Auszug aus der Niederschrift

über die 35. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 24.10.2023

- öffentlich -

TOP 5
Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
a) Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für
das „Sondergebiet Berufsschulzentrum“ und das „Sondergebiet Bahn- und Schulparkplatz (Parkdeck)“ in Grafing-Bahnhof westlich der Bahnstrecke München-Rosenheim
b) Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für die Streubebauung „Pierstling“ (Siedlungssplitter im Außenbereich, § 35 BauGB) zur Bestandserhaltung;
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

Die Beschlussvorlage wurde am 23.10.2023 in das Gremieninfo eingestellt. Ein Vertreter der Verwaltung führte den Tagesordnungspunkt aus.

1. Grundlagen:
Der Stadtrat hat am 10.12.2019 die Einleitung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (18. Änderung) für ein Berufsschulzentrum und für ein Parkdeck (Stockwerksparken; über den Bahnparklätzen) westlich der Bahnstrecke in Grafing-Bahnhof beschlossen. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landratsamt Ebersberg am 23.05.2023 erteilt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die Flächennutzungsplanänderung dann am 30.06.2023 in Kraft getreten.

Am 27.06.2023 hat der Bau- und Werkausschuss der Stadt Grafing b.M. dann den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines (qualifizierten) Bebauungsplan für das Sondergebiet Berufsschule und das Sondergebiet Parkdeck beschlossen.

Planungsziel ist die Errichtung einer Berufsschule nebst Schulturnhalle durch den Landkreis Ebersberg. Gleichzeitig sollen die bestehenden Bahnparkplätze mit einem Parkdeck eingeschossig überbaut werden, das zum einen für die Stellplätze der Berufsschule und zum anderen für die Erweiterung der Bahnparkplätze (P+R-Anlage) genutzt wird. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zu den Bahnparkplätzen (Straße „Am Oberholz“) die hierfür verbreitert und auch im südlichen Einmündungsbereich zur Staatstraße St 2351 ausgebaut werden soll. Nördlich der bestehenden Bahnparkplätze ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Für das Gebiet der benachbarten Streusiedlung „Pierstling“ wurde die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen. Planungsziel ist es, eine mögliche Folgewirkung zu verhindern, die mit der Realisierung der Berufsschule entstehen könne. Es ist nicht ausgeschlossen, dass durch benachbarte Berufsschule die gesetzlich definierten Ortsteileigenschaften entstehen und damit Pierstling dem Innenbereich zugehört. Aufgrund der massiven Lärmbeeinträchtigungen durch die Bahnstrecke widerspricht eine dann zulässige Errichtung zusätzlicher Wohngebäude (Baulücken) den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es besteht damit auch insoweit ein Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB), um die dann entstehenden städtebaulichen Missstände von vorneweg zu verhindern.

Im Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit vom 01.08.2023 bis 15.09.2023 das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen sowie ihrer voraussichtlichen Auswirkungen wurden die Planunterlagen i.d.F. vom 25.07.2023 in der Bauverwaltung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurden die Planunterlagen in dieser Zeit auch im Rathaus (Flur im 1. OG), Marktplatz 28, öffentlich ausgelegt und auch im Internet und über das zentrale Internetportal verfügbar gemacht. Die Beteiligung wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig erfolgte am 11.08.2023 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Dabei wurde bis zum 05.10.2023 Gelegenheit zur Äußerung gegeben, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Folgende Stellungnahmen sind im Beteiligungsverfahren eingegangen:

1. Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde
2. Landratsamt Ebersberg Bauamt
3. Landratsamt Ebersberg Naturschutz
4. Landratsamt Ebersberg Immissionsschutz
5. Landkreis Ebersberg
6. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
7. DB AG
8. RAe Hemmelrath
9. Staatliches Bauamt Rosenheim
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Bayernwerke
12. Landesbund für Vogelschutz

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

2. Prüfung der Stellungnahmen und vorläufige Abwägung:

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

2.1 Regierung von Oberbayern, Schreibern vom 16.08.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat wie folgt Stellung genommen:

Planung
Die Stadt Grafing b. München beabsichtigt die Errichtung einer Berufsschule für die Landkreise Ebersberg und München sowie die Erweiterung des Bahnparkplatzes (P+R-Anlage)

durch Realisierung eines Parkdecks im Ortsteil Grafing- Bahnhof. Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“. Das Planungsgebiet (Größe rund 7 ha) befindet sich westlich der Bahntrasse München - Rosenheim und ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Landesplanerische Bewertung
Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 04.05.2022 und 06.10.2022 zwei grundsätzlich positive Stellungnahmen ab. Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus landesplanerischer Sicht nicht veranlasst.

Keine Beschlussfassung (Behandlung) erforderlich!

2.2 Landratsamt Ebersberg, Bauamt, Schreiben vom 04.10.2023

Zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Berufsschulzentrum Grafing Bahnhof" und des einfachen Bebauungsplans "Außenbereichssiedlung Pierstling"“ in der Fassung vom 25.07.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:

- Die Mischung aus einfachem und qualifiziertem Bebauungsplan ist zwar rechtlich möglich, jedoch in der praktischen Anwendung schwierig. Wir empfehlen, sich auf eine einheitliche Festsetzungsdichte festzulegen. Dabei müsste man sich entscheiden, ob ein einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan umgesetzt werden soll (vgl. hierzu Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 15. Aufl. 2022, BauGB § 30 Rn. 29, 30) bzw. in zwei Bauleitpläne zu splitten.

- Bei den Festsetzungen wird derzeit nicht nach Geltungsbereich unterschieden. Das bedeutet, dass bei der Umsetzung man davon ausgehen könnte, dass alle Festsetzungen sowohl für das Sondergebiet als auch für den einfachen Bebauungsplan gelten. Beispiel: (6.1.1): Der Bestand in Pierstling ist von Satteldächern geprägt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum auch für den einfachen Bebauungsplan nur Flachdächer zulässig sein sollen. Falls dies dennoch beabsichtigt war, bitten wir darum die städtebauliche Begründung zu ergänzen.

- Der Teil der Außenbereichssiedlung Pierstling ist kritisch bezüglich der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) zu hinterfragen. In der Begründung wird auf eine Verhinderung von Bebauung abgezielt. Wir empfehlen, die Begründung um den städtebaulichen Konflikt, den eine Erweiterung der Siedlung zur Folge hätte, zu ergänzen.

- zu 2.: Die unterschiedlichen Arten „SO Schulzentrum“ und „SO Parkplatz“ sind mit einer Knötchenlinie abzugrenzen (Anlage 5 PlanZV 15.14). Wir bitten dies im Planteil zu ergänzen.

- zu 5.: Da keine direkte Garagenfestsetzung getroffen wurde, empfehlen wir, das Wort „Garagen“ aus der Überschrift zu entfernen.

- zu 5.2.: Wir bitten, für die Festsetzung der Begrünung näher darauf einzugehen, wo diese umgesetzt werden soll (z.B. Dach, Fassade etc.).

- zu 5.3: Das nördliche Nebengebäude auf der Flurnummer 585/2 wurde nicht mit einem Bauraum versehen. Wir bitten, entsprechenden Bauraum zu ergänzen oder zu begründen, wieso dieses nicht mit aufgenommen werden soll.

- zu 6.3.: Für die Begrünung der Fassaden wäre es wünschenswert, einen Mindestbegrünungsanteil anzugeben, sodass es in der Umsetzung zu weniger Interpretationsspielraum kommt.

- zu 8.1.: Falls auf der Flurnummer 232/9 Fernwärme geplant ist, bitten wir, dieses Symbol im Plan zu ergänzen oder die Legende entsprechend zu erweitern.

- zu 9.2.: Wir bitten um Klarstellung, was mit "öffentlicher Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung" gemeint ist. Das Symbol für Sportplatz ist ausschließlich auf der privaten Grünfläche zu finden.

In der anschließenden **Diskussion** wird nachgefragt, was trennendes Merkmal zwischen den beiden Bebauungsplänen ist. Der Verwaltungsvertreter führte aus, dass verhindert werden muss, dass mit dem Bau der Berufsschule eine Innenbereichslage entsteht. Es geht um die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung. Die Anwohner dürfen dem Lärm nicht ausgesetzt werden. Hinzu kommt aber, dass der Schutzanspruch erhöht wird, weil es sodann kein Außenbereich, sondern ein allgemeines Wohngebiet wäre, wo auch niedrigere Immissionsrichtwerte oder Immissionsgrenzwerte gelten. Diese Werte einzuhalten schafft weder die Bahn noch die Stadt, was ein „Aus“ für den Bau der Schule wäre. Ein höherer Schutzanspruch kann dann nicht mehr sichergestellt werden. Es muss verhindert werden, dass sich der Siedlungsstandort erweitert, da dieser jetzt schon in einer gesundheitsgefährdenden Dimension zu laut beschallt ist, wo gesundes Wohnen nicht mehr möglich ist.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Im Hinblick auf die Schwierigkeiten im Planvollzug ist die Aufstellung von sog. „gemischten Bebauungsplänen zu“ vermeiden. Dabei handelt es sich um Bebauungspläne, die in räumlichen Teilbereichen die Qualifizierungsmerkmale des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllen, in anderen Teilbereichen jedoch nicht und dort nur als einfache Bebauungspläne wirken. Das gilt es, wie in der Stellung des Landratsamt Ebersberg nochmals dargelegt wird, unbedingt zu vermeiden.

Ein „gemischter Bebauungsplan“, der zwar zulässig ist (vgl. BayVGH 26.11.2020), aber im Hinblick auf die Bestimmtheit und die Rechtwirkung stets zu vermeidenden ist, liegt hier aber nicht vor. Stattdessen werden hier 2 räumlich abgetrennte Bebauungspläne festgesetzt, die lediglich aufgrund ihres unmittelbaren städtebaulichen Zusammenwirkens in einer gemeinsamen Planurkunde geregelt und in einem gemeinsamen Verfahren erlassen werden.
Entscheidend dafür ist, dass 2 getrennte Geltungsbereiche festgelegt sind. Mit dem Geltungsbereich, der aus diesem Grund gemäß § 9 Abs. 7 BauGB auch stets festgesetzt werden muss, wird die räumliche Reichweite des jeweiligen Bebauungsplanes festgelegt. Dieser Geltungsbereich ist maßgeblich für die jeweils selbständige Wirkung (also für die Existenz eines rechtlich selbständigen Bebauungsplanes).

Es werden hier also 2 räumlich getrennte Bebauungspläne aufgestellt, die aneinandergrenzen. Gemischte Bebauungspläne, die innerhalb eines gemeinsamen Geltungsbereiches teils als qualifizierte und teils als einfache Bebauungspläne wirken, entstehen damit nicht.

An der Aufstellung von 2 Bebauungsplänen mit unterschiedlichem Regelungsinhalt wird aber festgehalten. Anders als im Bebauungsplan „Berufsschule / Parken“, in dem Baurecht neu geschaffen wird, erfolgt die Überplanung des Siedlungssplitters „Pierstling“ einen ganz anderen Zweck. Planungsziel ist dort, eine weitere bauliche Entwicklung dieses Siedlungssplitters zu verhindern. Allein auf den vorhandenen Baubestand und die nach § 35 Abs. 4 BauGB bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten soll dort die Bebauung beschränkt werden.
Der Grund liegt darin, dass diese Streubebauung angesichts der massiven Lärmbelastung und auch der fehlenden städtebaulichen Strukturen nicht den Anforderungen an einer geordneten Siedlungsentwicklung und ortsplanerisch eine Fehlentwicklung darstellt. Jedenfalls eine Weiterentwicklung oder Verfestigung dieser Bebauung gilt es auszuschließen.

Mit der Errichtung des Berufsschulzentrums ist es nicht gänzlich ausgeschlossen, dass damit für die dortige Bebauung die rechtlichen Eigenschaften eines Ortsteils (§ 34 BauGB) entstehen. Die Folge wäre eine städtebaulich zu missbilligende Erweiterung der dortigen Bebauung. Die mögliche Folge, dass dort dann auch eine zusätzliche Wohnbebauung entstehen würde, die erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt ist und deren Erschließung ungeordnet ist, gilt es auszuschließen. In gleicher Weise gilt es aber auch auszuschließen, dass dort (etwa in der unbebauten Fläche zwischen der Berufsschule und dem Westrand der Siedlung) eine zusätzliche Bebauung entsteht, die wiederum den Schulstandort belastet und auf den der Schulbetrieb vermehrt Rücksicht nehmen müsste.

Die Überplanung zur Beschränkung auf den vorhandenen baulichen Bestand dient auch dem Schutz der Natur und Landschaft im Umfeld des Schulzentrums, die im jetzigen Zustand erhalten und von einer weiteren Bebauung bewahrt werden soll. Für diesen Zweck ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans ausreichend und auch zweckmäßig. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie sie bei einem qualifizierten Bebauungsplan notwendig sind, würden diesem Ziel sogar zuwiderlaufen.

Das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) steht dieser Planung nicht entgegen, deren Hauptzweck die Verhinderung von - in dieser Situation - nicht erwünschter Bautätigkeit liegt (vgl. auch BayVGH 23.06.2020).

Jedoch bringt der Entwurf diese gewollte rechtliche Auftrennung in 2 selbständige Bebauungspläne bisher nur unzureichend zum Ausdruck. Im Interesse der Normklarheit muss diese rechtliche Trennung der beiden Bebauungspläne eindeutig bestimmt sein. Schließlich hängt davon ab, ob ein Bebauungsanspruch entsteht (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder sich die Zulässigkeit nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 bzw. 35 BauGB beurteilt. Hier ist der Bebauungsplan zu konkretisieren, wie es auch vom Landratsamt Ebersberg im Spiegelstrich 2 zum Ausdruck gebracht wird.

Das beginnt bereits bei der Bezeichnung, die wie folgt zu ergänzen ist:

Bebauungsplan „Berufsschulzentrum / Parkflächen in Grafing Bahnhof“ und Bebauungsplan „Pierstling“.

Die Festsetzungen (A) erhalten folgenden Aufbau:

I. Bebauungsplan „Pierstling“ (einfacher Bebauungsplan)
- **1.1 Geltungsbereich**
- **1.2 Überbaubare Grundstücksflächen**
- **1.3 Garagen, Nebenanlagen**
- **1.4 Flächen für Landwirtschaft und Wald**

II. Bebauungsplan Berufsschulzentrum / Parkflächen in Grafing-Bahnhof“
- **1.1 Geltungsbereich**
- **1.2 ……**

Die Festsetzung der „Fläche für die Landwirtschaft“ (bisher A.11.1) für die Fl.Nr. 236/1 ist noch zu konkretisieren. Mit dieser Festsetzung wird zwar auf dieser Fläche die Beibehaltung der bestehenden Nutzung bestimmt. Sie verhindert aber noch nicht, wie es planerischer Wille der Stadt Grafing ist, jede Bebauung dort zu verhindern. So dürften auf solchen Flächen auch landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden (vgl. E/Z/B/K, Rn 148a zu § 9 BauGB). Um auch eine Bebauung mit landwirtschaftlichen Anlagen auszuschließen, die dann ggf. zu einer Beeinträchtigung der Schulnutzung führen könnten, ist diese Fläche auch noch als „von Bebauung freizuhalten“ festzusetzten (§ 9 Nr. 10 BauGB). Die Festsetzungskombination ist zulässig (BayVGH 11.07.218).

Mit den o.g. Änderungen wird der zutreffenden Einwendung in Spiegelstrich 2 entsprochen, wonach z.B. Festsetzungen über die Baugestaltung im Bereich des Bebauungsplanes „Pierstling“ nicht erforderlich und auch nicht gewollt sind.

Im Weiteren sind in der Begründung die Planungsmotive hinsichtlich der „Bestandserhaltungsplanung Pierstling“ (siehe dort Nr. 2, letzter Absatz) nochmals konkreter darzulegen.

Der Einwendung, die beiden Sondergebiete räumlich voneinander abzugrenzen, wird entsprochen. Hier fehlt es bislang an der Regelung der räumlichen Trennungslinie durch das Planzeichen 15.14 PlanzV („Perlenschnur“).

Die Festsetzungen zu Garagen / Stellplätze, Nebenanlagen ist in den beiden Bebauungsplänen unterschiedlich zu regeln. Im Bebauungsplan „Pierstling“ sind Flächen für Garagen und Gebäude festzusetzen; für offene Stellplätze besteht kein Regelungsbedarf.
Anders im Bebauungsplan „Berufsschule / Parken“; hier sind nur Flächen für (offene) Stellplätze und Fahrradständer zu regeln. Garagenflächen entfallen hier.

In A.5.2 (Fahrradflächen) entfällt die Festsetzung „Überdacht“ und damit auch die notwendige Errichtung einer Dachbegrünung, die aus baulichen Gründen und auch aus Kostengründen unverhältnismäßig wäre.

Um die mit Baugenehmigung vom 30.09.32014 (B-2014-22) und nachträglichen Änderungsanträgen vorgesehene Errichtung zusätzlicher Nebenräumen zu rechtfertigen, war das nordwestliche Nebengebäude auf Fl.Nr. 585/4 aufzugeben. Aus diesem Grunde fehlt es an einem geschützten Baubestand, der als zu erhalten festzusetzen wäre.

Die Festsetzung in A.6.3 ist dahingehend zu ergänzen, dass 50 v.H. der geschlossenen Fassadenteile des Parkdecks mit Rankgewächsen oder Spalierbäume zu begrünen sind.

Die Festsetzung 8.1 betrifft das Grundstück Fl.Nr. 233 (Südosten), das in der Planzeichnung auch zutreffend als Versorgungsfläche (Nahwärme) festgesetzt ist. Die in der Stellungnahme benannte Fl.Nr. 232/9 stellt den bestehenden Mobilfunkmasten dar. Hier ist dieser Zweck in den Festsetzungen (A.8.1.2 – Mobilfunk) und in der Planzeichnung noch zu ergänzen.

Die Fläche westlich der „Turnhalle“ ist als <u>private</u> Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche zutreffend in der <u>Planzeichnung</u> festgesetzt. Die textliche Festsetzungen des Planzeichens „Sportfläche“ ist jedoch irrtümlich im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen geregelt. Das ist, wie in der Stellungnahme zutreffend erklärt wurde, zu berichtigen. Die Festsetzung A.9.2.1 ist dafür nach A.9.3 zu verschieben und erklärt mit den dann folgenden Planzeichen die konkrete Zweckbestimmung der jeweiligen Grünflächen.

