsbelastung ausgesetzt ist. Als Schutzmaßnahmen werden passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen, da aktive Schutzmaßnahmen städtebaulich nicht vertretbar und auch nur bedingt wirkungsvoll sind. Hierfür besteht ein Anspruch auf angemessene Entschädigung (§ 42 BImSchG) für den nachträglichen Einbau von Schallschutzfenstern oder Schalldämmlüftern.

Die maximalen Pegelunterschiede zwischen dem Planfall und dem Nullfall stellen sich in den Zeiträumen Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 - 6.00) entsprechend den folgenden Abbildungen dar. Die dargestellten Isophonen entsprechen der Schallimmission im Planfall (mit Zusatzbelastung). Die an den Gebäuden angegebenen Nummern entsprechen den berechneten Fassadenpunkten.

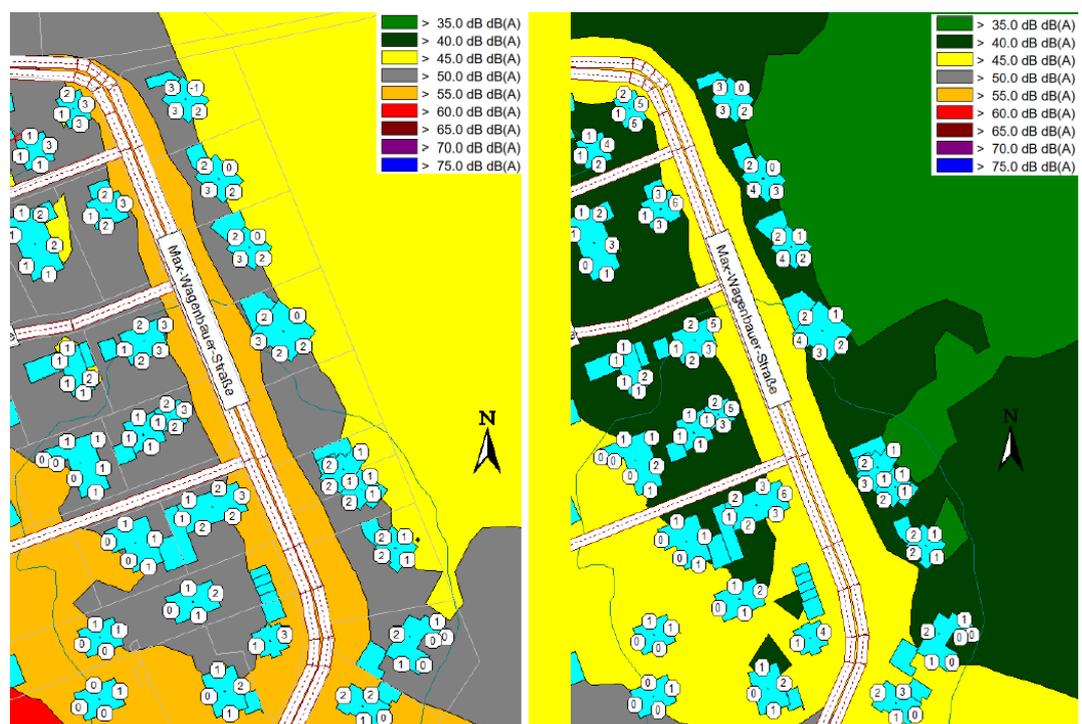


Abb. 14 Pegelunterschied Plan- und Nullfall, links tags und rechts nachts, Quelle: Obermeyer schalltechnische Untersuchung

4.6 Flora/ Fauna



Abb. 15 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.03.2020

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“ im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km südlich. Im Süden der Wohnsiedlung „Am Berg“ befindet sich die Biotopfläche Laubmischwald "Am Berg" östlich von Grafing mit der Biotop-Nr. 7937-0075. Das Plangebiet ist mind. 360 m von diesem Flachlandbiotop entfernt und stellt somit keine Beeinträchtigung dar.

4.7 Boden

Für das Plangebiet liegen geotechnische Gutachten vom 21.12.2020 und 10.06.2022 durch Crystal Geotechnik mit Projekt-Nr. B 205359 vor. Dabei wurde die gute Baugrundeignung der Böden im Bereich des Baugebietes bestätigt, jedoch aufgrund der stark unterschiedlichen Verhältnisse eine projektbezogene Begutachtungen empfohlen..

Unter einer 0,25 - 0,5 m starken Oberbodenschicht wurden Decklagen und Rotlageböden mit stark variierender Schichtstärke dokumentiert, die meist Stärken zwischen 0,9 und 3,2 m zeigten.

Im Bereich der ungünstigeren Böden sollten Gebäude unterkellert werden. Eine Lastabtragung in die unterlagernden Schichten kann hier sinnvoll sein.

Verbesserungsmaßnahmen sind im Einzelfall festzulegen und auf die jeweiligen Gebäudlichkeiten und die örtlichen Untergrundverhältnisse abzustimmen.

Angaben über den Erdbau, Baugrubenausführung und Verbau sowie Wasserhaltung sind in den bei der Stadt Grafing vorgehaltenen Baugrundgutachten zu entnehmen.

4.8 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.9 Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler oder landschaftsprägende Denkmäler.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 11 im Teil B der Satzung hingewiesen.)



Abb. 16 Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 31.03.2020

4.10 Wasser

Weder wassersensible Bereiche noch die Trinkwasserschutzgebiete westlich und östlich des Plangebietes sind von der Planung betroffen und befinden sich in ausreichendem Abstand.