**2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde,
Schreiben vom 11.10.2023**

a) Qualifizierter Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Berufsschulzentrum“ und das „Sondergebiet Bahn- und Schulparkplatz (Parkdeck)“:

Inhaltlich knüpft diese Stellungnahme an unsere Stellungnahme vom 15.11.2022 zur 18. FNP-Änderung an.
Am 11.09.2023 hat mit dem Bauamtsleiter der Stadt Grafing - Herr Niedermaier - ein Ortstermin stattgefunden bei welchem kritische Punkte angesprochen worden sind und einvernehmlich Lösungen erörtert worden sind.
Die Stadt Grafing bzw. der Landkreis Ebersberg plant im Ortsteil Grafing Bahnhof westlich der Bahngleise angrenzend an einen bestehenden Park & Ride Parkplatz eine Berufsschule zu errichten. Dabei werden große Flächen von Intensivwiesen, Äckern und tlw. auch Waldränder bzw. Waldflächen in Anspruch genommen und versiegelt. Die Eingriffsfläche beträgt laut Unterlagen ca. 4,6 ha.
Die Beanspruchung von solch großen naturnahen Flächen im Außenbereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht zweifelsohne äußerst kritisch zu sehen da, da der Flächenverbrauch in Bayern mit einer der Hauptgründe für den vorherrschenden Biodiversitätsverlust ist.
Nichtsdestotrotz wird das Planungsziel – das Errichten einer Berufsschule im Lkr. EBE – nicht verkannt und auch die Wahl des Standortes direkt angrenzend an den Bahnhof kann grundsätzlich nachvollzogen werden.
Bei Beachtung von Nebenbestimmungen und Anpassungen der Planunterlagen in bestimmten Punkten kann das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich mitgetragen werden.
Anzumerken ist, dass der jetzt vorliegende Bebauungsplan samt Unterlagen in manchen Punkten (genaue Lage, Flächengrößen und Höhen der Gebäude, sowie Ausarbeitungen zum europäischen Artenschutz als auch zu den genauen Eingrünungen und Kompensationsmaßnahmen) noch keine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zulassen. Unser Einverständnis kann daher Stand jetzt „nur“ in Aussicht“ gestellt werden.

<u>Europäischer Artenschutz</u>

Ein Artenschutzbericht (saP-Bericht) in welchem dezidiert aufgezeigt wird wie, welche Arten betroffen sind und welche Maßnahmen daraus resultieren (müssen), ist in den Unterlagen noch nicht enthalten. Dies ist zwingend notwendig um den europäischen Artenschutz rechtssicher abarbeiten zu können.

Zauneidechse
Für die Klarstellung durch die Stadt Grafing (übermittelte E-Mail am 21.03.2023) bedanken wir uns. Ebenfalls sehr begrüßt wird die Bereitschaft, die jetzige Ist-Situation im Rahmen der Retentionsbeckenplanung zu verbessern.
Auf der Flurnr: 233, Gmk. Nettelkofen ist dieses Retentionsbecken geplant. Zwischen der genannten Flurnr. und der Flurnr. 232/4 Gmk. Nettelkofen ist darauf zu achten, dass die Reptilienausgleichsfläche (CEF-Fläche für die Zauneidechse im Rahmen des Parkplatzbaus) im westlichen Teil auf der Flurnr. 232/4 Gmk. Nettelkofen an die Flurnr. 232/8 Gmk. Nettelkofen angebunden ist. Angebunden bedeutet hier aus naturschutzfachlicher Sicht, dass ein Korridor/Biotopverbund angelegt wird, sodass kleinere Reptilien wie hier die Zauneidechse diesen Bereich durchwandern können. Gehölze oder hochwüchsige Wiesen sind hier nicht geeignet. Die jetzige Bewirtschaftung in diesem Teilabschnitt ermöglicht keinen Anschluss. Dies ist bereits im kommenden Jahr entsprechend zu ändern.
Dies ist vom Landschaftsplanungsbüro zu berücksichtigen und etwaige, künftige Planungen wie Gleisausbauten beim Brenner-Nord-Zulauf sind dementsprechend auch zu berücksichtigen.
Des Weiteren wird gebeten, dass die Gehölze am Westrand zurückgeschnitten werden, da diese zusätzlich zu den Ackerkulturen zu einer zu starken Verschattung für die Reptilien führt. Ebenfalls zu einer Verschattung könnten die geplanten Versorgungsanlagen führen. Hier ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich welche Höhe diese haben werden.

Haselmaus:
In dem kleinen Waldbestand auf den Flurnr. 232/4, 234/8 und 235, alle Gmk. Nettelkofen, kommt die europäisch geschützte Haselmaus vor. Durch die Inanspruchnahme ihres Habitats von strukturreichen Waldrandbereichen, müssen für die Art vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Flächenangelegt werden.
Diese sollen an der Flurnr. 236 angrenzend an die Flurnr. 586, beide Gmk. Nettelkofen errichtet werden. Es soll ein ausreichender Waldrand mit vielen Sträuchern entstehen. Die Anpflanzungsfläche wäre nordexponiert. Dieser Standort wird aufgrund der teilweisen Verschattung sehr kritisch gesehen, da u. a. die Literatur für Haselmäuse „lichte“ Strukturen vorsieht. Ebenso profitieren die Nahrungssträucher der Haselmaus (Haselnuss sowie Beerensträucher) ebenfalls von lichten Strukturen und entwickeln dort mehr Früchte. Daher sind alternative Standorte in der näheren Umgebung vom Fachplaner zu prüfen. Um den Erhalt jener Ausgleichsflächen für die Haselmaus zu garantieren, ist sicherzustellen, dass der Gehölzbestand in einem festgelegten Zeitraum gepflegt wird (Erhalt der Nahrungsgehölze sowie Erhalt der lichten Strukturen) und dass die Flächen störungsarm bleiben und nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.
Diese Maßnahmen müssen mit einem zeitlichen Vorlauf geschehen, sodass die Haselmäuse bei Eingriffsbeginn (Fällen der Gehölze) einen nutzbaren Lebensraum vorfinden. Zusätzlich sind die Haselmäuse vor dem Fällen der Gehölze zu den richtigen Zeitpunkten abzusuchen und Individuen sind händisch umzusiedeln. Diese Maßnahmen sind aufgrund ihres europäischen Schutzstatus zwingend notwendig.

In der anschließenden **Diskussion** wird von einem Ausschussmitglied nachgefragt, ob für die Haselmaus Ersatzflächen bereitgestellt werden müssen, damit die Tiere dort weiterleben können. Der Vertreter der Verwaltung bestätigte das. Es muss am Südrand ohnehin Waldfläche

ersatzaufgeforstet werden. Diese Waldfläche wird dann vorwiegend mit Haselgehölzen bepflanzt.

Des Weiteren wird nachgefragt, ob ein Verbindungskorridor zwischen dem alten und dem neuen Waldstück geplant ist. Das wurde ebenfalls bestätigt und ist auch Voraussetzung für die Akzeptanz des Ersatzlebensraums für die Haselmaus.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Nachdem im Flächennutzungsplanverfahren bereits eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung und Bestanderfassung) stattgefunden hat, ist jetzt im Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf die nunmehr konkreter bestimmbare Bebauung die artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen (saP). Hier ist zu prüfen, ob dem Vorhaben in der konkreten Ausgestaltung und Wirkung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Für diesen Fall wäre ein Bebauungsplan nicht erforderlich (nicht zulässig), da seinem Vollzug zwingende Rechtsvorschriften entgegenstehen.

Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits beauftragt und wird für das nachfolgende Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB) auch vorgelegt.

Haselmaus:
Grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisses bestehen nicht, bzw. sind im Hinblick auf die Haselmaus durch die Schaffung von Ersatzflächen für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgleichbar (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3, Satz 3 BNatSchG). Diese vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) sind durch die Anlegung eines 15 m breiten Waldsaumes (vornehmlich geprägt mit Haselsträuchern und kleinkronigen Laubbäumen) am Südrand des Plangebietes „SO Berufsschule“ festgelegt. Auch wenn der konkrete Standort aufgrund der Verschattung kritisch beurteilt wird, erfüllt er (nach den vorläufigen Erkenntnissen der saP; vorab auch der Unteren Naturschutzbehörde, Nachricht vom 28.03.2022) die Anforderungen als Ersatzlebensraum. Da besser geeignete Standorte im Nahbereich nicht bestehen, wird an dieser Ausgleichsfläche festgehalten.

Hinzu kommt aber auch, dass die Stadt Grafing b.M. den beeinträchtigten Lebensraum, das Waldstück zwischen den Erschließungsanlagen, mit der Reduzierung der Straßenbreite der „Waldzufahrt“ um 3 m (von ursprünglich geplanten 8,5, m auf die bestehende Breite von ca. 5 – 5,5 m) den Trennungseffekt minimiert. Die Randbäume und damit die geschlossenen Baumkronen werden nicht beseitigt. Da die Haselmaus ein nachtaktives Tier ist, der Schulbetrieb aber auf die Tagzeit beschränkt ist, kann damit womöglich der bestehende Lebensraum ebenfalls noch erhalten bleiben.
Die konkreten Umsetzungsmaßnahmen, insbesondere auch der Pflege und der Umsiedelung wird einem gesonderten Fachplan (Pflege und Entwicklungsplan) geregelt, der mit der Unteren Naturschutzbehörde dann noch abgestimmt wird. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist möglichst bereits im Frühjahr 2024 geplant.

Über die bloße Beschreibung in der Begründung hinaus ist aber für die CEF-Maßnahme unerlässlich, dass diese auch verbindlich geregelt wird. Hierzu verlangt § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG die Festlegung, was zwingend eine normative Festsetzung verlangt (BayVGH 30.03.2010Hinsichtlich der Zauneidechse wurde bereits im Flächennutzungsplanverfahren klargestellt, dass die fehlgeschlagene Ansiedlung dieser Tierart auf der beim Bau des Bahnparkplatzes (vor 15 Jahren) errichteten CEF-Fläche nicht dem Bebauungsplan „Berufsschule / Parkfläche“ zugerechnet werden kann. Das gilt weder hinsichtlich des Artenschutzrechts noch hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Zauneidechse:
Losgelöst des speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungsprogramms kommt den Belangen des Artenvorkommens und des Naturschutzes stets ein abwägungsrelevantes Gewicht zu (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB). Angesichts der Bedeutung dieser Belange wurden noch Optimierungen der Planung hinsichtlich des Schutzes der Zauneidechse geprüft, auch wenn die vorgetragenen Konflikte nicht durch den gegenständlichen Bebauungsplan, sondern durch den früheren Bau des Bahnparkplatzes verursacht werden.

Unzureichend ist die jetzige Verbindung (Wanderkorridor) zwischen der (bestehenden und im Bebauungsplan wiederholend festgesetzten) CEF-Fläche im Nordwesten des Bahnparkplatzes und den nachgewiesenen Lebensräumen am Bahngraben / Bahndamm. Zur Verbesserung des Verbindungskorridors wird das nordöstlich anschließende Regenrückhaltebecken als naturschutzrechtliche Pflege- und Entwicklungsfläche gestaltet und nach Norden noch vergrößert. Mit dem in naturnaher Form ausgebildeten Becke entsteht dann ein wertvoller Trittstein für die Zauneidechse.

Als freiwillige Sofortmaßnahme wird auch sichergestellt, dass ein mindestens 5 m breiter Randstreifen hinter der nördlichen Einpflanzung des Bahnparkplatzes mit sofortiger Wirkung nicht mehr bewirtschaftet wird. Hier musste festgestellt werden, dass dort zwar der fehlende Verbindungskorridor auf dem Grundstück „Bahnparkplatz“ schon beabsichtigt war. Für diesen Zweck wurde die Bepflanzung des Bahnparkplatzes in ca.

5 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze angelegt. Diese freie Randfläche wird aber (irrtümlich) mit der angrenzenden Wiese mitbewirtschaftet; das wird umgehend eingestellt (die Stadt ist Eigentümerin beider Flächen) und dieser Randstreifen umgebrochen bzw. der Oberboden abgetragen. Größere Randbäume werden entfernt an der Nordostecke des Bahnparkplatzes

Für die Versorgungsfläche ist festzusetzten, dass Bauwerke nur bis zur einer Wandhöhe von max. 4,5 m zulässig sind. Festzusetzen ist auch die zulässige Grundfläche (vgl. dazu Umweltbericht S. 32) mit GR 250.

Vogelschutz:
Hinsichtlich der ermittelten Singvögel in den umliegenden Waldflächen ist sicherzustellen, dass durch die Bebauung das Kollisionsrisiko minimiert wird. Gerade bei öffentlichen Bauwerken und gerade bei Bildungseinrichtungen (und Turnhallen) werden regelmäßig große Glasflächen entstehen. Generell geht die Wahrscheinlichkeit einer Kollision eines Vogels mit einer Glasscheibe mit der Reichhaltigkeit der Umgebung einher („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2022)", BUND und LBV, Seite 12) Um den Vogelanprall und damit ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, wird in A.5 folgende Festsetzung ergänzt: Großflächige Glasflächen sind nur mit dauerhaft vorgebauten Sonnenschutzeinrichtungen zulässig; Ausnahmen können für Glasflächen mit dauerafter und hochwirksamer Vogelschutzmarkierung zugelassen werden .

<u>Eingriffsregelung</u>

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung: Auf S. 30 des Umweltberichts ergibt sich ein Widerspruch. Einerseits wird dargelegt, dass es laut Leitfaden drei verschiedene Wertstufen gibt, gleichzeitig wird aber weiter unten davon abgewichen indem der Acker (A11) mit 2 WP und nicht mit 3 WP (1-5 WP -> 3 WP) wie vom Leitfaden vorgegeben, eingestuft wird.

Für BNT mit einer hohen Bedeutung ist als GRZ 1,0 wie im Leitfaden dargelegt, anzuwenden (in den Unterlagen ist 0,7) angegeben. Die Begründung durch den Erhalt der Großbäume kann Stand jetzt noch nicht nachvollzogen werden. Eine graphische Darstellung diesbzgl. ist nicht in den Planunterlagen enthalten.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Der Umweltbericht wird insoweit geändert, als von der vereinfachten Vorgehensweise (Leitfaden Seite 15 Absatz 4 Satz 3) abgewichen wird und die Bewertung nicht pauschal (Mittelwert) sondern konkret nach dem Bewertungsschema der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der KompV) für BNT <u>geringer und mittlerer Bedeutung</u> erfolgt: Ackerland 2 WP und Grünland 3 WP.

Diese Vorgehensweise ist zulässig. Der Leitfaden ist nicht bindend; es bleibt den Gemeinden überlassen, andere sachgerechte Methoden zu verwenden und auch von den

Empfehlungen des Leitfadens abzuweichen (Vgl. BVerwG 23.04.1997). Die Vorgehensweise der Stadt Grafing b.M. für den gegenständlichen Bebauungsplan orientiert sich am o.g. Leitfaden und beachtet dessen Eckpunkte widerspruchsfrei (vgl. BayVGH 13.04.2006), weicht aber aus gebotenen Gründen teilweise davon ab. So sind die großflächigen Eingriffsflächen für den Schulbau eindeutig und flächenscharf als intensives Ackerland ohne Segetalvegetation (KompV – Biotopwertliste A11) bzw. Intensivgrünland (G12) einzuordnen. Die höherwertigen Wiesen- / Ackerrandflächen liegen dagegen stets außerhalb der baulich genutzten Fläche und werden von den künftigen Eingriffsmaßnahmen nicht erfasst

Da also im Bereich der weitläufigen Baulandfläche für die Berufsschule nur auf Flächen eingegriffen wird, die ausschließlich und flächengenau niedrige Wertpunkte von 2 bzw. 3 aufweisen, wird von einer vereinfachten Erfassung und Pauschalbewertung (Mittelwert) abgesehen und stattdessen auf die konkrete Wertpunktezahl abgestellt.

Bei den sonstigen Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser (hier fehlende Versickerungseignung), Klima/Luft, Landschaftsbild (hier: ausgeräumte Kulturlandschaft) ist ebenfalls durchgängig eine geringe Wertigkeit festgestellt worden, die diese Vorgehensweise ermöglicht.

Bei Biotop- und Nutzungstypen mit hoher Bedeutung (hier Wald, Waldsaum) ist grundsätzlich von einem Totalverlust auszugehen und pauschal ein Eingriffsfaktor von 1,0 zu verwenden. Betroffen ist hier eine Teilfläche des bestehenden Waldes, in dem für die Anlegung der Straße eingegriffen wird (geringfügige Verbreiterung der Waldzufahrt mit ca. 280 m² / Straßenfläche am Schulvorplatz mit 320 m²) bzw. dessen Gehölzbestand teilweise reduziert wird (Vorplatz „Parkanlage; 1.200 m²). Diese hochwertigen Flächen mit zusammen 1800 m² werden den sonstigen standortgerechten Laubmischwäldern (L63) mit 12 WP zugeordnet. Da bei der Teilfläche „Parkanlage“ die Großbäume erhalten bleiben, wurde anfangs ein reduzierter Eingriffsfaktor von 0,7 herangezogen. Hier wird der Eingriffsfaktor auch Pauschal auf 1,0 erhöht, da eine konkrete Bezeichnung der zu erhaltenden Bäume und Strukturen noch nicht möglich ist.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere: Für das Plangebiet wird eine Gesamtfläche von 85.750 m² angegeben. Als eingriffsrelevant werden jedoch nur 46.100 m² angegeben.
Um die letztendliche Berechnung mit Verschneidung der Grundflächenzahl besser nachvollziehen zu können ist auch hier eine Karte zu erstellen, bei welchen die jeweiligen Flächengrößen samt GRZ Zahl und WP der BNT ersichtlich sind. Vgl. hierzu Abb. 7 auf S. 16 des Leitfadens.
Des Weiteren ändert sich die GRZ-Zahl bei Veränderung der einzubeziehenden bzw. ausgeblendeten Flächen. Hier bitten wir um eine klare und nachvollziehbare, grafische Darstellung. Nach unserer Lesart des aktuellen Leitfadens werden alle überplanten Flächen in die GRZ miteinbezogen. Grünflächen (wie auch Hecken) werden nicht rausgerechnet.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Berufsschule“ hat eine Größe von 85.750 m².

Davon abgezogen werden diejenigen Flächen, die von einem Eingriff ausgenommen bzw. bereits überprägt (versiegelt) sind. Hierunter fallen:

- Zu erhaltender Waldbestand 4.650 m²

- Retentionsbecken	**3.400 m²**	
- CEF-Fläche P+R und Grünstreifen P+R	**4.280 m²**	
- Mobilfunkanlage	**100 m²**	
- Bahngraben	**1.580 m²**	
- Funktionale Grünflächen	**5.450 m²**	
- Aufforstungsfläche	**3.500 m²**	
- Bestand Zufahrtsstraße und Bahnparkplatz	**16.700 m²**	
= Summe	**39.660 m²**	
= Eingriffsfläche:	**46.100 m²**	
Schulbaufläche:		
Max. zulässige Grundfläche Turnhalle	**3.000 m²**	
Schule	**7.500 m²**	
Sportplatz:	**3.900 m²**	**14.400 m²**
Baulandfläche (Berufsschule)		**39.500 m²**
Grundflächenzahl*		**0,36**

Bebaut werden allein die Ackerflächen und Grünlandflächen, und zwar mit einer einheitlichen GRZ von 0,36. Da eine GRZ (Verhältniszahl) nicht festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus der festgesetzten bzw. zulässigen GRZ im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes (im Bauland).
Auf die Anrechnungsanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kommt es aufgrund der konkret definierten Maßstabsbestimmung GR/GRZ hier nicht an; vgl. hierzu auch VGH Mannheim 11.05.2022).

Die Bestimmung der Berechnungsgrundlage „Bauland“ bestimmt § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Es handelt sich um die Flächen hinter den festgesetzten Straßenflächen. Auch Sportflächen und Spielanlagen zählen zum Bauland (König/Röser/Stock, Rn 19 zu § 19 BauNVO).

Dagegen zählen private Grünflächen (öffentliche sowieso) nicht zum Bauland, da sie ja von einer Bebauung ausgenommen sind (BVerwG, 24.04.1991, 18.05.2001, vgl. auch König/Röser/Stock, Rn 20a zu § 19 BauNVO). Das ist hier auch nicht zweifelhaft. Sie sind zutreffend als eigenständige Grünflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), da sie am Rand der Bebauung liegen und dort eine selbständige ökologische oder ortsbildprägende Funktion erfüllen.

Diese (gesondert festgesetzten) privaten Grünflächen sind von den „Gartenflächen“ abzugrenzen, die im allgemeinen Sprachgebrauch ebenfalls als „private Grünflächen“ bezeichnet werden. Es handelt sich bei „Gartenflächen aber um Flächen im Bauland (in der üblichen Plandarstellung um die „weißen Flächen“). Diese sind natürlich von der Eingriffsregelung erfasst, da sie der baulichen Nutzung zuzurechnen sind. Diese sind es, die im Leitfaden als „zu den Baugrundstücken gehörend“ genannt sind

Damit ermittelt sich die Berechnungsgrundlage „Bauland“ für die Schulbaufläche hier in einfacher Weise. Diese ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in nachfolgender Abbildung rot markiert. Der Plan wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Die Verkehrsflächen werden regelmäßig mit der auf das Bauland bezogenen GRZ hinsichtlich der Eingriffsschwere mit abgedeckt. Dass die wenigen zusätzlichen Verkehrsflächen aber fast vollständig den Bereich der hochwertigen Waldflächen liegen, wurden diese ohnehin zusätzlich und pauschal mit einer GRZ 1,0 berücksichtigt.

Aufgrund dieser eindeutigen Abgrenzbarkeit erübrigt sich die Notwendigkeit einer weitergehenden Plandarstellung. Verschneidungen von Flächen mit unterschiedlicher Eingriffsschwere (GRZ) gegenüber Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung (geringer Bedeutung / hoher Bedeutung) bestehen nicht. Eine unterschiedliche Bewertung innerhalb der Schulbaufläche – also der Ackerfläche und der Grünlandfläche – verlangt die Bewertungssystematik des Leitfadens nicht, würde aber sogar zu einer Verringerung der des Ausgleichsumfangs führen: die Bebauungsdichte innerhalb der Grünlandfläche ist deutlich geringer als innerhalb der Ackerfläche. Eine einheitliche Betrachtung der Eingriffsschwere kommt damit der Bedeutung der Belange des Naturhaushalts in der Abwägung zugute.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen:
Ob die „Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes“ komplett anerkannt werden können oder nur teilweise, kann zum jetzt vorliegenden Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Bspw. ist die Eingrünung im Norden umrahmt von baulichen Anlagen im Süden und baulichen Anlagen im Norden („Versorgungsanlagen“).
Die Abarbeitung der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist zu überarbeiten.
Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in den üblichen Plänen (Bestandsplan sowie Maßnahmen- und Zielzustandsplan) entsprechend grafisch darzustellen.
Die Lage der geplanten Kompensationsflächen im Gebiet des Straußdorfer Moos / Atteltal sind grundsätzlich sehr gut (tlw. Landschaftsschutzgebiet, tlw. Wiesenbrütergebiet, tlw. Moorstandort) und werden aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt.
Eingrünung: Die Eingrünung eines 10 m breiten Streifens ist hinsichtlich des geplanten hohen und breiten Gebäudes notwendig und angemessen. Eine Aufwertung des vorhandenen Grabens durch eine Aufweitung und eine naturnähere Form ist zu begrüßen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0
Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt: Aufgrund der Vorbehalte über die Eignung der Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes (= Artenreiche Randeingrünung am Westrand) wird die Teilfläche zwischen der Versorgungsfläche und der Schulturnhalle aus der Bewertung entnommen. Die Größe dieser internen Ausgleichsfläche reduziert sich damit von 3.200 auf 2.500 m² (Wertpunkt künftig 15.000 anstatt 19.200). Für den Gesamtnachweis der Ausgleichsmaßnahmen ist diese Korrektur nicht von Bedeutung.

Der Umweltbericht erklärt, dass das konkrete Maßnahmenkonzept in einem gesonderten Entwicklungs- und –pflegeplan in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde festgelegt wird, sobald die Umsetzung der Baumaßnahme (Berufsschule, Parkhaus) vorbereitet wird. An dieser Vorgehensweise soll festgehalten werden. Da unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen „angeboten" werden, sollen dann unter Einbeziehung des Landkreises im Rahmen der Umsetzungsphase der Berufsschule diese ergänzenden Planungen der Ausgleichsflächen erfolgen.

b) Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für Streubebauung „Pierstling" (Siedlungssplitter im Außenbereich, § 35 BauGB) zur Bestandserhaltung;

Bezüglich Part b) des Bebauungsplans für die die Streubebauung Pierstling bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken. Eine Abstimmung mit dem Fachplaner mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Artenschutz und der Eingriffsregelung wird empfohlen.

2.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, 13.10.,2023
die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Sachverhalt

- Geplant ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die Errichtung einer Berufsschule und die Erweiterung des Bahnparkplatzes im Ortsteil Grafing-Bahnhof jeweils als SO (Sondergebiet) sowie die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für die im Südosten angrenzende Außenbereichssiedlung „Pierstling"
- Das Plangebiet (qualifizierter B-Plan) umfasst die Flurnummern: 232, 233, 233/6, 234/2, 234/4, 234/9, 234/7 und 236/T der Gemarkung Nettelkofen, laut FNP bereits als SO ausgewiesen. Das Plangebiet (einfacher B-Plan) umfasst die Flurnummern: 237, 237/2, 237/3, 237/4, 237/5, 238, 238/2, 556/32, 585/2, 585/9, 556/34, 585/4, 585/5, 585/6, 585/8, die derzeitige Einstufung ist Außenbereich und weist Wohnbebauung im Bestand auf.
- Im Norden und Westen des Plangebietes „Berufsschule" befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten befindet sich der Bahnhof-Grafing und die Bahnstrecke München-Rosenheim (5510) sowie die öffentlich gewidmete Straße „Am Oberholz", südlich befindet sich die Außenbereichssiedlung „Pierstling.
- Im Norden des Plangebietes „Pierstling" befinden sich Waldflächen, östlich verläuft die Bahnstrecke München-Rosenheim (5510) sowie teilweise die öffentlich gewidmete Straße „Am Oberholz", sowie die EBE 8, südlich verläuft die St 2351, westlich befindet sich ein Waldstück.
- Immissionsschutzfachlich relevant sind die Emissionen (Verkehr) durch die Berufsschule und die Immissionen durch den Bahnverkehr und Straßenverkehr.

- Bestandteil der Planunterlagen ist eine Schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M174083/01 Version 2) vom 28.07.2023, in diesem Gutachten wurde die Berufsschule (berechnet nach Variante A), die Außenbereichssiedlung „Pierstling“, sowie die exemplarische Bestandsbebauung (östlich der Bahnlinie) betrachtet. Die Ergebnisse aus dem Gutachten wurde noch nicht in den B-Plan eingearbeitet und müssen noch abgewogen werden.
- Nach Ziffer A 13.1 der Satzung werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) festgesetzt, welche nicht näher definiert sind.
- Nach Ziffer 2.1.1 der Satzung sind bauliche Anlagen für Wohnen und mit Übernachtungsmöglichkeiten unzulässig. Die in der Begründung noch genannte Internatsnutzung kommt nach Rücksprache mit der Stadt Grafing nicht.
- Nach Ziffer 8.1 der Satzung werden Flächen für die Fernwärme festgesetzt.
- Im Hinweis C 9 der Satzung wird der alte Hinweis zu den Klima- und Heizgeräten verwendet

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.
- Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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

Sport- und Freizeitlärm

Laut Begründung besteht die Möglichkeit, dass die Nutzung der Berufsschulsporthalle auch für den Vereinssport erlaubt werden könnte.
Für die Bauleitplanung gelten zwar die Anforderungen der 18. BImSchV nicht unmittelbar, deren Wertung ist jedoch Rechnung zu tragen, da es sich bei der 18. BImSchV um eine Verordnung handelt, die kraft Gesetzes gilt.

- **Der Stadt Grafing wird daher empfohlen**, zu prüfen, falls der Vereinssport zugelassen wird, ob durch die Nutzung der Vereine unzulässig hohe Lärmimmissionen (An- und Abfahrt) an der bestehenden Wohnbebauung bzw. der Berufsschule auftreten und ggf. Maßnahmen festzusetzen sind, um den einwirkenden Lärm auf das Niveau der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu reduzieren.

Wir geben zu bedenken, dass Öffnungszeiten nicht im Bebauungsplan festgelegt werden können.

In der anschließenden kurzen **Diskussion** sprach sich ein Ausschussmitglied für die Vereinssportnutzung aus, wird diesem Punkt aber trotzdem zustimmen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Sporthalle:
Der Bebauungsplan erlaubt ausschließlich eine Schulsporthalle. Diese Nutzungsart war auch Grundlage der immissionsschutzfachlichen Bewertung.
Aufgrund der Mangelsituation an geeigneten Sporthallen im örtlichen Raum ist es weithin üblich, dass auch Schulturnhallen außerhalb der Belegungszeiten für den Breitensport und ggf. sogar für den Vereinssport zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich dabei aber um eine untergeordnete Nebennutzung, die der festgesetzten Nutzungsart (Schule) nicht widerspricht und im Rahmen der sog. Variationsbreite einer späteren Baugenehmigung (innerhalb der dort bestimmten Betriebszeiten) zulässig ist.

Zwar unterliegen auch Schulsporthallen dem Anwendungsbereich der 18. BImSchV, sind aber insoweit durch § 5 der 18. BImSchV begünstigt. Hinsichtlich der üblichen Sportgeräusche ist der Standort aufgrund seines großen Abstandes erkennbar nicht lärmrelevant gegenüber den nächstgelegenen Immissionsorten, die sich in rund 300 m Entfernung befinden. Auch eine gesonderte Betrachtung der Verkehrsgeräusche der Sportanlage erfolgte nicht, da diese nicht zurechenbar sind; der Sportunterricht findet innerhalb der Schulzeiten statt und löst keine gesonderten Fahrzeuggeräusche aus. Im Übrigen ist eine Erhöhung der vorhandenen Pegel um Verkehrsgeräusche der Sporthalle um mehr als 3 dB(A) von vornherein auszuschließen (Nr. 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV).

Nachdem derzeit nicht ansatzweise erkennbar ist, ob überhaupt eine Mitbenutzung der Halle durch Breiten-/Vereinssport erfolgt, sieht die Stadt Grafing von einer gesonderten Untersuchung ab. Es ist dann Aufgabe des Schulbaulastträger (Landkreis), bei der organisatorischen Entscheidung über eine Bereitstellung der Sporthalle an Dritte diese möglichen Belastungen gegenüber der Nachbarschaft zu untersuchen und im gegebenen Fall zu unterlassen bzw. die Betriebszeiten einzuschränken (keine Belastung der Nachtzeit). Soweit die Mitbenutzung (Mischnutzung der Sporthalle) über den Umfang einer untergeordneten Nebennutzung hinausgeht und damit auch baurechtliche Relevanz erhält (genehmigungspflichtige Nutzungsänderung i.S. des Art. 55 BayBO, Art. 57 Abs. 4 BayBO), sind diese Anforderungen ohnehin im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Da der Bebauungsplan weder einen rechtlichen Anspruch für diese Mitbenutzung der Spothalle schafft, ist eine Verlagerung der Lösung dieses nur potentiellen Konfliktes in die nachfolgenden Zulassungsverfahren hier vertretbar. Würde eine Mitbenutzung tatsächlich zur Störung der Nachbarschaft führen, wäre sie nicht mehr untergeordnet und damit bauaufsichtlich relevant. Damit steht – neben der Organisationsentscheidung des Landkreises – auch ein öffentlich-rechtliches Verfahren zur Verfügung, um mögliche Störungen wirksam zu verhindern.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:
In dem Hinweis C 9 der Satzung wurde eine veraltete Version des Klima- und Heizgerätehinweises verwendet. **Wir empfehlen der Stadt Grafing** den bestehenden Hinweis gegen die Nachfolgerversion auszutauschen, diese lautet:

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

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0
Klima- Heizgeräte:
Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, das der Hinweis über Klima- und Heizgeräte in C.9 des Bebauungsplanes entsprechend dem vorgeschlagenen Wortlaut geändert wird.

Das Planzeichen A 13.1 zum Immissionsschutz ist Teil der Festsetzungen, findet sich aber im Planentwurf nicht wieder. Die Schallschutzmaßnahmen sind somit wie im Planzeichen dargestellt, noch von im B-Plan zu ergänzen.

Wir bitten die Stadt Grafing im 1.Verfahrensschritt zeichnerisch und als Festsetzung darzustellen, dass im einfachen B-Plan „Pierstling“, eine Lärmschutzwand umgesetzt werden soll. Zudem sollte im qualifizierten B-Plan „Berufsschule“ erkenntlich sein, an welchen Fassaden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind (siehe Planzeichen A 13.1).

Im vorliegenden Schallgutachten wurde die Lärmbelastung an der Berufsschule nach der Variante A berechnet d.h. mit einem durchgehenden Längsbau an der Ostseite zur Bahn hin – welcher als Schallhindernis anzusehen ist. Die Anordnung aus der Variante A müsste aus der Planzeichnung erkennbar sein und festgesetzt werden. Wir empfehlen der Stadt Grafing diese Möglichkeit zu überprüfen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Das Planzeichen für Lärmschutz entlang der Straße „Am Oberholz“ ist in der Planzeichnung dargestellt, aber aufgrund der Überdeckung mit dem Planzeichen „Geltungsbereich“ kaum erkennbar. Diese Darstellung der Planzeichnung ist zu berichtigen. Sie ist aber auch inhaltlich nicht korrekt dargestellt. So wird die Lärmschutzwand nur entlang der Grundstücke Fl.Nr. 273 und 238/2 (Am Oberholz 1 und Am Oberholz 4) festgesetzt, unterbrochen durch den dazwischenliegenden Erschließungsweg. Hier ist das Planzei-

chen zur besseren Erkennbarkeit rot zu markieren und im Text zu beschreiben: Lärmschutzwand entlang der Zufahrtsstraße, Höhe 2,5 m, bezogen auf die Straßenoberkante der bestehenden Zufahrtsstraße.

Am östlichen Rand der möglichen Bebauung (Schulgebäude) wurden Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm (Schiene + Parkplatz) von max. 62 dB(A) ermittelt. Damit werden die für die Berufsschule (Nutzung nur in der Tagzeit) zugrunde gelegten ORW nach DIN 18005 von 55 dB(A) bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der 16. BImSchV von 59 dB(A) überschritten. Die Planungslösung zur Lärmminderung sieht vor, eine Lärmabschirmung durch ein parallel zur Schienenstrecke errichtetes Schulgebäude zu schaffen, das an dieser Seite nicht für Unterrichtsräume genutzt wird. Für Verwaltungs- und Büroräume (Arbeitsräume) oder auch sonstige Aufenthaltsräume (z.B. Werkräume, Aula, Erschließungsgänge uvm.) ist die Lärmbelastung von 62 dB(A) noch verträglich bzw. sind auch passive Lärmschutzmaßnahmen vertretbar. Um dieses Schutzkonzept der Selbstabschirmung auch verbindlich zu machen, ist der Bebauungsplanentwurf noch zu korrigieren. Zu ergänzen ist in der Planzeichnung entlang der gesamten Ostseite der Baugrenze „Schulzentrum" das Planzeichen A.13.1. In den Festsetzungen ist die Maßnahme wie folgt zu bestimmen: Durchgehende Gebäudefassade; Ausschluss von öffenbaren Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (Büro, Verwaltung) und von Unterrichtsräumen.
Durch die Festsetzung einer zwingenden Wandhöhe für diese Baufläche wird damit die lärmabschirmende Wirkung dieses Gebäudeteils (geplant: Erschließung, Aula, Verwaltung, Technikräume usw.) gegenüber den Unterrichtsräumen erreicht, die an der lärmabgewandten Westseite geplant sind. Um auszuschließen, dass dieser Bereich unbebaut bleibt und damit das Konzept einer Lärmabschirmung nicht umgesetzt wird die Baugrenze an der Ostseite durch eine Baulinie ersetzt.

Verkehrslärm
Zur Untersuchung der Verkehrslärmzunahme wurde vorab die planbedingte Verkehrszunahme durch eine Verkehrsuntersuchung ermittelt (Obermeyer Infrastruktur 15.03.2023). Für den Prognosenullfall (2035) wurde eine Vorbelastung durch Straßenlärm über den Grundrechtsschwellen von 70/60 dB(A) an der Hauptstraße ermittelt. Die Planbedingte Lärmzunahme beträgt bis zu 0,2 dB(A). Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden laut Begründung Seite 23 aus. Bereits 2005 wurden an den betroffenen Gebäuden bereits passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt (Programm freiwillige Lärmsanierung). Soweit dieser existiert, kann hierauf abgestellt werden – es besteht kein weiterer Schutzanspruch der Betroffen (vgl. OVG Münster, Urt. 22.02.2010) und Begründung Seite 24. Dieses Vorgehen klingt für die UIB plausibel.