Abb. 17 Trinkwasserschutzgebiete, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.03.2020

4.10.1 Grundwasser, Hang und Schichtwasser:

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 01.04.2020) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes. Eine Grundwassermessstelle der Stadt Grafing b.M. liegt unmittelbar (ca. 20 m) östlich des Plangebietes. Dort liegt der Grundwasserstand ca. 1,75 m unter der Geländeoberkante.

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. Der höchste Grundwasserstand wurde bei 537,5 müNN im Südosten und 536,6 müNN am Nordrand ermittelt (Bericht 10.06.2022, Seite 18).

Aufgrund der dadurch entstehenden Gefährdung für die Bauwerke durch ansteigendes oder hohes Grundwasser wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB festgesetzt (A.6.4), dass zum Schutz vor Schäden durch aufsteigendes Grundwasser und Starregen die Keller und sonstige unterirdische Bauwerke wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden müssen; die Lagerung von Heizöl in unterirdischen Bauwerken ist unzulässig. Darüber hinaus ist das Gelände im Anschluss an die Gebäude (Umgriffsfläche mit einer Breite von 2,0 Meter zur Außenwand) max. 0,2 m tiefer als die festgesetzte Höhenkote (Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden) zu modellieren (Sockel gegen wild abfließendes Wasser).

Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Lüftungsöffnungen, Kellerabgangstrepfen, Hauszugänge, Türenfenster etc.) von Wohngebäuden sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen.

4.10.2 Trinkwasserleitung

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung der Stadt Grafing. Diese soll jedenfalls im Osten des Plangebietes unter die neue Straßenfläche integriert werden, so dass sie hier nicht durch das geplante Bauland verläuft.



Abb. 18 Unterirdische Trinkwasserleitung im Süden des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Grafing bei München, Stand 02.04.2020

Im Bebauungsplan ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m einzutragen, in dem eine Bepflanzung mit Bäumen und die Errichtung baulicher Anlagen (ausgenommen Einzäunung) auszuschließen ist, siehe Kennzeichnung B1 in der Satzung. Hier erfolgt eine Leitungsverlegung in den künftigen öffentlichen Straßengrund.

4.10.3 Billhuberfeldgraben (Grabenöffnung)

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft im Bereich der Fl.Nr. 262 der Gemarkung Öxing der sog. „Billhuberfeldgraben“. Dier Graben ist im südlichen Abschnitt auf einer Länge von ca. 300 m verrohrt. Die nicht verrohrte nördliche Grabenverlauf stellt nach der Gewässerkarte ein Gewässer 3. Ordnung (Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 BayWG) dar. Als Teil des Entwässerungskonzeptes, zur Verbesserung der Ableitung von wild abfließenden aus dem im Osten anschließenden Hangflächen und als wesentlicher Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes wird dieser Graben auf einer Länge von ca. 110 m wieder geöffnet. Geplant ist, dort einen naturnahen Grabenverlauf und Uferbereich mit einem Muldensystem anzulegen. Es entsteht dadurch ein hochwertiger Feuchtlebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Öffnung des Grabens und die Anlegung eines Gewässers ist gemäß § 67, 68 WHG wasserrechtlich zu genehmigen. Gemäß UVPG, Anlage 1 Nr. 13.18.2 ist meine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 Abs. 2 UVPG durchzuführen. Ergibt sich daraus eine UVP-Pflicht, dann bedarf es der Planfeststellung.

4.11 Hochspannungsleitung

Am Ostrand des Plangebietes verläuft eine 110 KV-Hochspannungsleitung. Der Schutzbereich der Leitung ist von baulichen Anlagen und Festsetzung von Bäumen freigehalten. Bei der künftigen Ausführungsplanung für die Gestaltung der Grünfläche sind die notwendigen Schutzabstände zur Leitung einzuhalten.



Abb. 19 Lage Hochspannungsleitung, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Grafing bei München, Stand: 26.06.2020

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, und führt damit den Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung fort. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sind nicht zulässig. Aufgrund der städte-

baulichen Lage sind auch gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaften störend und auszuschließen.

Die Baugebietsausweisung im Neubaugebiet dient zur Deckung des dringend erforderlichen Wohnraums und allein für die Wohnnutzung (§ 215a i.V.m. 13b BauGB), weshalb die o.g. Nutzungen hier auch aus diesem Grunde ausgeschlossen werden. Diese rechtlichen Anforderungen gelten zwar für die Überplanung im Süden (dort nach § 13 BauGB) nicht. Gleichmaßen sind dort aber auch allein aus städtebaulichen Gründen diese Nutzungen auszuschließen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden vier verschiedenen Gebietsbereiche, WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 entsprechend der verschiedenen Gebäudetypen unterschieden.

Im WA4 wird sichergestellt, dass die bestehende Struktur aus max. zwei Vollgeschossen und offener Bauweise auch zukünftig erhalten bleibt. Daher ändert der im Teilbereich WA4 die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schönblick“ (i.d.F.v. 07.12.1962, genehmigt 26.11.1962); im Übrigen gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.12.1962 dort unverändert fort.

Im Bereich des Neubaugebietes (WA 1 bis WA3) wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine festgesetzte Grundfläche (GR) je Grundstück und durch eine Höhenfestsetzung reguliert. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich an dem jeweiligen Gebäudetypus und den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. So erhalten die Einzelhäuser (EFH) mit einer GR von 100 m² die größte Grundfläche. Je Doppelhaushälfte (DHH) sind 90 m² und je Einheit innerhalb der Hausgruppen (RH) sind 80 m² zulässig.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen bei

- EFH im WA 1 ca. 555 m² (Grundstücksgröße von ca. 535 m² bis ca. 620 m²)
- DHH im WA 2 ca. 360 m² (Grundstücksgröße von ca. 270 m² bis 500 m²)
- RH im WA 3 ca. 280 m² (Grundstücksgröße von ca. 185 m² bis 380 m² zzgl. Flächenanteile für Carports und Stellplätze)

Die höchstzulässige Grundfläche (GR) darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um max. 25 % durch Balkone, Vordächer (ohne Dachüberstände) und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Damit ergibt sich für das Plangebiet eine **durchschnittliche Grundflächenzahl** (Hauptgebäude inkl. Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen, Balkone, etc.) **von ca. 0,28**.

Dabei variiert die GRZ auf den einzelnen Grundstücken zwischen 0,20 und 0,39 (Reihenmittelhaus). Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,4 wird in allen Fällen eingehalten.

Für die verschiedenen Haustypen (Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe) gelten unterschiedliche Werte für die Gesamtversiegelung der Grundstücksflächen (inkl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO). Diese GRZ-Werte ergeben sich aus der kompakten Anordnung und der Möglichkeit, in einem Einzelhaus und einer Doppelhaushälfte bis zu zwei Wohneinheiten unterzubringen.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich oberirdisch in Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen untergebracht. Die Lage der Garagen und Carports (überdachte

Stellplätze mit offenen Seitenflächen) ist geregelt, um die Flächen für die Zufahrtsbereiche möglichst gering zu halten. Die Flächen für die Garagen sind in einem Abstand (Stauraum) von 5 m festgesetzt. Damit ist der Stauraum als notwendiger 2. Stellplatz gemäß den Regelungen der örtlichen Stellplatzsatzung anrechenbar.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen überschritten werden:

- bei Einzelhäusern bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,45
- bei Doppelhäusern bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,55
- bei Hausgruppen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6.

Ausnahmen bildet das Doppelhaus auf den Parzellen 10 und 11. Aufgrund des erforderlichen Wendekreises sind die Grundstücke ca. 100 m² kleiner als bei den übrigen Doppelhaushälften. Daher ist hier die zulässige Gesamt-GRZ auf 0,6 erhöht. Generell sind bei Hausgruppen die Grundstücksgrößen der außenliegenden Gebäudeeinheiten größer als bei den innenliegenden Hauseinheiten. Daher wurde die Gesamt-GRZ für die Reihenmittelhäuser auf den Parzellen 13, 16, 19 und 22 auf einer Gesamt-GRZ von 0,75 erhöht.

Die Parzellen 10 bis 21 im Norden des Plangebietes haben neben den Erschließungswegen zu den Hinterliegergrundstücken (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder Gemeinschaftsflächen) auch entlang der Anliegerstraße gemeinschaftlich genutzte Flächen bzw. private Flächenanteile für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Diese können anteilig zur Grundstückfläche hinzugerechnet werden.

Die durchschnittliche Gesamtversiegelung (Summenmaß für das Plangebiet liegt bei einer GRZ von unter 0,49.

Durch die Festlegung dieser max. Obergrenzen wird eine übermäßige Flächenversiegelung verhindert und eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass zwischen den Gebäuden die Blickbeziehungen nach Norden bestehen bleiben. Die Gärten orientieren sich v.a. nach Westen. Damit wird das Wohngebiet von Norden her in fünf Achsen durchgrünt

Angrenzend an die bisherige Ortsrandbebauung im Süden und in entsprechender Rücksichtnahme sind für die dort anschließende Bauzeile nur kleinteilige Einfamilienhäuser mit einer moderaten Höhenentwicklung (Wandhöhe 5,5 m) vorgesehen, welche die Typologie der Nachbarbebauung (E+D mit ca. 4 m Wandhöhe) aufgreift.

Für die Doppel- und Reihenhäuser ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht für diese Gebäudetypen zwei Geschosse und Dachterrassen vor, die über ein zusätzliches Terrassengeschoss erschlossen werden. Das Terrassengeschoss ist bei den Doppelhäusern von der äußeren Gebäudekante abgerückt, so dass es städtebaulich nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Das natürliche Gelände fällt nach Norden sowie Osten und Westen hin ab. Entsprechend dem tiefergelegenen Geländeneiveau ordnen sich die Doppel- und Reihenhäuser mit den Dachterrassen und den zurückspringenden Terrassengeschossen gut in die Umgebung ein.

Sowohl die Zahl der Vollgeschosse als auch die Höhe der baulichen Anlagen wird gebietsweise geregelt:

- Im WA1 ist für die **Einzelhäuser** eine max. Wandhöhe von 5,5 m festgesetzt.

- Somit ist ein Ausbau des Dachgeschosses als Aufenthaltsraum gut möglich.
- Die **Doppelhäuser** im WA2 sind mit zwei Vollgeschossen bei einer max. Wandhöhe von 6,10 m festgesetzt (bzw. bei einem wandgleichen Brüstungsgeländer bei den Fachterrassen bis 7,0 m). Für das zurückgesetzte Terrassengeschoss als drittes Vollgeschoss wird eine Gesamthöhe von max. 9,00 m zugelassen.
 - Die **Reihenhäuser** im WA 3 haben dieselben Höhenfestsetzungen wie die Doppelhäuser im WA 2.

Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote (unter Punkt 3.4 in der Satzung) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzten Höhenkoten an den Gebäuden ergeben sich aus der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen im Verhältnis zum natürlichen Gelände und bestimmen die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens.