In der **Diskussion** über die Beurteilung der Lärmkonfliktsituation wird von einem Ausschussmitglied nachgefragt, ob der erwähnte Wert für die Verkehrslärmbelastung für Pierstling mit oder ohne die Berufsschule ermittelt wurde.
Vom Verwaltungsvertreter wird darauf erwidert, dass es sich um eine Gesamtlärmbetrachtung aus Schienen und Verkehr handelt. Es muss verhindert werden, dass durch die Berufsschule ein planbedingter Lärmzuwachs entsteht, weil ansonsten die ohnehin schon zu laute Vorbelastung nochmals erhöht wird. Hier ist jede rechnerische Erhöhung auszuschliessen. Das kann nur mit einer Schallschutzwand an den belastetsten Standorten erreicht werden. Es wird dadurch der „Mehrlärm", der durch die Schulzufahrten entsteht, vollständig kompensiert.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Verkehrslärm:
Die Lösung des Lärmkonflikts aus der Bahnstrecke (Schienenlärm) und der durch die Planung (Berufsschule und Parkplatzanlage) ausgelöste Verkehrslärmzunahme ist die zentrale Anforderung für die rechtmäßige Ausweisung des Standortes.
Da bereits eine erhebliche Vorbelastung aus Schienenlärm und Verkehrslärm besteht, der teilweise sogar die Schwelle der Gesundheitsgefahr überschreitet, ist jede Mehrbelastung - mag sie auch noch so gering und nur rechnerisch ermittelbar sein – auszuschließen (BVerwG 21.03.1996, 15.01.2008). Das gelingt hinsichtlich der Bebauung an der Zufahrtsstraße (Am Oberholz) dadurch, dass mit dem Bau einer Lärmschutzwand der planbedingte Zusatzlärm kompensiert wird (vgl. dazu VGH Mannheim vom 10.11.2010, OVG R-P 25.03.1999).

Erhöht - wenn auch nur in ganz minderem Umfang (0,2 dB(A)) - wird die gesundheitsrelevante Verkehrslärmbelastung auch in der Hauptstraße in Grafing-Bahnhof. Hier scheiden aktive Schutzmaßnahmen an der Straße (oder zur Minderung der Verkehrslärmbelastung auch an der Schiene) aus. Die mit dem Ausbau der Bahnstrecke (Brenner-Nordzulauf) zu erwartenden Lärmschutzmaßnahmen an der Schienenstrecke sind noch nicht hinreichend gesichert und können in die Betrachtung noch nicht eingestellt werden. Hier ist es aber der besondere Umstand, dass für diese Immissionsorte schon eine „Lärmsanierungsmaßnahme“ (freiwilliges Lärmsanierungsprogramm des Bundes) durchgeführt wurde, der für die dortigen Wohngebäude die Schutzwürdigkeit der Außenwohnbereiche mindert und bewirkt, dass hier im Hinblick auf die Wohngesundheit auf die Innenräume abgestellt werden kann.

Die Auseinandersetzung mit dem Lärmkonflikt ist zentraler Gegenstand der Planabwägung. Das verlangt eine ausdrückliche Auseinandersetzung des zuständigen Bau- und Werkausschuss mit diesem Konflikt und dessen Lösung. Hierzu nimmt der Bau- und Werkausschuss vom Inhalt der immissionsschutzfachlichen Auseinandersetzung im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan in Nr. 9 ausdrücklich zur Kenntnis und erklärt ihn zum Inhalt und Ergebnis der Planabwägung.

<u>Wärmeversorgung</u>
Nach Ziffer 8.1 bzw. 8.1.1 der Satzung wird eine Fläche (Fl.Nr. 233) für Fernwärme festgesetzt. Laut Begründung soll entweder die Anbindung an die Biogasanlage Taglaching vorgesehen oder Hackschnitzel eingesetzt werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass für die Errichtung und den Betrieb der Hackschnitzelheizung **ab 1 MW** die Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz gilt.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Wärmeversorgung:
Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig die Kenntnisnahme und die Berücksichtigung der Genehmigungsanforderungen bei der späteren Planumsetzung. Derzeit ist aber die konkrete Umsetzung der Wärmeversorgung noch unklar.

2.5. Landkreis Ebersberg, Kreishochbau und Liegenschaften, Schr. v. 28.09.2023

Zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes **für das „Sondergebiet Berufsschulzentrum“ und das „Sondergebiet Bahn- und Schulparkplatz (Parkdeck)“ in Grafing-Bahnhof westlich der Bahnstrecke München-Rosenheim** nehmen wir für den Landkreis Ebersberg – Kreishochbau und Liegenschaften – wie folgt Stellung:

Satzung 3.3 und 3.4 Wandhöhen:
Die jetzige Festsetzung der Wandhöhen stellt eine deutliche Einschränkung des Baurechtes mit großen Nachteilen in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit dar. Eine wirtschaftlich günstigere kompakte Bauweise ist nicht umsetzbar. Die Unterbringung von hohen Räumen wie besondere Werkstätten oder Hochregallager ist kaum möglich.

Eine Wandhöhe von 10 m schließt eine 3-geschossige Bebauung aus. Für eine 3-geschossige Bebauung mit einer Nutzung als Unterrichtsräume ist eine Wandhöhe von ca. 14,0 m erforderlich. Zu berücksichtigen ist dabei die Sockelzone für den Hochwasserschutz, die lichte Raumhöhe von 3,0 m für die Unterrichtsräume, eine abgehängte Decke für Installationen und eine entsprechende Höhe der Attika zur Unterbringung des begrünten Flachdachs mit ausreichend Gefälle.

Die im Norden festgesetzte Wandhöhe von 6,5 m lässt keine 2-geschossige Bebauung zu.

Eine Sporthalle müsste in diesem Bereich ca. 3 m in das Erdreich eingegraben werden, was zu erheblichen Mehrkosten durch die technisch aufwändige Ausführung (Weiße Wanne) führen würde. Um eine Sporthalle ebenerdig zu errichten ist eine Wandhöhe von ca. 11,0 m erforderlich. Zu berücksichtigen ist dabei die Sockelzone für den Hochwasserschutz, die lichte Raumhöhe von 7,2 m für die Halle, die Konstruktionshöhe für die Dachkonstruktion und eine entsprechende Höhe der Attika zur Unterbringung des begrünten Flachdachs mit ausreichend Gefälle. Bei einer Wandhöhe von 11,0 m wäre auch eine 2-geschossige Bebauung mit Unterrichtsräumen möglich.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Die Festsetzungen zur Bauhöhe (§ 18 BauNVO) im Bebauungsplanentwurf erfolgte anhand von Erfahrungswerten und ohne nähere Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Schulbaus bzw. des Sporthallenbaus. Ein Schulgebäude mit 3 Vollgeschossen ist eine Mindestanforderung hinsichtlich des flächensparenden Bauens. Lediglich eine höhere Geschossigkeit, wie sie anfänglich in den Vorgesprächen diskutiert wurde, kommt mit den Belangen des Landschaftsbildes in Konflikt. Für eine 3-geschossige Bebauung der Schulgebäude wird die dafür konstruktiv notwendige Wandhöhe angepasst auf 14 m (A.3.3 und A.3.4). Zum Vergleich, das Gymnasium Grafing (3-geschossig) erreicht eine Bauhöhe von 13,50 m. Für die Schulturnhalle wird die Wandhöhe von 11,0 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ergänzt: max. 3 VG.

Für die Rechtmäßigkeit der Höhenfestsetzung setzt voraus, dass die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung festgesetzt werden. Die dafür in der Festsetzung (A.3.3 und

A.3.4) genannten „festgesetzten Höhenbezugspunkte“ sind noch zu ergänzen. Dabei ist es aufgrund der Großflächigkeit der Bauräume, der Variationsbreite der Bebauungsmöglichkeiten und des Geländeverlaufes (Höhendifferenzen von bis zu 2 m im Bauraum) zweckmäßig, die Höhenlage der natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt festzulegen (sog. Geländepunkte), die ihrerseits durch Bezug auf NN eindeutig bestimmbar sind. Dafür sind innerhalb der Bauflächen die im Höhenbestandsplan vom 05.03.2022 ermittelten Bestandshöhen in der Planzeichnung einzutragen und festzusetzen oder eine gleichwertige Festsetzungsmethode zu bestimmen.

Satzung 6.0 bzw. Begründung 6.4:
Mit der Festsetzung der Dachform als extensiv begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° ist der Landkreis nicht einverstanden.
Diese Art der Ausführung der Dächer ist mit hohen Kosten verbunden.
Die Ausführung der Dächer der Fahrradstellplätze als begrünte Dächer erreicht kein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis. Es ist fraglich, ob die Fahrradstellplätze überhaupt überdacht werden müssen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau und Werkausschuss wie folgt:
Die Bauflächen für Fahrräder sind festgesetzt, wobei die Festsetzung von überdachten Fahrradplätzen spricht. Eine Verpflichtung zur Überdachung war mit dieser Festsetzung nicht gewollt, lediglich die Berechtigung zur Überdachung. Es dürfte auch vieles dafürsprechen, dass für eine verpflichtende Festsetzung der Überdachung - anders als für die gesondert genannten Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB keine Ermächtigung findet. Bei Festsetzung A.5.2 wird deshalb der Zusatz „überdacht“ gestrichten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung wurde bereits aufgrund der baufachlichen Stellungnahme gestrichen.

A.6.1.1 wird hinsichtlich der Dachneigung wie folgt geändert:
Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig, bei einer Giebelbreite von weniger als 20 m bis max. 15°.

A.6.2 wird wie folgt geändert: Die Ausführung der Dachflächen als extensive Gründächer wird empfohlen.

Mit einer erhöhten Dachneigung auf 15° wird auch eine regionaltypische Dachgestaltung mit geneigten Dächern ermöglicht; die Errichtung von Solaranlagen ohne Aufständerung und damit eine ruhigere Dachlandschaft wird damit unterstützt. Auch die Nutzung des Dachraumes für haustechnische Anlagen ist möglich und erlaubt kostengünstigeres Bauen. Zur Vermeidung unmaßgeblich hoher Firste wird der erhöhte Dachneigungswinkel auf überbreite Gebäude (z.B. Schulturnhalle) ausgeschlossen.

Zwar wird weiterhin die Ausführung von Gründächern unbedingt empfohlen, und zwar uneingeschränkt auch für geneigte Dächer. Jedoch wird von einer zwingenden Festsetzung der Dachbegrünung abgesehen. So ist die Art der Bebauung noch völlig offen und erlaubt auch Gebäude mit großen Tragweiten. Auch bei der Schulturnhalle kann konstruktiv die Ausführung mit einem lastenintensiven Gründach zu Erschwernissen an Baukosten und Unterhaltung führen, was gerade bei öffentlichen Bauten ein gewichtiger Belang ist. Die Rückhaltewirkung von Gründächern für Niederschlagswasser

spricht zwar für eine verbindliche Regelung. Da aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet „Schulzentrum“ ausschließlich öffentliche Gebäude entstehen, kann die verantwortliche Entscheidung für ein nachhaltiges Regenwassermanagement auch dem (öffentlichen) Bauherrn überlassen werden. Das Gelände und die weitläufigen Freiflächen bieten hier erhebliche Potentiale. In Besonderer Weise bieten sich hierfür die am westlichen, nördlichen und östlichen Rand verlaufenden Pflanzflächen an. Für diese zusammen 500 m langen und 10 m breiten Flächen wird in A.9.4 festgesetzt, dass diese Flächen als Geländemulde zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zu errichten sind.

Begründung 6.5 Brenner-Nordzulaufstrecke:

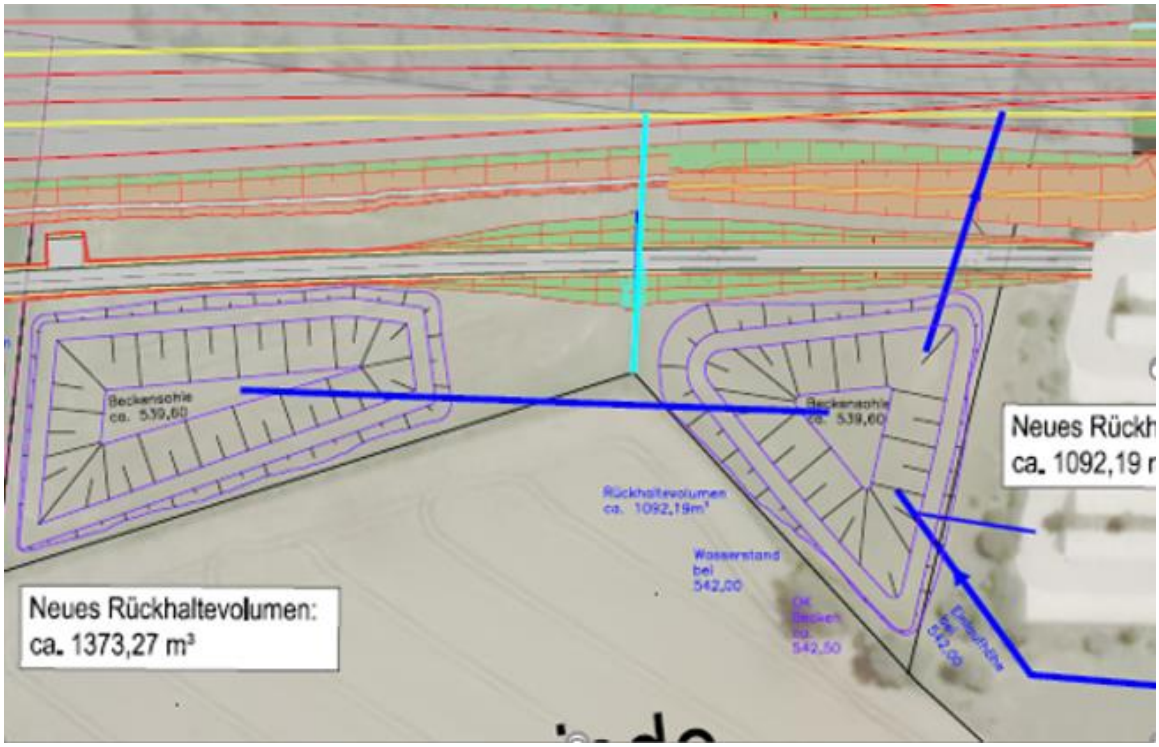
Die Aussage auf Seite 9, Punkt c „Nach dem aktuellen Planungsstand (im Auswahlverfahren noch nicht enthalten) ist auch die Errichtung eines Überholbahnhofes (2 weitere Überholgleise) vorgesehen, und zwar beginnend im Norden des bestehenden Bahnparkplatzes. Damit wird das festgesetzte Regenrückhaltebecken voraussichtlich im Osten entfallen müssen. Als Ersatz wird ein Ausbau (Verbreiterung) des Bahngrabens für die ausreichende Regenrückhalt erwogen. Alternativ ist eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens durch Inanspruchnahme der vorgelagerten CEF-Fläche.“

Eine Änderung des Entwässerungskonzeptes könnte weitreichende Folgen auf die Leitungsführung und somit die Funktion des Gesamtsystems in Frage stellen. Eine Klärung des Entwässerungskonzeptes ist vor dem eigentlichen Planungsprozess erforderlich, um Mehrkosten durch Umplanung oder Umbauten zu vermeiden.

Beschluss:
Ja: 12 Nein 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Hinsichtlich der Anpassung an die eisenbahnrechtliche Fachplanung (Brenner-Nordzulauf) wird auf die Behandlung der Stellungnahme der DB AG verwiesen. Danach bedingt die zwischenzeitlich konkretisierte Planung (Vorentwurf), dass die Ostseite der Fl.Nr. 232 nicht mehr als Regenrückhaltebecken zur Verfügung steht. Dort ist jetzt ein Überholbahnhof geplant. Stattdessen wird das Regenrückhaltebecken in anderer Form – aber unter Beibehaltung des für die ordnungsgemäße Entwässerung notwendigen Volumens – nach Norden hin erweitert. Unter Erweiterung des Geltungsbereiches ist der Bebauungsplan entsprechend der nachfolgenden Planskizze anzupassen.



Aufgrund des hohen Gewichts der Bahnplanungen wird eine entsprechende Planänderung vorgenommen. Betroffen sind zudem nur städtische Grundstücke; eine Schlechterstellung eigentumsrechtlicher Belange Dritter ist damit nicht verbunden. Die Verwirklichung des Rückhaltebeckens ist damit auch in der geänderten Lage eigentumsrechtlich gesichert.
Das künftig nach Norden ausgerichtete Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich des Geländeverlaufs vorteilhaft. Da das Gelände zur Bahn hin (Osten) geneigt ist, erfordert die Umsetzung geringere Geländeanpassungen. Entscheidend ist aber, dass das Rückhaltevolumen (2.400 m²) unverändert bleibt und damit die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers in unveränderter Weise gesichert ist.

Begründung 7.0 Städtebauliche Machbarkeitsstudie:
Derzeit ist geplant im Frühjahr 2024 ein Planungsbüro mit der Erbringung der Leistungsphase 0 für das Berufsschulzentrum zu beauftragen. Die Ergebnisse werden dann wohl im Herbst 2024 vorliegen und werden neben einem optimierten Raumprogramm auch Vorschläge zur Kostenreduzierung erhalten. Eine fortgeschriebene Machbarkeitsstudie mit einer überarbeiteten Kostenprognose ist derzeit nicht im Gespräch.
Es stellt sich die Frage, ob dieser Punkt überhaupt in dieser Form in die Begründung aufgenommen werden sollte.

Beschluss:
Ja: 12 Nein 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Als Planungsgrundlage, insbesondere als Bedarfs- und Raumprogramm wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Studie verfolgte auch den Ansatz, das Nutzungspotential des Geländes im Hinblick auf eine größtmögliche Schulentwicklung (Zukunftsfähigkeit) zu be-

trachten. Die Studie geht damit bewusst auch über den konkreten aktuellen Bedarf hinaus, der sich zudem in der Zwischenzeit verändert hat (Verlagerung der Berufsfachschule für Kinderpflege und Fachakademie für Sozialpädagogik). Da aber aufgrund dieser Studie auch ein Kostenrahmen ermittelt wurde (und dort auch auf Wunsch des Landkreises obere Kostenkennwerte angesetzt wurden), ist ein Rückgriff auf diese Kostenannahmen nur sehr eingeschränkt möglich und verwertbar. Leider ist es aber gerade diese Kostenrahmenermittlung, die als Größenordnung für die Finanz- und Schulplanung im Landkreis bisher verwendet wurde. Aufgrund dieser hohen Kostenprognose bestehen Schwierigkeiten hinsichtlich der Finanzierbarkeit. Da die (wirtschaftliche) Umsetzbarkeit auch maßgebliche ist für die Planerforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), war in Abstimmung mit dem Landkreis (Schulbaulastträger) vereinbart, dass die Machbarkeitsuntersuchung nochmals mit dem Scherpunkt der Kostenreduzierung fortgeschrieben wird.

Eine Fortschreibung der Machbarkeitsuntersuchung sollte also vor allem zu dem Zweck erfolgen, eine realistische und aktuelle Kostenprognose zu erhalten. Vor allem soll jetzt davon Abstand genommen werden, über den notwendigen Bedarf hinausgehende „Idealanforderungen“ und „Wunschanforderungen“ einzubeziehen. Nicht die langfristigen Möglichkeiten des Schulstandortes, sondern die konkreten und aktuellen Bedürfnisse sollten auf den Prüfstand gestellt und kostenbewertet werden. Hinzu kommt die Leitidee des „einfach Bauens“, die mit Unterstützung von Herrn Prof. Nagler (TU München; Lehrstuhl „Einfach Bauen“) bereits auf der rechtlich vorgelagerten Ebene des Bebauungsplanes (im Sinne des „Einfach Planen“) als Planungsleitlinie berücksichtigt werden soll.