Gebäudeöffnungen von Wohngebäuden sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen.

Bei den festgesetzten Höhenkoten wurde darauf geachtet, den natürlichen Geländeverlauf möglichst zu erhalten und zugleich die Höhenentwicklung der Umgebung nicht zu überschreiten. So wird die Höhenkote von 550,8 üNN (Firsthöhe des Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 275/9 gem. Plandaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung) im gesamten Plangebiet durch die geplante Neubebauung unterschritten.

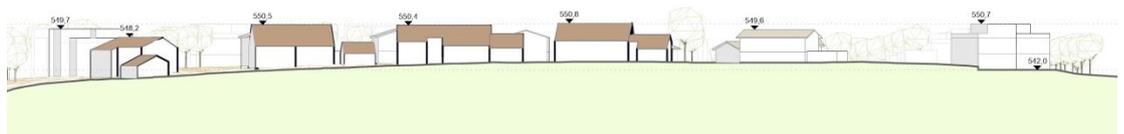


Abb. 20 Ansicht Süd mit Blick auf die bestehende Bebauung „Am Schönblick“, ohne Maßstab

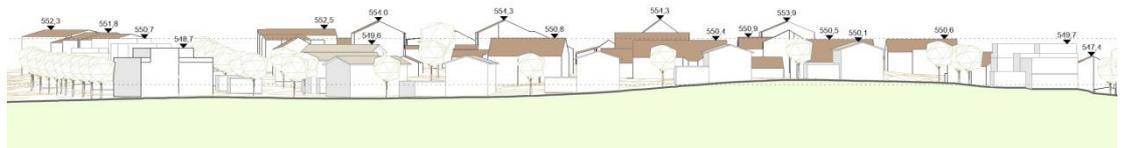


Abb. 21 Ansicht Nord mit Blick auf die neuen Einfamilienhäuser, ohne Maßstab

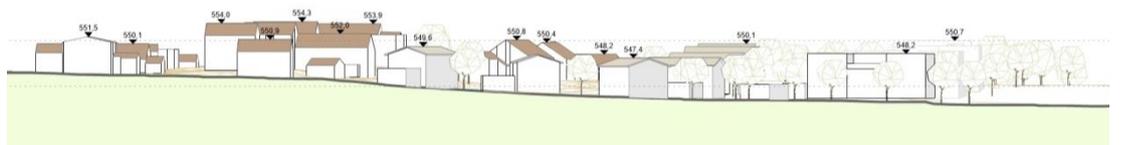


Abb. 22 Ansicht Ost mit Blick auf die neuen Einfamilienhäuser im Osten, ohne Maßstab

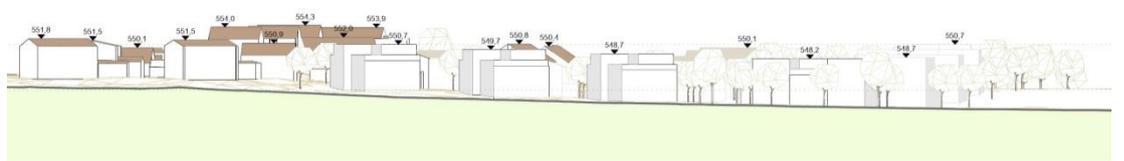


Abb. 23 Ansicht Ost mit Blick auf die neuen Doppelhäuser im Osten, ohne Maßstab

Trotz der zurückgesetzten Terrassengeschosse bei den Doppel- und Reihenhäusern im Norden und Osten des Plangebietes liegen deren höchste Dachpunkte noch deutlich unter den Firsthöhen der bestehenden Bebauung.

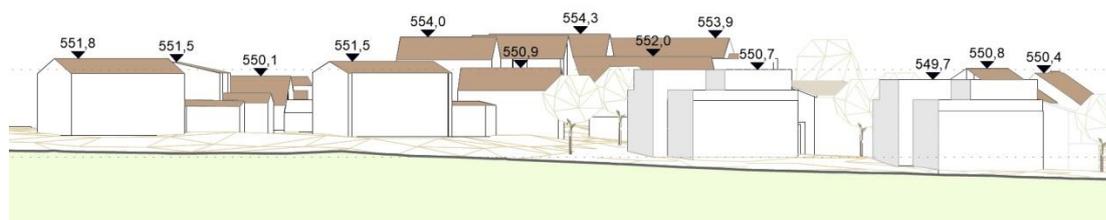


Abb. 24 Ausschnitt aus Ansicht Ost mit Blick auf die neuen Doppelhäuser im Osten, ohne Maßstab

Die Doppelhäuser auf den Parzellen 9/10 (Nordwesten) und 29/30 (Südosten) befinden sich auf den höchsten Punkten im natürlichen Gelände des Plangebietes. Hier wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass die Höhenentwicklung sich gegenüber der bestehenden Bebauung unterordnet. Daher sind hier die Höhenkoten etwas tiefer festgesetzt, als sich durch das Straßenniveau und das natürliche Gelände ergeben würden. Bei Parzelle 30 beträgt der Niveauunterschied zwischen Straße und Höhenbezugspunkt beispielsweise ca. 1,5 m. Hier können durch moderate Geländemodellierungen mit kleinen Stützmauern die Zuwege zum Gebäude und deren Gärten trotz des Geländeunterschiedes attraktiv gestaltet werden. Dementsprechend sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig, siehe hierzu Festsetzung A 9.14.2. Im Übrigen sind Geländemodellierungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) zur Gartengestaltung außerhalb der Gebäudeumgriffsfläche gem. A 9.14 gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, jedoch nicht tiefer als die festgesetzte Höhenkote.