Wenn nun der Landkreis die sog. Leistungsphase 0 (= den klassischen HOAI-Phasen vorgelagerte Untersuchung, insbesondere zur Entwicklung von Raumkonzepten und Nutzungsszenarien) beauftragt, dann kann eine von der Stadt beauftragte Fortschreibung der Machbarkeitsstudie zurückgestellt werden. Die Stadt Grafing unterstellt, dass auch dort alle sich bietenden Möglichkeiten für ein „einfaches“ Bauen in die Untersuchung einbezogen werden. Dann verfolgen beide Vorgehensweisen wohl das gleiche Ziel - hier gebührt dann dem Bauherrn der Vortritt bei der Untersuchung.

Mit diesen Ergänzungen wird die Begründung in Ziffer 7.0 beibehalten.

Begründung 8.1 Art der baulichen Nutzung:
Mit der Festlegung auf die Nutzungsart Berufsschule wird eine zusätzliche Nutzung für größere Sportveranstaltungen (Sportarena) ausgeschlossen.
Für die Nutzung als Berufsschulzentrum entstehen keine Nachteile. Eine untergeordnete Nutzung durch den Breitensport ist möglich.
Ein ursprünglich angedachtes Wohnheim für Berufsschüler könnte auf dem Grundstück realisiert werden, da dieses der Nutzungsart „Berufsschule“ entspräche.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Diese Bewertung ist vollumfänglich zutreffend und wird bestätigt. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung über den Zweck des Schulsports und der üblichen Mitbenutzung für den Breitensport (sog. untergeordnete Nebennutzung) aus. Auch bei der immissi-

onsschutzrechtlichen Beurteilung wurde die Turnhalle nur mit diesem Nutzungsumfang berücksichtigt, der – anders als regelmäßig eine kommerzielle genutzte Sporthalle - auch keine Verkehrsbelastung in der kritischen Nachtzeit auslöst.

Damit ist aber die ergänzende Nutzung einer möglichen Schulturnhalle nicht in grundsätzlicher Weise aus. Wie schon erklärt, ist eine Mitbenutzung einer Halle für nichtschulische Sportzwecke weithin üblich und als untergeordnete Nebennutzung auch bauplanungsrechtlich zulässig. Die Festsetzung der Gebietsart und der zulässigen Nutzungsarten, wie sie bei Sondergebieten baugebietsspezifisch festzusetzen sind (§ 11 Abs. 2 BauNVO), stehen hier also nicht entgegen. Für eine weitergehende (nicht nur untergeordnete) Mitbenutzung bedarf es einer Abweichung hiervon (Befreiung; § 31 Abs. 2 BauGB). Grundzüge der Planung werden damit nicht verletzt. Die Zulassung setzt aber die konkrete Überprüfung der nachbarlichen Interessen, insbesondere der nutzungsbedingten Lärmbelastung voraus, auch des Zufahrtsverkehrs. Auf die differenzierte Betrachtung der Emissionen des Schulspot und des allgemeinen Sport wird hingewiesen (§ 5 der 18. BImSchV). Außerhalb der Nachtzeit ist aber auch hier regelmäßig von einer Verträglichkeit auszugehen.

Übernachtungsmöglichkeiten für Schüler sind nach 2.1.1. unzulässig. Anders als das allgemeine Wohnen ist diese Nutzung zwar vom Gebietszweck „Schulzentrum“ erfasst. Grund für den ausdrücklichen Ausschluss war, dass aus Gründen des Bahnlärms nur in den lärmabgeschirmten Gebäudeteilen die Orientierungswerte von 45 dB(A) eingehalten werden, die für einen gesunden Schlaf erforderlich sind (Anmerkung zu 1.1 der DIN 18005). Sollten entgegen den jetzigen Überlegungen auch Übernachtungsmöglichkeiten notwendig werden, kann für unbedenkliche Standorte eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. An der Regelungsmethodik, einem satzungsrechtlichen Verbot mit Abweichungsvorbehalt, wird festgehalten. Übernachtungsräume sind nur unter Würdigung des konkreten Einzelfalles (konkrete Lage und Immissionssituation) zulassungsfähig.

Begründung 8.1 Sondergebiet Parkplatz

Das Parkdeck sollte durch die Stadt Grafing als Bauherr mit Kostenbeteiligung durch den Landkreis Ebersberg errichtet werden.
Die Stadt Grafing ist Eigentümer des Grundstücks. Weiterhin besteht schon ein Vertragsverhältnis zwischen der Stadt Grafing und der Deutschen Bahn bzgl. der Parkplatznutzung.
Im notariellen Kaufvertrag zwischen der Stadt Grafing und dem Landkreis ist hierzu vereinbart, dass die Durchführung dieses Vorhabens in einer gesonderten Vereinbarung zu regeln ist.
Die für das Parkdeck zur Verfügung stehende Fläche wurde durch die Stadt Grafing geprüft. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Bahn sowie die der ca. 200 Stellplätze für das Berufsschulzentrum ist mit geeigneten Zufahrten auf dieser Fläche möglich.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, das Baurecht für das Parkdeck zu schaffen. Art. 47 Abs. 3 BayBO bestimmt wiederum, dass notwendige Stellplätze auch außerhalb des Baugrundstückes errichtet werden dürfen. Durch den Umstand, dass die Stadt Grafing

Eigentümerin des betreffenden Grundstücks ist, ist auch die Umsetzbarkeit gesichert (§ 1 Abs. 3 BauGB) für den Stellplatznachweises auf einem anderen Grundstück.
Die konkrete Aufgabenverteilung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch nicht abwägungsrelevant. Gerne kann die Stadt Grafing b.M. aber – und das ist erkennbarer Zweck der Stellungnahme – nochmals die Bereitschaft bestätigen, als Bauherr für das Parkdeck aufzutreten. Das gilt erst Recht, wenn das Parkdeck – räumlich / technisch abgetrennt - auch als Bahnparkplatz (P+R) genutzt werden sollte. Diese Aufgabe (Pendlerparkplätze) obliegt der Stadt Grafing b.M.
Wie auch schon unterstellt, sind aber die Kosten der für die Berufsschule dienenden Stellplätze vom Landkreis als gesetzlicher Schulbaulastträger zu tragen.
Diese Regelungen sind dann in einer entsprechenden Bau- / Finanzierungsvereinbarung in der späteren Umsetzungsphase zu treffen.

Begründung 8.3 Technische Erschließung:
Die Versorgung mit Wärme soll über ein Nahwärmenetz durch einen Drittanbieter erfolgen. Hierzu gibt es nach Aussage der Stadt Grafing mehrere Optionen. Die Errichtung einer gesonderten Heizzentrale durch den Landkreis ist nicht vorgesehen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Die Stadt Grafing b.M. untersucht derzeit 3 Versorgungsvarianten für die Wärmeversorgung mittels Nahwärme durch Dritte (Versorgungsunternehmen). Auf dem nördlich an das Schulbaugrundstück angrenzenden Fläche ist auch eine Versorgungsfläche festgesetzt, um dort nach dem Versorgungskonzept eines potentiellen Versorgungsunternehmens eine Heizzentrale zu errichten. Dieses Grundstück steht im Eigentum des Versorgungsunternehmens.
Eine Nahwärmeversorgung durch Dritte kann also sichergestellt werden, und zwar mit und ohne örtlicher Heizzentrale (Wärmeversorgungskonzept). Näheres ist dann im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu klären und nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung.

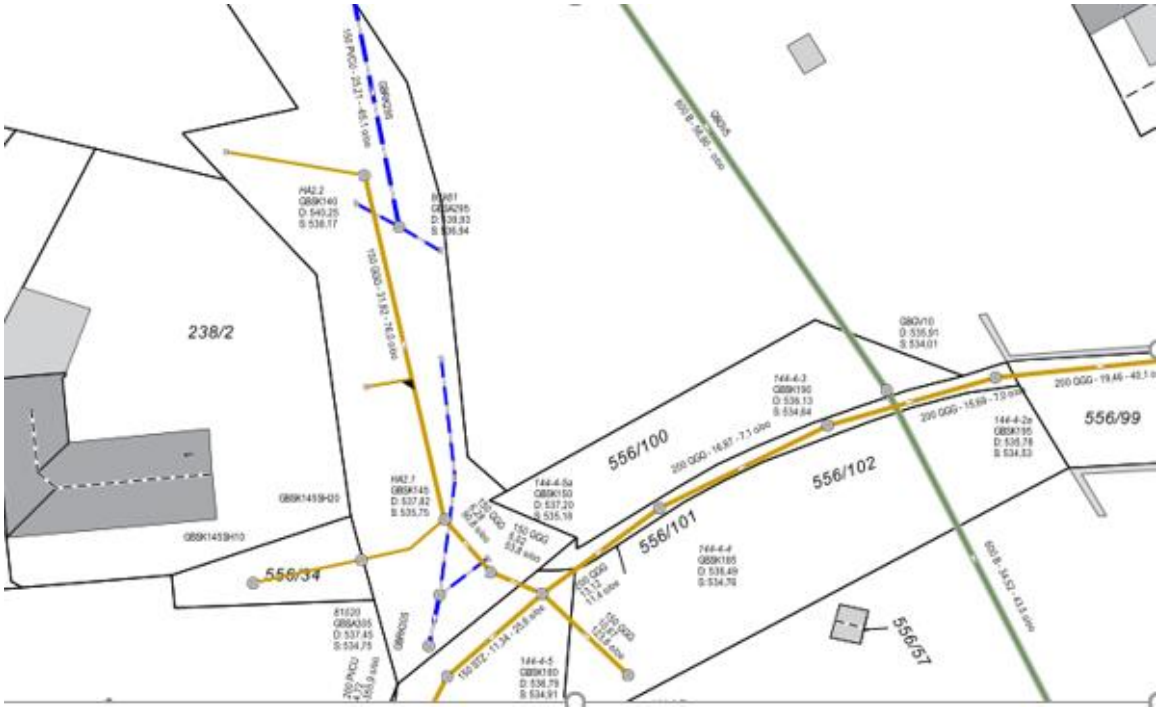
Begründung 8.4 Baugrund und Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Regenrückhaltebecken für das Berufsschulzentrum ist durch den Landkreis Ebersberg zu errichten. Es ist für ein fünfjähriges Ereignis ausgelegt. Bei Starkregen wird auch der Bahngraben herangezogen. Das gesamte Konzept wurde von der Stadt Grafing mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.
Der Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal ist technisch zu klären. Es ist wohl davon auszugehen, dass der vorhandene DN 150-Kanal nicht ausreichend bemessen ist. Die Kosten für die Erschließung sind vom Landkreis Ebersberg zu tragen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Das Rückhaltevolumen und die damit gedrosselten Einleitungsmengen in den Bahngraben (ein öffentliches Gewässer) sind durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hinsichtlich der wasserrechtlichen Zulässigkeit vorgeprüft. Es bestehen keine Beden-

ken gegen dieses Erschließungskonzept zur Darlegung der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung. Auf die Notwendigkeit der wasserrechtlichen Erlaubnis wird vorsorglich noch hingewiesen.

Noch zu ergänzen ist die Begründung (8.3) hinsichtlich der Abwasserbeseitigung. So betreibt die Stadt Grafing b.M. eine zentrale Abwasserkanalisation mit einer ausreichend dimensionierten Kläranlage. Das Kanalnetz endet an der Siedlung „Pierstling", also im Süden der Zufahrtsstraße zur Berufsschule. Der dort vorhandene Schmutzwasserkanal (DN 150) ist nicht ausreichend leistungsfähig für den zusätzlichen Abwasseranfall. Dieser Kanal ist zu ersetzen (oder zu verstärken) auf einen Nennweite von DN 200, wie er auch in der 43 m südlich verlaufenden St 2351 als Hauptsammler schon verläuft. Dieser Hauptsammler und das zentrale Abwasserpumpwerk südlich von Grafing-Bahnhof sind ausreichend dimensioniert.
Die Bauarbeiten für die Erneuerung dieses 43 m langen Kanalabschnitts werden mit dem dort ohnehin notwendigen Umbau der Einmündung ausgeführt. Damit ist die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers der Berufsschule sichergestellt.



Begründung 10. Naturschutz, Eingriffs- / Ausgleichsregelung:
Nach Durchführung der Artenschutzprüfung sieht die Stadt Grafing keine Schwierigkeiten, die Rodungserlaubnis für die ca. 2000 m² große Waldfläche zu erhalten.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Durch die Ersatzaufforstung innerhalb des Plangebietes sind die Voraussetzungen für die mögliche Rodung einer Teilfläche (innerhalb des Erschließungsrings) erfüllt (Art. 9 Abs. 8, Abs. 4-7, Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG). Das wird auch vom Forstamt bestätigt.

Anwesend 11
Das Ausschussmitglied Keno Maierhofer hat die Sitzung verlassen.

2.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (§ 4 Abs. 1 BauGB), Mail v. 30.08.2023

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst 2 Bereiche, den

- qualifizierten Bebauungsplan „Berufsschulzentrum Grafing-Bahnhof“ mit einer Fläche von rd. 8,6 ha und den
- einfachen Bebauungsplan „Außenbereichssiedlung Pierstling“ mit einer Fläche von rd. 3,8 ha (hier soll eine Bebaubarkeit über den Bestand hinaus ausgeschlossen werden).

Mit Schreiben vom 30.05.2022 haben wir im Rahmen der 18. FNP-Änderung ausführlich zum geplanten Berufsschulzentrum Stellung genommen. Wir verweisen auf diese Stellungnahme (s. Anlage), in der es u.a. auch um die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ging, die (soweit in diesem Planungsstadium möglich) mit dem WWA abgestimmt wurde. Mit E-Mail vom 25.10.2022 haben wir unser Einverständnis zur überarbeiteten Entwässerungsplanung gegeben. Die 18. Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Der Satzungsentwurf vom 25.07.2023 enthält bisher einige Festsetzungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen.

So sollen für eine Reduzierung des Regenwasserabflusses extensiv begrünte Dächer für die Schulgebäude und für die überdachten Fahrradabstellanlagen festgesetzt werden. Auch die Fassaden des Parkhauses sollen begrünt werden. Dies begrüßen wir. Im Norden des Plangebiets wird in der Satzung eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Hier ist ein Regenrückhaltebecken für das aus dem Baugebiet ablaufende Niederschlagswasser geplant, bevor es gedrosselt in den an der Westseite der Bahngleise verlaufenden sog. „Bahngraben“ eingeleitet wird. Dieser mündet ca. 700 m weiter südlich in die Urtel ein.

Im Zusammenhang mit dem Bau von 2 neuen Gleisen für den Brenner-Nordzulauf (Trasse Limone) wird möglicherweise der Bahngraben nach Westen verlegt werden müssen. Auch die Errichtung eines Überholbahnhofs mit 2 weiteren Überholgleisen, die nördlich des bestehenden Bahnparkplatzes beginnen, ist lt. Begründung nach dem aktuellen Planungsstand vorgesehen. Dadurch kann möglicherweise das Regenrückhaltebecken nicht so, wie im Regenwasserkonzept gemäß Planentwurf vom 21.06.2022 vorgesehen, errichtet werden. Als Ersatz wird lt. Begründung ein Ausbau bzw. eine Verbreiterung des Bahngrabens erwogen oder alternativ dazu die Inanspruchnahme anderer Flächen.

Wir bitten darum, eine eventuelle Änderung des Regenwasserkonzeptes im Vorfeld zur Beantragung des Wasserrechts mit uns abzustimmen.

Ebenfalls zur Vermeidung einer Planungskollision mit der neuen geplanten Bahnstrecke wird die Überplanung des Bahnparkplatzes mit einem zusätzlichen Parkgeschoss (Parkdeck) vorerst nur auf den westlichen Bereich beschränkt. Für den östlichen Bereich werden „Flächen für Stellplätze“ entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dem Bebauungsplan zugestimmt. Wir bitten um Beachtung folgender Punkte:

Grundwasser:

Wir weisen darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Wir raten daher zur Festsetzung von wasserdichten Kellern und Lichtschächten und zur Ausführung der Gebäude als weiße Wanne.
Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

Starkniederschläge:
Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung tieferliegender Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Wir raten daher zur Festsetzung folgender Objektschutzmaßnahmen:
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt für Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
- Aufgrund der Geländeneigung des Plangebietes muss bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Wir empfehlen grundsätzlich eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung

Wassersensible Siedlungsentwicklung:
Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas. Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir u.a. auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Grünflächenbewässerung (z.B. Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

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

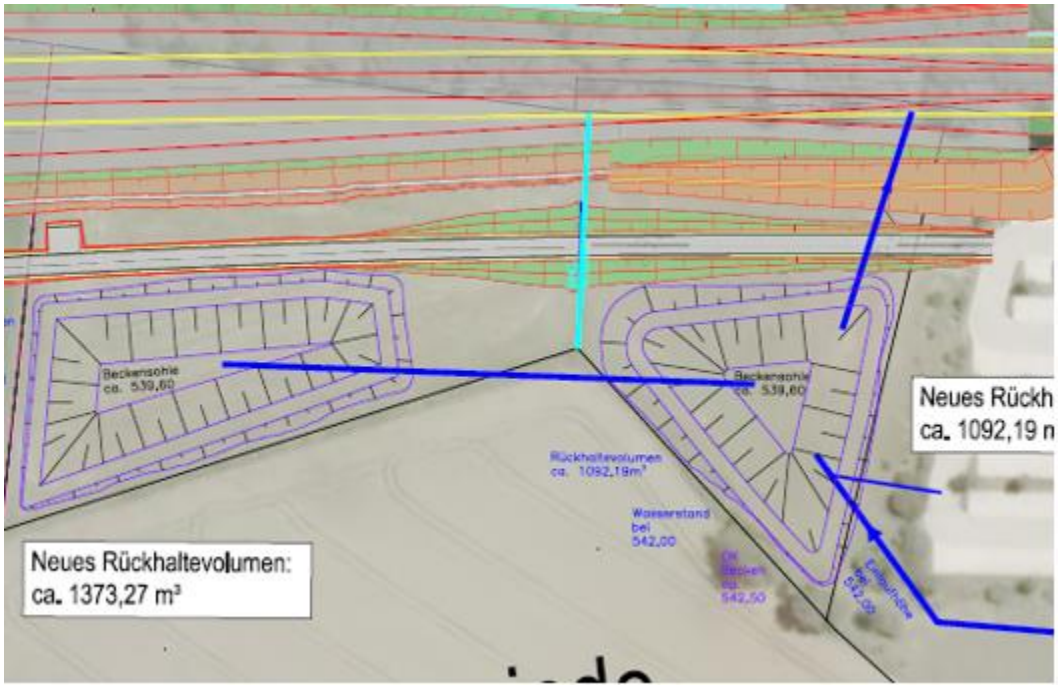
Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Weitere Hinweise:

- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm
- Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aufmerksam machen. Informationen finden Sie unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu unter: www.elementar-versichern.de

Beschluss:
Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Das bereits abgestimmte Entwässerungskonzept mit dem zentralen Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Plangebietes wird geändert. Diese Änderung erfolgt aufgrund der Anpassung an die zwischenzeitlich konkretisierte Fachplanung zum Bahnausbaus (Brenner-Nordzulauf). Jetzt zusätzlich geplante Überholgleise kollidieren mit der Fläche des Regenrückhaltebeckens. Die ursprünglichen Überlegungen, diese Reduzierung des Regenrückhaltevolumens durch eine Aufweitung des Bahngrabens zu kompensieren, ist nicht umsetzbar. Diese Planungsidee nimmt die Bahn selbst in Anspruch, um die geordnete Niederschlagswasserableitung für deren Planung (Bahnanlagen) zu gewährleisten. Zur Lösung des Planungskonfliktes wird jetzt das Regenrückhaltebecken nach Norden erweitert. Die betroffenen Flächen liegen ebenfalls im Eigentum der Stadt Grafing.



Das künftig nach Norden ausgerichtete Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich des Geländeverlaufs vorteilhaft. Da das Gelände zur Bahn hin (Osten) geneigt ist, erfordert die Umsetzung geringere Geländeanpassungen. Entscheidend ist aber, dass das Rückhaltevolumen (2.400 m²) unverändert bleibt und damit die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers in unveränderter Weise gesichert ist.

Die Höhenbezugspunkt für die Gebäude sind ohnehin gemäß § 18 BauNVO noch festzusetzten als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (vgl. Festsetzung A.3.3). Diese Festsetzung des unteren Bezugspunktes erfolgt durch Festlegung der Höhenlage (müNN) des <u>vorhandenen Geländes</u> mit sogenannter Geländepunkte, wie sie im Höhen- und Bestandsplan ermittelt wurde. Damit ist das „vorhandene Gelände“ ungeachtet der baubedingten Geländemodellierungen verbindliche bestimmt.
Zum notwendigen Schutz vor Starkregen wird noch zusätzlich festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB), dass die Oberkante des Rohfußbodens (Erdgeschoss) einem Abstand von 20 cm zur Geländeoberkante einzuhalten hat. Sämtliche Gebäudeöffnungen (insbesondere Eingänge, Fenstertüren, Lüftungsöffnungen, Kellerlichtschächte und Kellerabgänge) müssen zum Schutz vor Starkregenereignissen einen Bodenabstand von 30 cm einhalten. Lichtgräben sind unzulässig, ebenso Aufenthaltsräume im Kellergeschoss. Die wasserdichte Ausführung von Keller und Lichtschächten wird festgesetzt.

Von einer Verpflichtung zur Nutzung von Brauchwasser (Zisternen) wird aus Kostengründen abgesehen, aber deren Errichtung empfohlen. Damit wird dem Bauherrn (Landkreis) anheimgegeben, zumindest die Gartenbewässerung mit Regenwasser zu betreiben.

Zur Vermeidung der Versiegelung ist die Überdachung der Fahrradabstellplätze entfallen.

Entfallen ist auch die verpflichtende Dachbegrünung. Grund waren wirtschaftliche Mehraufwendungen für Bau und Unterhaltung, denen bei öffentlichen Bauten ein größeres Gewicht beigemessen wird. Die Dachbegrünung wird aber weiterhin empfohlen und schließt sich durch die leicht geänderten Regelungen für die Dachgestaltung (Dachneigung 15°) nicht aus. Zur Kompensation für die (möglicherwiese) entfallende Rückhaltewirkung von Gründächern wird festgesetzt, dass die in A.9.4 festgesetzten Eingrünungsflächen (500 m Länge, 10 m Breite) als Geländemulde zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser errichtet werden müssen.

Anwesend 12
Das Ausschussmitglied Keno Maierhofer nahm an der Sitzung wieder teil.

2.7 Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 04.10.2023

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Dem o.g. Bebauungsplan kann von Seiten der DB Netz AG nicht zugestimmt werden.

Begründung:
Seitens der DB Netz AG BNZ kann dem Bebauungsplan für das „Berufsschulzentrum Grafing Bahnhof in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden, da die aktuellen Planungen des Projektes ABS 36 Brenner-Nordzulauf der DB Netz AG in Konflikt zu dem o.a. Verfahren stehen.
Die Aufstellung des Bebauungsplans steht nach aktueller Planung seitens des Projektes ABS 36 in Konflikt zu der bei Grafing Bahnhof geplanten Trassenführung der ABS 36.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der exakte Umgriff der Eisenbahnplanung im gegenwärtigen Verfahrensstadium (Vorplanung) noch nicht abschließend festgelegt ist. Dieser wird erst mit Vorliegen der beim Eisenbahnbundesamt vorzulegenden Genehmigungsplanung feststehen. Dennoch ist bereits jetzt erkennbar, dass eine rechtliche Betroffenheit der Eisenbahnplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplans in jedem Fall gegeben sein wird.

Das Projekt Brenner-Nordzulauf (BNZ) ist Teil des transeuropäischen Skandinavien-Mittelmeerkorridors, der vom Süden Finnlands bis nach Malta reicht. Das Projekt liegt auf der Achse München - Verona und ist damit Bestandteil der nördlichen Zulaufstrecke zum Brenner Basistunnel. Als Bestandteil des Transeuropäischen Kernnetzes ist der alpenquerende Achsenabschnitt München - Verona von größter strategischer Bedeutung für den Verkehr in Europa. Gegenstand des Projektes ist der Ausbau der vier Gleise zwischen München-Trudering und Grafing und der Neubau einer zweigleisigen Hochleistungsstrecke für Mischverkehrsstrecke von Grafing über den Bereich Ostermünchen/Großkarolinenfeld und einer Umfahrung Rosenheim sowie den Bereich Brannenburg bis Kiefersfelden (Grenze D/A) und anschließend weiter in Österreich bis Schaftenau.

Nach aktuellem Planungsstand gibt es Konflikte/Hinweise zwischen der geplanten Berufsschule und dem geplanten Ausbau der Bahnstrecke mindestens in den Bereichen:

a) **des Regenrückhaltebeckens mit Vorflut (siehe auch Punkt c)**

Aus den Unterlagen des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass das Rückhaltbecken im nördlichen Bereich angrenzend an die P+R Anlage errichtet werden soll. Nach derzeitigem Planungsstand besteht ein Konflikt zwischen der Trassenführung der Neubaustrecke (inklusive Überholbahnhof) und der geplanten Entwässerung des Schulgeländes. Um diesen Konflikt aufzulösen, schlagen wir vor das Rückhaltbecken zu teilen und hierdurch mehr Abstand zur Bahntrasse zu gewinnen. Ein Lageplanauszug ist hierbei dem Anhang 1 der Stellungnahme zu entnehmen. Sollte das Becken nicht getrennt werden können ist eine Erweiterung des Beckens in Richtung Westen denkbar, um den Konflikt aufzulösen. Hierbei sind aber dann andere Grundstücke als die derer der Stadt Grafing betroffen. Daher schlagen wir die Teilung in zwei korrespondierende Becken als Lösung vor.

b) **der Neugestaltung des südlichen Bahnsteigzugangs (siehe auch Punkt c)**

Aus dem aktuellen Planungsstand Vorplanung ist ersichtlich, dass der bestehende südliche Bahnsteigzugang unter den Neubaugleisen liegt und der Bahnsteigzugang deshalb abgerissen und weiter in Richtung der P&R-Anlage barrierefrei neu errichtet werden muss. Dies hat zur Folge, dass die erste Parkreihe der P+R Anlage aufgelöst und die Zufahrt entsprechend angepasst werden muss. Dies ist im Bebauungsplan nicht ersichtlich.

c) **der Führung und Ausgestaltung des bahnparallelen Grabens**

Durch die Beiden Neubaugeleise als auch die Verlängerung der Personenunterführung ist es ebenfalls erforderlich im Zuge der Planungen des Brennernordzulaufs den bestehenden Graben zwischen Bahn und Zufahrt zur P+R Anlage/St 2351 nach außen (Westen) zu verlegen und für ein Rückhaltevolumen der neu anfallenden Gleiswässer aufzuweiten. Den aktuellen Planungsstand entnehmen Sie dem Anhang 1 der Stellungnahme. Die kombinierte Einleitung in die anschließende Vorflut Urtelbach ist dann planerisch zu überprüfen.

Durch die geplante Verlegung des Grabens gerät dieser in Konflikt mit dem aktuellen Bebauungsplan.

d) **Gestaltung der Kreuzung Grafinger Straße (St2351) mit der Straße „Am Oberholz“**

Zwischen der bestehenden Eisenbahnüberführung an der Grafinger Straße und der Straße „Am Oberholz“ ist für die beiden Neubaugleise ebenfalls eine Eisenbahnüberführung notwendig. Hier ist ein Konflikt hinsichtlich der Neugestaltung der Verkehrsführung sowohl bei der Staatsstraße 2351 als auch der Straße „Am Oberholz“ ersichtlich. Durch die Aufweitung der Zufahrt sollten Sichtweiten auch im Hinblick auf die neu zu errichtende Eisenbahnüberführung überprüft und ggf. der Bebauungsplan angepasst werden.

e) **Baustellenzufahrt Brennernordzulauf**

Für die Baumaßnahme vors. Anfang der 2030er Jahre wird es erforderlich sein, dass die Zufahrt zur Berufsschule an der St 2351 ebenfalls für den Baustellenverkehr mit genutzt werden soll. Dies sollte auch uneingeschränkt, wie im heutigen Zustand gewährleistet werden.

Aus den Unterlagen des Bebauungsplanes geht hervor, dass der Kompensationsbedarf sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) z.T. auf der Eingriffsfläche selbst erfolgen soll. Die Lage der Maßnahmen geht aus den jetzigen Unterlagen noch nicht eindeutig hervor, da das konkrete Maßnahmenkonzept unmittelbar nach

Abschluss des Bebauungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde jeweils in einem Pflege- und Entwicklungsplan festgelegt werden soll. Auch eine Abstimmung mit dem Projekt BNZ wird hierbei für erforderlich gehalten, damit Konflikte mit der Planung des BNZ bei der Lage der Maßnahmenflächen im Voraus vermieden werden können.

f) **Lage der Gleise der Neubaustrecke**

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan geben die Lage der Neubaugleise nicht oder nur unzureichend wieder. Das südliche Neubaugleis liegt etwa 16 -18 Meter von der Straße „Am Oberholz“ entfernt.

Die obengenannten Punkte sehen wir als Hauptkonflikte, die dem Widerspruch zum Bebauungsplan begründen. Sollten diese eingearbeitet werden ist eine Zustimmung seitens DB Netz AG denkbar. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich immer noch um einen sehr frühen Planungsstand handelt, welcher sich im direkten angrenzenden Bereich nochmals ändern kann. Es sollte auf jeden Fall von einer Bebauung der P+R Anlage im östlichen Bereich abgesehen werden, bis die Planungen zur Planfeststellung eingereicht wurden.

Gleichzeitig übersenden wir die geplanten Anpassungen an Sparten im Bereich deren Betreiber die Stadt Grafing ist im Anhang 2 & 3 der Stellungnahme.

Da der Brenner-Nordzulauf im Bundesverkehrswegeplan 2030 unter der Projekt-Nr. 2-009-V03 als vordringlicher Bedarf gelistet wurde und auch im Bedarfsplan für die Bundesschienenwege aufgeführt wurde, kann von Seiten der DB Netz AG nicht riskiert werden, die Planungen, die im Auftrag des Bundes erfolgen, dem Bebauungsplan anzupassen. Aus diesem Grund muss vorliegend der Widerspruch gegen den Bebauungsplan erfolgen.
Danach können öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, dem Flächennutzungsplan als auch dem Bebauungsplan widersprechen. Bei der DB Netz AG handelt es sich um einen öffentlichen Planungsträger, da hiervon auch Eisenbahninfrastrukturunternehmen erfasst sind, die als bundeseigene Unternehmen der Deutschen Bahn AG im Auftrag des Bundes für den Erhalt und Ausbau des Schienennetzes zuständig sind.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Vorauszuschicken ist, dass sich das Bahnprojekt „Brenner Nordzulauf“ erst in der Planungsphase (Vorentwurf) befindet. Da noch nicht einmal der Planfeststellungsantrag gestellt ist, besteht seitens der bahnrechtlichen Fachplanung keine rechtliche Vorrangposition gegenüber der gemeindlichen Bauleitplanung. Erst der wirksame Planfeststellungsbeschluss als Verwaltungsakt schafft den Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB (vgl. BVerwG 14.11.2012). Selbst eine eisenbahnrechtliche Veränderungs-

sperre (§ 19 AEG) als hinreichend verfestigte Anspruchsposition des Fachplanungsrechts, die im Hinblick auf das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) beachtlich wäre, liegt noch nicht vor.

Vor Wirksamwerden des Planfeststellungsbeschlusses gilt für die vom Bahnvorhaben umfassten Flächen die Sperrwirkung des § 38 BauGB also noch nicht. Es gilt vielmehr das Prioritätsprinzip, wobei der jeweilige Planungsträger aber im Falle einer Planungskollision die jeweiligen Interessen der konkurrierenden Planung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen hat. Das gilt aber in gleicher Weise für die DB AG gegenüber den Planungsinteressen der Stadt, zumal der Planung einer Berufsschule durchaus auch ein sehr gewichtiges öffentliches Interesse zukommt. Diese Planung dient auch nicht als „bloße Verhinderungsplanung" - schon längst vor dem Bekanntwerden des Auswahlverfahrens (Limone-Trasse) hat sich die Stadt Grafing b.M. mit dem Landkreis Ebersberg für diesen Schulstandort entschieden und auch die dortigen Flächen erworben!

Es ist in der Rechtsprechung also abschließend geklärt (vgl. BVerwG 05.11.2002 und 14.11.2012), dass ein - mit dem Vorentwurf jetzt auch hinreichend konkretisiertes und verfestigtes - Fachplanungsvorhaben (Brenner Nordzulauf) in der Planabwägung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden muss (§ 1 Abs. 7 BauGB). Auf eine Zustimmung der Deutschen Bahn, wie sie in der Stellungnahme verweigert wurde, ist die Stadt Grafing b.M. also nicht angewiesen. Auch ein Widerspruchsrecht, wie es § 7 BauGB allein für den Flächennutzungsplan vorsieht, besteht für Bebauungspläne nicht. Das vorausgesetzt, werden die vorgetragenen Belange wie folgt gewürdigt:

a) Regenrückhaltebecken mit Vorflut (siehe auch Punkt c)
Natürlich ist der Stadt Grafing bewusst, dass mit den stark eingeengten Planungsspielräumen für den Bau von Schienenstrecken und der hohen Bedeutung, die dem Ausbau eines länderübergreifenden Bahnprojektes für den öffentlichen Schienenverkehr zukommt, den Belangen des Vorhabens (Brenner Nordzulauf, kurz BNZ) ein hohes Gewicht beizumessen ist. Dem steht jetzt gegenüber, dass die Stadt das für die Berufsschule unverzichtbare Regenrückhaltebecken nicht mehr in der bisher vorgesehen Weise verwirklichen könnte. In der Stellungnahme wurde aber auch eine im Vorfeld schon miteinander abgestimmte Ersatzlösung beschrieben (2 korrespondierende Becken), die in gleicher Weise die Schaffung des notwendigen Regenrückhaltevolumens ermöglicht. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan entsprechend abgeändert. Interessen Dritter werden dadurch nicht berührt, da auch die geänderte Anordnung des RÜB auf dem stadteigenen Grundstück liegt.

Bei dieser Entscheidung wird aber unterstellt, dass auch die DB AG ihre Planung noch im Sinne der Regenrückhaltung weiter optimiert. Der ursprüngliche Vorschlag der Stadt Grafing, den Bahngraben mit Rückhaltefunktion auszubauen, wird jetzt für die bahneigenen Regenabflüsse „beansprucht". Hier sieht die Stadt Grafing b.M. aber durchaus noch Optimierungsmöglichkeiten, die es im Sinne der gegenseitigen Würdigung der Planungsinteresse auszunutzen gilt. Die Stadt Grafing b.M. wird wiederum im künftigen Planfeststellungsverfahren für den BNZ die Forderung einbringen, im Interesse des allgemeinen Hochwasserschutzes im Einwirkungsbereich des Urtelbaches das Rückhaltevolumen des Bahngrabens über den vorgeschlagenen Umfang hinaus zu erweitern (Hochwasservorsorge). Ein mindestens 10-jähtriger Bemessungsregen soll Grundlage für die Aufnahmefähigkeit des Gleiswassers sein.

b) Bahnsteigzugang
c) Bahngraben
Wie soll die Neugestaltung der Bahnunterführung in der Bauleitplanung „ersichtlich“ sein, wenn sie erst jetzt mit dem vorgelegten Vorentwurf mitgeteilt wurde. In der Vergangenheit waren konkretere Angaben über den künftigen Bahnsteigzugang trotz mehrmaliger Rückfragen nicht in Erfahrung zu bringen.
Jetzt ist eine Zugangstreppe geplant und ein Personenaufzug. Der Verzicht auf eine Zugangsrampe wird aufgrund der räumlich beengten Möglichkeiten sehr begrüßt.
Die Planung zeigt ohne Zweifel, dass es die zusätzlichen Gleise sind und der zu verlegende Bahngraben, der dazu führt, dass die Fläche der öffentlichen Gemeindestraße östlich der Bahnparkplätze beansprucht werden muss.
Aber auch hier ist der Eingriff in die gemeindlichen Belange (hier die Beseitigung einer öffentlichen Straße) in der Abwägung mit dem hohen Gewicht des BNZ hinzunehmen. Es ist aber aus den Planunterlagen nicht zu erkennen, warum auch eine Parkreihe aufgelöst werden sollte. Es genügt die Auflösung einzelnen Parkplätze, um einen Durchgang zu schaffen.