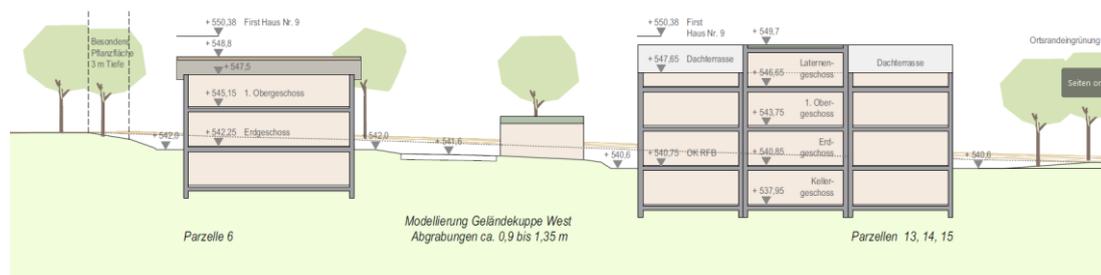


Abb. 25 Schemaschnitt durch die Parzellen 6 sowie 13 bis 15 mit Höhenlage der Straße und Darstellung der Geländeänderungen, ohne Maßstab

Besonderer Wert wurde auf einen sanften Geländeübergang zu den bestehenden Grundstücken im Süden geachtet. Daher wurde im Anschluss an die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 275/7, 275/8 und 275/9 eine Fläche (Tiefe 3 m) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in welcher Geländemodellierungen nur bis max. 0,4 m zulässig und zu den Grundstücksgrenzen im Süden bzw. Westen auf das bestehende Gelände anzugleichen sind.

Im WA1 und WA2 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig. Besonders in den Doppelhäusern soll sichergestellt werden, dass neben der Hauptwohnung noch ein kleines Apartment als sog. Einliegerwohnung entstehen kann, siehe hierzu auch die Regelung zu den Stellplätzen unter Punkt A 5.4.2. Im WA3 ist nur eine Wohneinheit zulässig. Dies entspricht den Möglichkeiten oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Damit soll die Schaffung von

unterschiedlichen Wohnformen und -größen innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Im gesamten WA entspricht die zulässige GR mit geringen Toleranzen in etwa der Größe des Baufensters. Damit sollen Überschreitungen im Rahmen der gesetzlich definierten Bandbreiten (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) eingeschränkt werden.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (gemäß BayVGH vom 23.04.2013 nicht nur auf Gebäudeteile beschränkt, etwa für abgesetzte Terrassen) wird festgesetzt, dass über die definitorischen Bandbreiten des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus im Wege der Ausnahme folgende Vorbauten zugelassen werden können:

- Erdgeschossige Terrassen werden bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Gesamtlänge von max. der Gebäudelänge zugelassen, deren Überdachungen (ohne Seitenwände) bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von 3,5 m.
- Balkone und Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge je Geschoss jeweils nur an einer Gebäudeseite zulässig.

Aus Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn muss der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen mind. 2 m betragen. Für Terrassen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Es ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Je Baugrundstück ist die Gebäudeart (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) festgesetzt.

Auf eine Anordnung der Abstandsflächen wird verzichtet, da die Gebäude durch die Baugrenzen, die festgesetzten Grundflächen und die Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt sind.

Die Abstände von Baugrenzen und Grundstücksgrenzen gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und den sozialen Frieden sowohl für die angrenzenden bestehenden Nachbarn als auch zwischen den neuen Wohngebäuden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen im WA 2 (östliche Doppelhäuser) hin zur öffentlichen Grünfläche wird eine 3 m breite zu begrünende Fläche festgesetzt, die zu mindestens 60 % mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen ist. Die verbleibende Fläche ist als Rasen anzusäen. Die zu begrünende Fläche zählt zum Bauland.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports wird mit max. 3 m festgesetzt.

Sie wird gemessen vom nächstgelegenen Straßenniveau im Mittel bis zum Schnittpunkt bis zur Oberkante der Attika (oberer Abschluss der Wand). Die Dächer von Garagen und Carports sind nur als Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig. Die Flächen für Garagen und Carports haben an jeder Grundstücksgrenze eine Länge von max. 8 m. Damit entsprechen diese Gebäude den Anforderungen nach

Art. 6 Abs. 9 BayBO.

Im WA 1 und WA 2 beinhalten die festgesetzten Flächen für Garagen auch die Nebenanlagen. Hier sind Nebenanlagen wie, z.B. Abstellräume für Gartengeräte in die Garagen oder Carports zu integrieren. Die Flächen für Garagen sind so festgesetzt, dass diese mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Stauraum) einhalten.

Die Abstellflächen für Müllbehälter und Müllhäuschen oder offene Fahrradabstellflächen sind im gesamten Plangebiet bis zu einer max. Grundfläche von 5 m² je Baugrundstück innerhalb des Baulandes zulässig.

Soweit keine Flächen für Nebengebäude festgesetzt sind, sind Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 6 m² je Baugrundstück und einer maximalen Wandhöhe von 2,4 m zulässig. Dies betrifft v.a. die Grundstücke im WA3.