Der geforderten Anpassung des Bebauungsplanes an die Bahnplanung wird jedoch nicht entsprochen. Diese Einwendung wird zurückgewiesen.
Die geforderte Anpassung des Bebauungsplans dahingehend, dass die Straße zur Verlegung und Aufweitung des Bahngrabens verschoben wird, deren Führung innerhalb der Fahrgassen des Bahnparkplatzes (als öffentliche Verkehrsfläche) und die Auflösung einer Parkplatzreihe würde zur Änderung des Planfeststellungsbeschlusses für den Bahnparkplatz (Eisenbahn-Bundesamt vom 04.09.2008, Az.: 61130Pap(5510-37,346-37,944) führen. Das das ist der Stadt Grafing b.M. durch den Fachplanungsvorbehalt (§ 38 BauGB) untersagt.
Der Bebauungsplan überplant hier eine Eisenbahnbetriebsanlage. Im betroffenen Bereich übernimmt der Bebauungsplan exakt den Regelungsinhalt des bahnrechtlichen Planfeststellung (sog. wiederholende Festsetzung).

Die geforderte Anpassung des Bebauungsplanes setzt voraus, dass die Freistellung (§ 23 AEG) der für die öffentliche Durchfahrt benötigten Flächen oder zumindest die Erklärung der Bahnkonformität vom Eisenbahnbundesamt erklärt wird. Dazu besteht aber keine Veranlassung, da die gewünschten Änderungen nicht durch die gemeindliche Planung bedingt ist.

Es besteht auch keinerlei Bedürfnis (Planungserfordernis, § 1 Abs. 3 BauGB), dass die Stadt Grafing mittels Bebauungsplan einen bestehenden (eisenbahnrechtlichen) Planfeststellung korrigiert, um diese Flächen für eine künftige Bahnplanung freizuhalten oder diese festzusetzen. Das gilt gleichermaßen aber auch für diejenigen Bereiche, außerhalb des Planbereiches des Planfeststellungsbeschlusses vom 04.09.2008 liegen. So verlangt die Stellungnahme, die Bahnplanung (Vorplanung) in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Das würde bedeuten, dass für die Verschwenkung der Straße auch Flächen Dritter (Fl.Nr. 234/8, 234) eingegriffen wird. Auch hier fehlt es an einer Planrechtfertigung. Weder ist die Planung der Bahn hinreichend konkretisiert, noch ist deren Umsetzung gesichert (vgl. dazu: BayVGH 30.11.2020; Mangel der Planungserforderlichkeit bei fehlender Absehbarkeit der zeitnahen Umsetzung). Für diesen Eigentumseingriff fehlt es für dem Bebauungsplan an der inhaltlichen Rechtfertigung. Das gilt auch für den zusätzlich ausgelösten Eingriff in Waldflächen und den dort betroffenen geschützten Artenvorkommen (Haselmaus).

Diese Auseinandersetzung und die Rechtfertigung dieser Maßnahme kann nur die spätere bahnrechtliche Planfeststellung liefern. Diese regelt dann die von ihr (Bahnplanung) ausgelöste Verlegung der Straße.

Auch die notwendige Anpassung des bestehenden Bahnparkplatzes erfolgt dann im späteren Planfeststellungsverfahren für Brenner-Nordzulauf. Dieser künftige Planfeststellungsbeschluss ändert dann sowohl den Planfeststellungsbeschluss „Bahnparkplatz 2008“ als auch den jetzt zur Aufstellung kommenden Bebauungsplan, dem ja dort nur der Rang eines öffentlichen Belangs zukommt (BVerwG 20.04.2005).

Die Forderung, die Planung für den Brenner-Nordzulauf im Bebauungsplan für die „Berufsschule“ zu übernehmen, wird aus den vorgenannten Gründen nicht entsprochen. Innerhalb desjenigen Bereiches, der später durch den Bahnausbau verändert werden muss, trifft der Bebauungsplan ohnehin nur eine „wiederholende Festsetzung“ zum Planfeststellungsbeschluss 2008 (Bahnparkplätze), also eine Festsetzung des vorhandenen Bestandes. Tatsächliche Baumaßnahmen und somit bauliche Änderungen erfolgen ebenfalls im Bereich dieser „Schnittstellen“ nicht. Es ist dann Aufgabe der Bahnplanung (Planfeststellung), hier unter Änderung des Bebauungsplanes die künftigen Änderungen festzulegen. Der Bebauungsplan schafft hierzu keinerlei Hindernis oder Erschwernis.

d) Einmündung in die St 2351

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht zu erkennen, welcher Konflikt hier entstehen soll. Räumliche Kollisionen sind ebenso wenig zu erkennen wie eingeschränkte Sichtverhältnisse. Von der Haltelinie der Einmündung „Oberholz“ aus ist auch unter Berücksichtigung der geänderten Zufahrt eine Durchsicht bis zur Einmündung der Kreuzung St 2351/EBE 8 möglich. Damit ist selbst ein Sichtdreieck mit 70 m Länge gewährleistet, wie es bei den dortigen Fahrgeschwindigkeiten höchstens erforderlich ist.
Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist aber schon deshalb nicht notwendig, da dieser lediglich die räumlichen Grenzen der Verkehrsflächen festsetzt, nicht aber die Teileinrichtungen und baulichen Einzelheiten. Die inhaltliche Ausgestaltung der zum Umbau geplanten Einmündung (das technische und räumliche Bauprogramm) ist erst für die spätere Umsetzung zu erstellen. Das ist nicht innerhalb der nächsten 3 Jahre zu erwarten. Dorthin kann der vermeintliche „Konflikt“ verlagert werden. Dann sind die baulichen / technischen Details festzulegen und dann auch die konkreten Ausmaße der geplanten BNZ-Bahnüberführung zu berücksichtigen. Dem muss die künftige Straßenplanung gerecht werden, um von den Straßenbaubehörden zugelassen zu werden. Die Bahnbelange sind damit gewahrt.

e) Baustellenzufahrt:

Die Freihaltung und Mitbenutzung der Zufahrt (eine öffentliche Gemeindestraße) ist gesichert. Dieser Belang ist für die Bauleitplanung unbeachtlich.

f) Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben (Seite 33, 34). Allein die wiederholend zum o.g. PFB vom 04.09.2008, Az.: 61130Pap(5510-37,346-37,944) festgesetzten kleinen Dreiecksfläche zwischen dem Bahnparkplatz (Nordseite) und dem Mobilfunkmast liegt geringfügig innerhalb des BNZ-Plankorridors (Vorentwurf).

Hier erfolgt also keine zusätzliche Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme, sondern es wird nur die bestehende Ausgleichsfläche im Bestand erfasst.

Sämtliche Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen für die Berufsschule und der Parkanlage (Parkdeck) liegen weit außerhalb des Wirkungsbereiches der BNZ-Planung. Damit erübrigen sich mögliche inhaltliche Abstimmungen.

Die Stadt Grafing begrüßt aber die Bereitschaft, schon frühzeitig die Belange des Artenschutzes und des naturschutzrechtlichen Eingriffs durch den BNZ mit der Untere Naturschutzbehörde und der Stadt abzustimmen. Hier geht es vor allem um den von der Unteren Naturschutzbehörde stets bemängelten Verbindungskorridor für Zauneidechsen von der CEF-Maßnahme „Bahnparkplatz“ und dem Bahngraben. Dieses durchaus ernsthafte Problem (für den BNZ) ist unseres Erachtens nur zu lösen, wenn ein Verbindungskorridor im Verlauf des Entwässerungsgrabens geschaffen wird, der zwischen den beiden Regenrückhaltebecken bestehen bleibt. Das sollte zeitnah erfolgen, da eine Umsiedlung des Artenvorkommens vom Bahngraben (Biotop) notwendig wird, der ja vollständig durch den BNZ beseitigt werden muss. Hier dürfte die Planung der Berufsschule eine große Chance sein, eine artenschutzrechtlich verträgliche Lösung zu finden.

g) Lage der Gleise der Neubaustrecke
Der Bebauungsplan stellt die geplanten Neubaugleise nicht dar, da diese sich außerhalb des Plangebietes befinden und deren Verlauf auch bisher unklar war.
Ein Konflikt ist aber nicht zu erkennen, da die Stadt Grafing b.M. in diesem Abschnitt lediglich die bestehende öffentliche Zufahrtstraße festsetzt, die auch vollständig mit dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsbeschluss 2008 (Bahnparkplatz) übereinstimmt (Fachplanungsvorbehalt, § 38 BauGB). Von der (wiederholenden) Festsetzung der Straßenflächen kann aber gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht abgesehen werden, da die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen eine zwingende Festsetzung für die Qualifizierung des Bebauungsplanes darstellt.

Schon im Flächennutzungsplanverfahren wurde die Errichtung eines Parkdecks im östlichen Teil – also im möglichen Nahbereich zum Planungskorridor für die Brenner-Nordzulaufstrecke - aufgegeben. Der Bebauungsplan stellt nur für die westliche Hälfte eine überbaubare Grundstücksfläche dar (§ 23 BauNVO), die den Bau eines Parkdecks erlaubt. Soweit besteht auch die Konformitätserklärung des Eisenbahn-Bundesamtes.

2.8 RAe Hemmelrath – für Eigentümer Moosacher Weg 6, Grafing, Schr.v. 15.09.2023

Die RAe Hemmelrath vertreten die Eigentümerin des Anwesens Moosacher Weg 6 in 85567 Grafing (Flurstück 585/4), das sich innerhalb des Plangebiets des geplanten Bebauungsplans ”Berufsschulzentrum Grafing-Bahnhof im Bereich der sog. ”Außenbereichssiedlung Pierstling" befindet. Es wird wird folgt Stellung genommen:

1. Zuordnung des Ortsteils Pierstling zum Innen- bzw. Außenbereich
Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans ”Berufsschulzentrum Grafing-Bahnhof geht davon aus, dass es sich bei dem Teil des Plangebiets ”Pierstling" um Außenbereich im Sinne

von § 35 BauGB handeln würde, ohne dies näher zu begründen oder sich sonst mit der Abgrenzung Innen- zu Außenbereich zu befassen.

Das Gebiet ”Pierstling" besteht nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs aus 8 aufeinanderfolgenden Wohnhäusern und zumindest 14 Garagen- bzw. sonstigen Nebengebäuden.

Ein Bereich ist nach § 34 Abs.1 S.1 BauGB baurechtlicher Innenbereich, wenn es sich dabei um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (ständige Rechtsprechung des BVerwG, insbesondere seit Urteil vom 06.11.1968 -4 C 31.66). Maßgeblich hierfür ist die tatsächlich vorhandene Bebauung, unabhängig von ihrer Entstehung und ihrer seinerzeitigen Zweckbestimmung. Für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kommt es dabei jeweils auf eine Betrachtung im Einzelfall an, wobei nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 30.04.1969 - 4 C 38.67 sechs Gebäude als Untergrenze für einen Ortsteil angesehen werden. Aus einer vorhandenen Bebauung müssen sich für einen Ortsteil die für die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 34 Abs.1 S.1 BauGB erforderlichen Merkmale ergeben (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27.03.2014- OVG 10 S 5.13). Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim hat daher beispielsweise mit Urteil vom 26.03.1984 entschieden, dass 5 Wohnhäuser zusammen mit 5 Nebengebäuden einen Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB darstellen und es sich dabei nicht mehr um eine bloße Splittersiedlung im Außenbereich, sondern bereits um einen baurechtlichen Innenbereich handelt (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 26.03.1984 - 8 S 281 5/885).

Die vorliegenden acht Wohngebäude und diversen Nebengebäude sind daher entgegen den pauschalen Ausführungen im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans keine Splittersiedlung, sondern baurechtlicher Innenbereich.

Ein Großteil der Flurstücke des Gebiets Pierstling" wäre somit baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans für dieses Gebiet festgesetzten Baugrenzen würden eine erhebliche Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten dieser Grundstücke und somit einen schwerwiegenden Eingriff in das durch Art.14 GG geschützte Eigentumsrecht der dortigen Eigentümer darstellen.

In der nachfolgenden **Diskussion** hatte ein Ausschussmitglied eine Frage zur Bereichszuordnung. Er vertrat die Meinung, wenn das Bauvorhaben dem Innenbereich zugeordnet würde, würden die Immissionsrichtlinien auch hier eine zusätzliche Bebauung verbieten. Der Verwaltungsvertreter teilte daraufhin mit, dass dies im Innenbereich nicht so wäre. Grundstücke im Innenbereich sind nicht zwingend an die Lärmsanierungsgrenze gebunden. Dort kann man sich mit passiven Schallschutzmaßnahmen behelfen.

Das Ausschussmitglied teilte mit, dass er der Verwaltung überwiegend zustimmen würde. Bürger, die ihr Haus sanieren wollen, seien allerdings sehr eingeschränkt, da es extrem starre

Baugrenzen gibt. Vielleicht kann wegen dieser starren Baugrenzen ein Kompromiss im Ermessensspielraum der Verwaltung gefunden werden. Der Vertreter der Verwaltung beantwortete dies dahingehend, dass dies ein Problem der Vollziehbarkeit ist. Wegen der starren Baugrenzen wird eine Bestandsanalyse durchgeführt und es wird nach angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten gesucht. Hier in diesem vorliegenden Fall möchte der Eigentümer ein begünstigtes Außenbereichsvorhaben vornehmen. Im konkreten Einzelfall würde er dort die Grundzüge der Planung auch nicht verletzen. Die Tatbestandsvoraussetzungen der Befreiung liegen vor, weil der Eigentümer das macht, was im Außenbereich zulässig ist. Es ist eine sogenannte unbillige Härte, die die Stadt mit diesem Bebauungsplan nicht regeln wollte. Dies ist dann im Baugenehmigungsverfahren eine Entscheidung für den Stadtrat mit Befreiung vom Landratsamt, wobei die Stadt hier ein Vorrecht hat. Die Stadt muss erklären, wie wichtig dieser Einzelfall ist. Im konkreten Fall ist noch nichts entschieden. Wenn der Eigentümer im Detail dagegen verstößt, steht die Stadt dem nicht entgegen. Man kriegt aber nicht alles schon im Bebauungsplan in den Griff. Der Bebauungsplan kann nicht alles gleich sehen oder es gibt Entwicklungen, die nicht störend sind, aber diese können nur im Einzelfall betrachtet werden.

Weiter wird nachgefragt, ob sich etwas an der Situation ändert, wenn das Schulgebäude steht. Diese Frage wird vom Verwaltungsvertreter dahingehend beantwortet, dass dies die Gefahr auslösen könnte, dass das betroffene Gebiet sodann zum Innenbereich wird, weswegen jetzt zwingend gehandelt werden muss. Wenn die Schule errichtet wird, dann entsteht, ausgelöst durch den Bebauungsplan, Ortsteileigenschaft. Dieser Konflikt muss dem Bebauungsplan zugerechnet und analysiert werden. Die Stadt kann dies nicht einfach der Selbstentwicklung überlassen.

Ein Ausschussmitglied fragte nach, ob im konkreten Fall nur der qualifizierte Bebauungsplan weiterhilft, um die vermeintlichen Hinderungsgründe des Einwendungsgebers zu lösen. Der Vertreter der Verwaltung stimmt dem zu.

Ein anderes Ausschussmitglied vertrat die Meinung, dass sich mit dem qualifizierten Bebauungsplan nichts ändern wird. Dem wird vom Verwaltungsvertreter ebenfalls zugestimmt. Die Rechte die bestehen, bleiben erhalten, im schlimmsten Fall durch eine Befreiung. Aber es wird eine unmittelbare Vermehrung an einer Stelle, wo es zu laut ist, verhindert.

Weiter wird eingewandt, dass nichts beschlossen zu werden braucht, solange das Problem mit dem Bahnlärm nicht gelöst ist. Dem wir vom Verwaltungsvertreter ebenfalls zugestimmt.

Ein weiteres Mitglied des Ausschusses möchte wissen, über was denn dann jetzt eigentlich abgestimmt wird. Vom Verwaltungsvertreter wurde hierzu ausgeführt, dass über die Einwendungen abgestimmt werden muss. Der Einwendungsführer möchte, dass die Stadt aktiv plant oder den einfachen Bebauungsplan in einer anderen Form regelt. Von der Stadt wurden Argumente geliefert, warum dies nicht gewollt ist und deswegen abgelehnt wurde.

Aus der Mitte des Gremiums kam noch der Hinweis, dass das in Pierstling doch alles relativ große Grundstücke sind, wo auch einiges mehr an Bebauung möglich wäre. Jetzt setzt man diesen Leuten erst das Schulzentrum vor, was auch alle akzeptieren und in ein paar Jahren kommt vermutlich noch die Bahn dazu, die sodann auch alle akzeptieren müssen. Aber wenn diese Eigentümer dann einen Anbau machen möchten, ist dies nicht erlaubt. Dem kann das Ausschussmitglied nicht zustimmen. Es wird vom Verwaltungsvertreter entgegengehalten, dass es festgelegte Baugrenzen gibt. Wenn das Grundstück dem Außenbereich zugehört, unterbindet bereits der Bundesgesetzgeber, dass mehr gebaut wird. Der Außenbereich ist

bestandsgeschützt und es gibt nachwirkende Bestandsschutzregeln, wie z.B. im vorliegenden Fall, wenn das Gebäude sehr starke Baumängel aufweist, so dass ersatzgebaut werden darf. Dies aber auch nur an gleicher Stelle und in gleicher Größe. Erweiterungen regelt der Gesetzgeber wenn sie angemessen zur Grundstücksgröße sind. Was schon angemessen groß ist, kann nicht mehr erweitert werden. Im Außenbereich hat keiner einen Anspruch darauf, dass mehr als bereits vorhanden gebaut wird, nur mit kleinen Erweiterungsmöglichkeiten, egal wie groß das Grundstück ist. Die Erweiterung muss durch Anbau erfolgen und nicht durch einen zweiten Baukörper. Der Außenbereich ist für Bebauung nicht geeignet, außer die Regeln ändern sich und die Bahn korrigiert den Lärm.

Ein weiteres Ausschussmitglied erinnerte sich an einen Nebensatz aus der Diskussion, dass der Stadt schon einmal so eine Abweichung gelungen ist. Es wurde angefragt, ob es vielleicht eine Möglichkeit für einen kleinteiligen Anbau gäbe. Der Vertreter der Verwaltung erklärte daraufhin, dass es ein kleines Hintertürchen gäbe, dies muss aber intensiv mit dem Landratsamt abgeklärt werden.