Offene Stellplätze sind innerhalb des Baulands entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig, wenn es sich hierbei um notwendige Stellplätze (gem. Art. 47 BayBO) handelt; dabei ist die zulässige Gesamtgrundflächenzahl zu beachten. Im WA 3 sind die Flächen für Stellplätze festgesetzt. Hier ist für jede Reiheneinheit ein Stellplatz innerhalb des Carports und ein offener Stellplatz vorgesehen. Damit ergeben sich je Wohneinheit zwei Stellplätze. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Grafing.

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

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Grafing sind im WA 1 und WA 2 bei Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche (sog. Einliegerwohnungen) nur ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden in den Einzel- und Doppelhäusern auch kleinere Apartments zu schaffen ohne eine überproportionale Anzahl von Stellplätzen herstellen zu müssen. Damit soll die Bebauung der Grundstücke und die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert bleiben.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept arbeitet mit zwei verschiedenen Gebäudetypen:

1. Einzelhäuser (WA1) mit flach geneigtem symmetrischem Satteldach und 2 Geschossen sowie einer moderaten Höhenentwicklung
2. Doppel- und Reihenhäuser (WA2/WA3) mit 2 Geschossen und einem zusätzlichen Terrassengeschoss mit vorgelagerten Dachterrassen

Im WA 1 sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit festgelegter Firstrichtung festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 15° bis 20° verhältnismäßig flach angesetzt. Damit ergeben sich niedrige Firsthöhen von ca. 7 m. So wird ein gebietsverträglicher Übergang zu der bestehenden Bebauung im Süden sichergestellt.

Die bestehende Dachlandschaft ist verhältnismäßig ruhig. Nur in Einzelfällen finden

sich dort Dachaufbauten. Zur Sicherstellung einer ruhigen Dachlandschaft sind daher Dachaufbauten wie Gauben und Quergiebel sowie Dacheinschnitte unzulässig. Über Dachflächenfenster kann hier das 1. Obergeschoss zusätzlich belichtet werden. Ein Dachgeschoss als 2. Obergeschoss ist nicht vorgesehen.

Im Zuge der regenerativen Energiegewinnung sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie festgesetzt (Solarpflicht: Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren zur Wärmeenergiegewinnung). Im WA 2 und WA3 sind die Flachdächer oberhalb des 3. Vollgeschosses mit Anlagen zur Solarnutzung auszubilden; deren Oberkante muss unterhalb der Oberkante der Attika liegen. Im WA1 sind die Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern der Hauptgebäude zu errichten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

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) Wohnbauvorhaben im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden.

Die Dachflächen (von Satteldächern) sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen.

Im WA2 und WA3 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dachfläche oberhalb des 2. Vollgeschosses darf als Dachterrasse mit einem geeigneten Oberflächenbelag ausgeführt werden.

Die Errichtung von Geländern auf Flachdächern oberhalb des 3. Vollgeschosses ist unzulässig. Damit wird sichergestellt, die Dachfläche des Terrassengeschosses nicht als zusätzliche Dachterrasse genutzt wird. Die Errichtung von Überdachungen von Dachterrassen und Flachdächern im WA 2 und WA 3 sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Markisen, Sonnensegel und einfache Sonnenschirme.

Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzverteilte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig. Diese Elemente der baulichen Gestaltung entsprechen der Umgebung. Übrigen werden keine Vorgaben zur baulichen Gestaltung gemacht.

5.6 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind bedarfsweise die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Hierfür wurde im Vorfeld (Untersuchungszeit März bis September 2020) bereits eine Bedarfsermittlung für Offenlandarten (Kiebitz und Feldlerche) durchgeführt. Ein Artenvorkommen wurde nicht festgestellt.

Beim geplanten Bauland und der geplanten Erschließungsstraße handelt es sich großflächig um ca. 13.000 m² Ackerland und kleinflächig um etwa 100 m² naturnahes Feldgehölz im Südwesten und etwa 800 m² Grünland mit einigen Zeigerpflanzen für Extensivierung im Südosten.



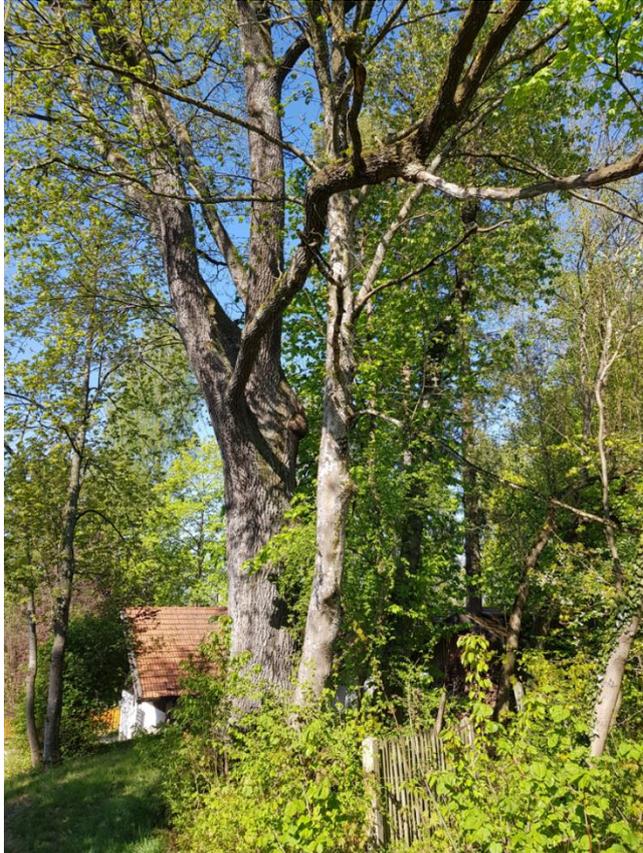
Eine Begehung am 07.04.2020 ergab lediglich Hinweise auf das Vorkommen von weit verbreiteten, ungefährdeten Arten, wie Kohlmeise und Blaumeise, Amsel, Buchfink, Zilpzalp, Türkentaube, Sperling und Gartengrasmücke in den Gehölzbeständen im Plangebiet und daran angrenzend. (Diese Arten sind auch nicht von besonderer Relevanz für artenschutzrechtliche Prüfungen.)

Der Schutz der Lebensstätten und sensibler Lebensphasen erstreckt sich jedoch auch auf ubiquitäre Arten. Allerdings können in diesem Fall artenschutzrechtliche Konflikte durch die Beschränkung von Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vermieden werden.

Anders verhält es sich jedoch beim Gartenbaumläufer. Die Art ist zwar ebenfalls weit verbreitet, der Schutz der Lebensstätte erlischt jedoch erst nach Aufgabe des Reviers. Der Gartenbaumläufer hat seine Lebensstätten sehr wahrscheinlich in den Spalten einer auf Flurstück 276, dicht am Plangebiet stehenden alten Eiche, deren Krone im Südwesten in den Geltungsbereich ragt. Am Stamm dieser Eiche konnte der Gartenbaumläufer auf Nahrungssuche beobachtet werden. Neben dieser Art bietet die alte Eiche vermutlich weiteren Vogelarten einen Lebensraum.

Zwischen den geplanten Gebäuden und dem schützenswerten Baum soll daher der bestehende Gehölzstreifen aus Ahorn, Traubenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn und Esche erhalten bleiben. In diesem relativ jungen Gehölzriegel selbst konnten keine Lebensstätten, wie z.B. Nester und Baumhöhlen, nachgewiesen werden. Mittelbare Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf geschützte Arten sind daher nicht zu erwarten. Auch in den jungen Gehölzen, die im Süden an das Plangebiet grenzen, waren keine Baumhöhlen und Nester zu finden.

Durch den Erhalt der bestehenden Gehölze im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen geschützter Arten zu erwarten. Mittel- bis langfristig werden die um das Plangebiet verbreiteten Arten von den geplanten Gehölzpflanzungen auf Flächen, die derzeit als Ackerland bewirtschaftet werden, profitieren.



Auf den Offenlandflächen, Acker und Wiese, ergaben sich im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten. So konnten beispielsweise weder Feldlerche, noch Wiesen-schafstelze und Kiebitz vorgefunden werden. Störend wirken vermutlich die bestehende Hochspannungsfreileitung, die bewegte Topografie und der nach Osten hin zunehmend feuchte Untergrund.

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.

Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht.

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.7.1 Grundsätze

Die Einleitung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die daran zu stellenden Voraussetzungen sind weiterhin zu beachten, da die „Nachfolgeregelung“ des § 215a BauGB lediglich deren Abschluss regelt.

Die Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens nach § 13b BauGB liegen vor:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 verstößt § 13b BauGB gegen den europarechtlichen Anwendungsvorrang hinsichtlich der Richtlinie 42/2001/EG. Das Bebauungsplanverfahren kann aber nach der seit 01.01.2024 geltenden Nachfolgeregelung des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB zum Abschluss gebracht werden.

Im Rahmen der Vorprüfung nach § 215a BauGB ist die Stadt Grafing b.M. zur Einschätzung gekommen, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat, und zwar hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und deren Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wird deshalb mit Umweltprüfung fortgeführt; die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist anwendbar.

5.7.2 *Methodik:*

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

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

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

Hier entscheidet sich die Stadt für die Eingriffsbeurteilung auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)".

Dabei liegen hier die Voraussetzungen der vereinfachten Vorgehensweise vor, insbesondere des Nutzungsmaßes mit einer GRZ von < 0,3. Allein die Voraussetzung Nr. 4.1 hinsichtlich des ausreichenden Flurabstandes zum Grundwasser ist nicht gesichert gegeben. Damit ist das Regelverfahren (Nr. 3.3. des Leitfadens hier durchzuführen).

Die Abarbeitung hinsichtlich der Bewertung und Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht (Anlage zur Begründung). Nachfolgend werden die Ergebnisse zur Ausgleichsermittlung nur zusammenfassend dargestellt.

5.7.3 *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

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

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung** des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden berücksichtigt:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- weitestgehend Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wassersensibler Bereich im Osten des Plangebietes (östliche Baureihe und Grünfläche). Öffnung des verrohrten „Billhubergrabens“ am Ostrand.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze
- Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Bauflächen und Straßen
- Erhalt von Luftaustauschbahnen östlich des Plangebietes
- Dach- und Fassadenbegrünung bei Garagen zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung und Förderung einer dauerhaften naturnahen Bodenbildung
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Wohnstraßen
- Errichtung einer großflächigen Grünfläche mit extensiver Pflege

5.7.4 *Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen*

Wesentliche Elemente der grünordnerischen Festsetzungen sind der Erhalt naturnaher Gehölzstrukturen, auch aus artenschutzrechtlichen Gründen, sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Übergang zur freien Landschaft. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist dabei aufgrund der Fernwirkung ein 10 m breiter Grünstreifen (private Grünfläche, Ortsrandeingrünung, ca. 1.440 m²) mit Pflanzgebot (3-reihige Strauch- / Baumpflanzung mit Ansaat als Hochstaudenflur)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Entlang der Westgrenze ist die gesamte Fläche bis zum bestehenden Feldgehölz in entsprechender Weise festgesetzt; die Fläche des bestehenden Feldgehölzes (ca. 350 m²) innerhalb des Plangebietes ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Diese westliche Grünfläche (mit Feldgehölzanteil) hat ebenfalls eine Größe von 1.450 m².

Der im Bebauungsplan Nr. 62 „Schönblick Nord“ mit Grünordnungsplan ursprünglich festgesetzte Ortsrand (Nördlicher Eingrünungsstreifen am Rand der bestehenden Bebauung) ist durch die Gebietserweiterung nicht mehr erforderlich. In diesem Bereich befinden sich attraktive Gehölzbestände. Daher wurde dieser ehemalige Ortsrand in das Plangebiet mit einem ca. 6 m breiten Streifen im Norden der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 275/7, 275/8 und 275/9 zur Erhaltung festgesetzt. Die unmittelbar anschließende Fläche wurde als Anpflanzungsfläche festgesetzt; dort soll im Übergang zu den tieferliegenden Anschlussflächen (Neubauegebiet) eine begrünte Böschungsfläche entstehen.

Diese privaten Grünflächen sind großzügig bemessen und werden mit autochthonen Gehölzen bepflanzt. Im Gegenzug wird - mit Ausnahme der zeichnerisch festgesetzten Bäume zur Gestaltung der Straßenraumes - auf Pflanzgebote zur Durchgrünung des relativ dicht bebauten Baulandes verzichtet.

Im Osten entsteht eine großzügige (öffentliche) Grünfläche mit ca. 6.630 m². Im östlichen Teil der Grünfläche (ca. 2.200 m²) soll eine vorrangig naturnah entwickelte Fläche unter Einbeziehung des dort zu öffnenden Grabens entstehen. Im siedlungsnahen (westlichen) Teil dieser Grünfläche (ca. 4.430 m²) ist die Nutzung als Spiel- und Bewegungsfläche vorgesehen. Eine Benutzung als Sportfläche, wie es die Bezeichnung „Bolzplatz“ beschreibt, ist also nicht beabsichtigt. Freie Ball- und Laufspiele sind dort möglich.

Ziel ist es, im Verbund mit der ausgeprägten Ortsrandeingrünung am West- und Nordrand des Baugebietes im östlichen Rand 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).

Mit den Maßnahmen

1. Spielwiese auf einer Fläche von 4.430 m² als extensive Grünlandnutzung (A1)
2. Gehölzpflanzungen (Randeingrünung Nord und West) auf ca. 2.550 m² (A2)
3. Öffnung und zum naturnahen Umbau des Billhuberfeldgrabens mit Uferbereich auf einer Fläche von ca. 2.150 m² (A3)

schaft die Stadt Grafing b.M. den naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) hinsichtlich der Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Mit diesen Maßnahmen wird ein Ausgleichsumfang von 52.278 Wertpunkten geschaffen. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 13.401 Wertpunkten wird damit weit überkompensiert.

Im Rahmen der Abwägung des ermittelten Bedarfs und der weit darüber hinausgehenden Kompensation hält die Stadt Grafing b.M. an dem vorgeschlagenen Maßnahmenumfang fest.

Da allein mit den Maßnahmen A1 und A3 auf den hierfür erworbenen Flächen mit

zusammen 35.000 WP der Ausgleichsbedarf erfüllt werden kann, wird auf eine vertragliche / dingliche Sicherung der Flächen A2 (private Grünflächen) als Ausgleichsfläche / -maßnahme verzichtet. An der getroffenen Festsetzung nach Größe und Inhalt wird unverändert festgehalten.

Die Fläche A1 und A3 wurde bereits von der Stadt Grafing b.M. erworben und wird auf der Grundlage des mit der Unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmenden Pflege- und Entwicklungsplanes bzw. der Plangenehmigung für die Grabenöffnung (§ 68 WHG) gestaltet. Diese Fläche wird diesen Zweck gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dauerhaft zur Verfügung gestellt (Ratsbeschluss).

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Der östlich angrenzende wassersensible Bereich wird weitgehend von Bebauung freigehalten.

5.9 Flächenbilanz

Das Plangebiet „Schönblick Nord II“ schließt im Süden und Westen direkt an die bestehende Wohnsiedlung „Am Berg“ an.

	Neu m ²	Bestand m ²	Gesamt m ²
Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von	22.510		30.050
davon Überplanung BPlan „Schönblick Nord 1988“		2.550	
davon „einfacher BPlan – Bestand Süd“		4.990	
Die Flächen gliedern sich wie folgt:			
öffentliche Verkehrsflächen	1.975		2.965
davon bestehende Straße		990	
Straßenbegleitgrün (Süden)	115		115
Fußweg	470		470
öffentliche Grünfläche (Spielwiese)	4.490		4.490
öffentliche Grünfläche (Uferaufweitung)	2.140		2.140
private Grünfläche Ortsrand Nord	1.440		1.440
private Grünfläche Ortsrand West (davon 350 m ² zur Erhaltung bestehender Bäume/Sträucher)	1.450		1.450
Bauland	10.350		16.900
davon Überplanung „Schönblick Nord 1988“		2.550	
davon Überplanung im Süden – einfacher BPlan		4.000	
Versorgungsflächen (Heizzentrale, Trafo)	80		80
Gesamt	22.510	7.540	30.050
Festgesetzte Grundfläche (GR im WA1 bis WA 3), dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,28 für das Plangebiet	3.325		

Stadt

Grafring b. M., den

.....

Erster Bürgermeister Christian Bauer