Es wird weiter von einem Ausschussmitglied festgestellt, dass es keine rechtliche Handhabe für den Beschluss gibt, dass das Grundstück weiterhin im Außenbereich bleibt. Der Verwaltungsvertreter teilte daraufhin mit, dass die Frage ob es sich um einen Innen- oder Außenbereich handelt, eine Rechtsfrage ist, die die Stadt nicht beeinflussen oder beliebig verändern kann. Das Ansinnen des Eigentümers wäre, den Außenbereich aufzugeben und mit einem qualifizierten Bebauungsplan zu überplanen. Diese Situation ist für die Stadt nicht gegeben und nicht planbar. Es ist städtebaulich nicht erlaubt, in solche Bereiche ein „Wohnen“ hinzuplanen. Das Gesetz fordert, alles was Lärm und Schutzbedarf betrifft, muss räumlich getrennt werden. In diesem konkreten Fall würde die Stadt genau das Gegenteil machen. Die Empfehlung der Stadt wäre, alles so zu belassen, wie es geregelt ist. Das was vom Eigentümer gewünscht wird, kann die Stadt wohl nicht leisten.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Vorauszuschicken ist, dass für die Ansiedlung „Pierstling“ ein räumlich getrennter (selbständiger) Bebauungsplan aufgestellt wird, der die Qualifikationsmerkmale des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt (sog. einfacher BPlan). Dieser einfache Bebauungsplan „Außenbereichssiedlung Pierstling“ wird gemeinsam mit dem angrenzenden Bebauungsplan „SO Berufsschulzentrum / Parkplatz Grafing-Bahnhof“ in einem gemeinsamen Verfahren aufgestellt und ist auch Teil der gemeinsamen Planurkunde (Entwurf). Dass sich „Pierstling“ innerhalb des Bebauungsplanes „SO Berufsschulzentrum“ befindet, wovon die Stellungnahme ausgeht, ist nicht zutreffend. Diese Ansiedlung liegt im räumlich definierten Geltungsbereich des einfachen Flächennutzungsplanes „Außenbereichssiedlung Pierstling“.

Die zutreffende Zuordnung eines Planbereiches zum Innen- oder Außenbereich ist eine entscheidende Rechtsfrage im Rahmen der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Vom jeweiligen bauplanungsrechtlichen „Status“ hängt entscheidend die bauliche Nutzbarkeit der Flächen ab, die der Bebauungsplan überplant. Nur bei Kenntnis der Bereichs-

zugehörigkeit ist eine rechtmäßige Abwägung über die verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrechte möglich und in die durch den Bebauungsplan eingegriffen wird und die besonderes Gewicht besitzen. Dieses Gewicht der Eigentumsbelange ist bei der Lage im Innenbereich höher als im Außenbereich (vgl. BayVGH 18.01.2017). Die Stadt Grafing b.M. würde mit der „Bestandsfestsetzung", die mit dem einfachen Bebauungsplan „Außenbereichssiedlung Pierstling" geregelt wird, ansonsten die dem Eigentumsschutz unterliegenden Nutzungsmöglichkeiten des § 34 BauGB entziehen (BayVGH 15.06.2006). Die korrekte Bereichszuordnung ist damit maßgeblich für eine ordnungsgemäße Abwägung.

Dabei ist es für die Stadt Grafing und auch für das Landratsamt Ebersberg als Untere Bauaufsichtsbehörde aber unstreitig, dass der Ansiedlung „Pierstling" die qualitativen Voraussetzungen für die Ortsteileigenschaft fehlen. Die vorhandene Bebauung mit 8 verstreut liegenden Wohnhäusern einschließlich verschiedener Nebengebäude wirkt unorganisch und kann keinen Eindruck der Geschlossenheit vermitteln. Die Bahnlinie bewirkt auch eine eindeutige trennende Wirkung gegenüber dem Ortsteil Grafing-Bahnhof. Diese Bereichsbeurteilung (Außenbereich) wurde auch vom BayVGH im Beschluss vom 08.12.1997 über die Bebaubarkeit in Pierstling bestätigt. Die maßgeblichen örtlichen Gegebenheiten haben sich seither auch nicht geändert.

Die Stadt Grafing sieht ein dringendes Planungserfordernis für diese Ansiedlung, ausgelöst durch die benachbarte Ausweisung des „SO Berufsschulzentrums". Aufgabe und Planungsziel ist es, eine weitere - über das bestehende Baurecht hinausgehende – Bebauung im Bereich des Siedlungssplitters auszuschließen, die möglicherweise durch das Entstehen der Berufsschule bewirkt wird.

Eine Verfestigung und Erweiterung des Siedlungssplittes Pierstling entspricht nicht den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Allein schon wegen der bestehenden Verkehrslärmbelastung aus der Bahnstrecke, die teilweise sogar die Gesundheitsschwellenwerte erreicht, entspricht die dortige Bebauung schon jetzt nicht den Anforderungen des Städtebaus.
Soweit möglicherweise durch die Planung des Berufsschulzentrums ein selbständiger Ortsteil (Schulzentrum) entsteht, der diese Rechtwirkung auch für die jetzige Außenbereichssiedlung auslöst, ist dieser Konflikt zu lösen. Das erfolgt durch die Überplanung mit einem einfachen Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen der überbaubaren Grundstückflächen trifft.

2. Verschlechterung der Nutzungsmöglichkeiten selbst gegenüber einer Außenbereichsqualifizierung
Selbst wenn man dieses Gebiet vollumfänglich dem Außenbereich zuordnen und damit als bloße Splittersiedlung einordnen würde. wären die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke durch den vorliegenden Bebauungsplan sogar stärker eingeschränkt als bei bloßer Geltung des § 35 BauGB (Außenbereich). Die Begünstigungen nach § 35 Abs.4 Nm. 2 BauGB (Neuerrichtung eines gleichwertigen Wohngebäudes), 3 (Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes aufgrund aul3ergewöhnlicher Ereignisse) oder 5 (Erweiterung auf bis zu höchstens zwei Wohnungen) wären nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Dies wiegt umso schwerer als die Bewohner des Ortsteils Pierstling durch die Festlegung eines Gebiets als Schulzentrum sowie eines Gebiets als Parkplatz mit Parkgarage insbesondere durch die massive Zunahme des Verkehrs deutlich stärker als zuvor belastet werden,

ohne von dieser für den Landkreis Ebersberg und die Stadt Grafing sicherlich sinnvollen Nutzung als Schulzentrum auch nur im Geringsten zu profitieren.

Wir regen daher an, dass für den Ortsteil Pierstling keine starren Baufenster, sondern GFZ und GRZ festgelegt werden, die eine flexiblere Bebauung dieser Grundstücke und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs.3 BauGB ermöglichen würden. Durch entsprechende Festsetzungen könnten Gebäude auch unter Berücksichtigung von bestehenden Lärmimmissionen optimal auf den jeweiligen Grundstücken platziert werden. Bei entsprechend niedrig angesetzten GFZ und GRZ könnte auch vermieden werden, dass dieser Ortsteil übermäßig bebaut werden würde.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:

Der Entwurf berücksichtigt bereits bei den kleinflächigen Gebäuden einen Spielraum für Erweiterungen, um im dortigen Außenbereich begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB) nicht einzuschränken. Dabei wurde aber auch berücksichtigt, dass diese Erweiterungsmöglichkeiten auch auf andere Weise wie etwa einer Gebäudeaufstockung erfolgen können und nicht zwingend auch eine Erweiterung der Grundfläche erfordern. Sollte der Bebauungsplan dennoch einer begünstigten Bebauung entgegenstehen, sieht die Stadt Grafing darin eine unbillige Härte, die im Rahmen der Einzelfallbetrachtung durch eine Befreiung gelöst werden kann (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Planungsgrundzüge wären damit angesichts der o.g. Bestimmung des Planungsziels jedenfalls nicht berührt.

Es wird aber nochmals eine ergänzende Bestandsanalyse durchgeführt, um hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen keine unverhältnismäßigen Einschränkungen eines möglichen Erweiterungsanspruches zu schaffen. Das betrifft diejenigen Wohnanwesen, bei denen aufgrund ihrer geringen Größe ein potentieller Bedarf an einer größeren Grundfläche besteht, um nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe b BauGB im Verhältnis zum Baubestand angemessene Wohnverhältnisse zu schaffen. Hierfür wird für die Wohngebäude Pierstling 2, 3, 6, und 8 eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 150 m² festgesetzt. In dieser Größe sind Gebäude möglich, um angemessene Wohnfläche auch unter Berücksichtigung einer nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB denkbaren 2. Wohnung zu schaffen. Ein Anspruch auf einer bauliche Erweiterung wird damit nicht begründet. Ob Erweiterungen zulässig sind, bestimmt sich weiterhin ausschließlich nach den o.g. Begünstigungstatbeständen des § 35 Abs. 4 BauGB.

Dass dem Eigentumsschutz ein höheres Gewicht zukommt, wenn das Grundstück durch die „geplante Berufsschule belastet“ wird, ist nicht begründet. Eine Ausgleichspflicht in Form eines erhöhten Baurechts („ein profitieren“) kann durch eine belastende Planung nicht geltend gemacht werden.

Auch ist gerade für das betroffene Grundstück der Mandantin nicht erkennbar, dass hier noch irgendwelche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen könnten. Hier wurden sowohl hinsichtlich der Zulassung eines Ersatzbaus als auch der gleichzeitigen Ver-

größerung die Grenzen des rechtlich Möglichen schon mit großem behördlichen Wohlwollen ausgenutzt. Auch das Interesse an der Legalisierung der ungenehmigt ausgeführten baulichen Erweiterungen, sind eigentumsrechtlich nicht geschützt.

Bei den heterogenen Grundstücksverhältnissen in Pierstling und der fehlenden Abgrenzbarkeit / Bestimmbarkeit des „Baulands" als Bezugsgröße, schließt sich die in der Stellungnahme geforderte Regelung durch eine Verhältniszahl (GFZ und GRZ) aus. In der Regelungen eines „Maßes der baulichen Nutzung" (§ 16 Abs. 2 BauNVO), insbesondere in Form einer Verhältniszahl (GRZ und GFZ) wird kein geeignetes Mittel gesehen, einer Erweiterung des Baubestandes wirksamer zu begegnen als mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierin liegt das geeignetste und mildeste Mittel zur Erreichung des Planungszwecks.

Es ist nicht erklärlich, weshalb die Größe des Grundstücks (Basisgröße für die GRZ/GFZ) hier überhaupt ein geeignetes Steuerungsinstrument sein könnte. Auch der gesetzliche Eigentumsschutz, wie er mit der Begünstigungsregelung des § 34 Abs. 4 BauGB zum Ausdruck kommt, stellt stets nur auf den (zulässig errichteten) Baubestand ab. Die Größe des Grundstücks ist kein brauchbarer Maßstab.
Im Übrigen erlaubt der häufigste Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ohnehin nur eine bauliche Erweiterung, Ein beliebiges Verschieben auf dem Baugrundstück ist hier ohnehin nicht möglich, in den Übrigen Fällen (§ 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB) auch nur geringfügig.

3. Maßvolle Nachverdichtung
Der Ortsteil Pierstling liegt in einem Bereich in dem eine maßvolle Nachverdichtung vom Regionalplan als für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet bezeichnet wird (RP1 4 2.3 Z-Hauptsiedlungsbereich) und entspricht auch dem Anbindegebot (LEP Z.3.3) (vgl. Ziffer A,5.1 der Begründung des Bebauungsplans). Entsprechend § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne diesen Zielen der Raumordnung anzupassen.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Der regionalplanerische Grundsatz (also: kein Ziel der Landesplanung) und dessen räumliche Festlegung durch „Hauptsiedlungsgebiet" ist lediglich ein Steuerungsansatz, um die Siedlungspotenziale vor allem im Bereich von Bahnhaltepunkten konzentriert auszunutzen. Dabei lässt der Grundsatz (siehe Begründung zu G2.1, RP 14) die jeweiligen örtlichen Verhältnisse völlig unberücksichtigt und überlässt sie der Eigenverantwortung der gemeindlichen Bauleitplanung. Und vor allem spricht sich der Grundsatz nicht dafür aus, an diesen Problemstellen (Schienenlärm) gerade den schutzwürdigen Wohnungsbau zu entwickeln (statt lärmunempfindlichere gewerbliche Siedlungen).

Die fehlende Zielqualitiät der Regelung schließt schon tatbestandlich eine Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB) durch die gemeindliche Bauleitplanung aus. Im konkreten Standort stehen aber gerade das Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG) und hier

sogar die Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse einer zusätzlichen Wohnbebauung an der lärmintensiven Bahnstrecke entgegen. Genau diese Gründe sind der Beweggrund, um hier eine Verfestigung der Siedlung als mögliche Folge der dort angrenzenden Berufsschulausweisung zu verhindern.

Solange diese hohe Lärmbelastung besteht ist – auch in potentiellen Hauptsiedlungsgebieten – eine zusätzliche Wohnbebauung („Nachverdichtung") ortsplanerisch unverträglich und auf das gesetzliche schon zulässige Maß zu begrenzen. Auch diese Einwendung wird zurückgewiesen.

4. Derzeit starre Festlegung von Baugrenzen im Ortsteil Pierstling
Für die einzelnen Flurstücke innerhalb des Ortsteils Pierstling werden im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans unterschiedliche Baugrenzen festgesetzt, die sich an den bestehenden Wohngebäuden orientieren.

Bei den Flurstücken 237/2, 238, 585/4 und 585/8 werden die Baugrenzen größer gezogen als der vorhandene Gebäudebestand, wohingegen bei den Flurstücken 235, 585/9, 238/2 und 585/5 die Baugrenzen mit den Gebäudegrenzen übereinstimmen. Innerhalb der Flurstücke, bei denen die Baugrenzen größer als die vorhandenen Gebäude gezogen sind, sind die Baugrenzenerweiterungen wiederum sehr unterschiedlich ausgestaltet. Nach Ziffer A.8.6 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs sollen bei "kleineren" Bestandsgebäuden wegen § 35 Abs.4 Nr.5 BauGB Erweiterungen vorgesehen werden und sollen deshalb die Baugrenzen bei machen Gebäuden größer gezogen worden sein als die vorhandenen Bestandsgebäude. § 35 Abs.4 Nr.5 BauGB stellt aber nicht auf die Größe des Bestandsgebäudes ab, so dass eine entsprechende Differenzierung nicht zulässig wäre.

Nach § 1 Abs.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung und Wirksamkeitsvoraussetzung für die entsprechenden Bauleitpläne.

Diese Abwägung muss zu einem gerechten Ausgleich der berührten Belange führen. Grundsätzlich ist von der Gleichrangigkeit gleichgelagerter Interessen auszugehen. Die gerechte Abwägung der privaten Belange erfordert somit grundsätzlich eine möglichst gleichmäßige Belastung der einzelnen Grundstücke und Grundstückseigentümer, jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten der jeweiligen Grundstücke (vgl. BGH, Urteil vom 11.11.1976 - II ZR 114.75; Ernst! Zinkahn u.a. § 1 BauGB, Rn.206).

Wenn man davon ausgehen würde, dass es sich beim Ortsteil Pierstling nicht um Innen-, sondern um einen Außenbereich handelt, wäre nur der jeweilige Gebäudebestand bestandsgeschützt. Es darf dann nicht auf die Größe der jeweiligen Gebäude ankommen. Eine unterschiedliche Behandlung der bestandsgeschützten Gebäude wäre daher unzulässig.

Wenn man entsprechend vorstehender Anregung anstatt auf starre Baugrenzen abzustellen GFZ und GRZ festlegen würde, könnte flexibel auf die unterschiedlichen Gegebenheiten auf den einzelnen Grundstücken reagiert werden und durch das Abstellen auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird auch diesem Unterschied entsprechend dem Gleichheitssatz, wonach Ungleiches eben gerade ungleich zu behandeln Ist, Rechnung getragen.

Beschluss:

Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Die Abgrenzung an der Größe der vorhandenen Gebäude stellt durchaus ein sachgerechtes Differenzierungsmerkmal dar, in der Auffassung der Stadt Grafing b.M. sogar das einzig geeignete. § 35 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe b BauGB verlangt auch die Angemessenheit einer Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude. Schon ausreichend großen Gebäude fehlt diese Voraussetzung, die neben den angemessenen Wohnverhältnissen eingehalten sein muss (doppelte Angemessenheitsprüfung). Auch § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erlaub nur ein gleichartiges Wohngebäude und erlaub nur geringfügige Erweiterungen.

Der sog. Bestandschutz ist Ausdruck des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes. Dieser drückt sich im (zulässiger Weise) errichteten Baubestand aus, ergänzt durch den ebenfalls das Eigentum verfestigenden Begünstigungsanspruch nach § 35 Abs. 4 BauGB. Auch die Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB sind eine gesetzliche Ausgestaltung des Bestandschutzes. Über diese privaten Belange, die aufgrund ihres Verfassungsrangs ein sehr hohes Gewicht zukommt, kann auch nicht über den im Abwägungsgebot zu beachtenden Gleichheitssatz (Abwägungsgerechtigkeit) eine „Gleichstellung“ aller Gebäude gefordert werden. Wie schon ausgeführt, schafft die Bezugnahme auf den Baubestand (wie es auch der Gesetzgeber in § 35 Abs. 4 BauGB bestimmt) ein sachliches Differenzierungskriterium für unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten.

Vielmehr ist es die vom Einwendungsführer verlangte Bezugnahme auf die Grundstücksgröße (wer ein größeres Grundstück hat, darf auch größer bauen!), die keinen sachgerechten Differenzierungsgrund darstellt. Gerade im Hinblick auf den Außenbereichsschutz ist die Größe eines Grundstückes keinerlei Maßstab für die Rechtfertigung einer weiteren Bebauung.

Nochmals der Erwähnung wert ist auch der Hinweis, dass die Stadt Grafing b.M. mit der gewählten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) vor allem erreichen möchte, dass die übrigen Flächen von einer Bebauung ausgeschlossen werden (Umkehrwirkung der Festsetzung). Im Mittelpunkt steht auch nicht, die gesetzlich zulässigen Bebauungsmöglichkeiten der vorhandenen Wohngrundstücker (§ 35 Abs. 4 BauGB) zu beschränken. Dazu besteht keine Veranlassung. Hauptziel ist es, im Falle einer möglichen Entwicklung zum Innenbereiche (aufgrund der durch die Berufsschule sich ändernden städtebaulichen Randbedingungen) eine zusätzliche Bebauung zu verhindern. Dass schafft die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sehr viel einfacher und geeigneter, als jedes andere Festsetzungsmittel. Hieran wird festgehalten.

5. Derzeit starre Festlegung von Flächen für Nebenanlagen im Ortsteil Pierstling
Nach § 14 Abs.1 S.1 BauNVO sind in festgesetzten Baugebieten außer den Hauptanlagen auch untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Die Festsetzung 5.3 des geplanten Bebauungsplans weicht zum Nachteil der Grundstückseigentümer des Ortsteils Pierstling von diesem gesetzlichen Leitbild ab. Durch die bereits in § 14 Abs.1 S.1 BauNVO festgelegte gesetzliche Bestimmung, dass die Nebenanlage untergeordnet sein muss, d.h. dass sie dem

primären Nutzungszweck des Grundstücks und der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung sowohl in funktionaler als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet Ist, hat der Gesetzgeber selbst die Möglichkeiten der Errichtung von Nebenanlagen hinreichend eingeschränkt. Im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans sind hingegen die vorhandenen Nebenanlagen als solche gemäß Ziffer 5.3 der Festsetzung als Flächen für Nebenanlagen ausdrücklich und starr festgesetzt. Allein dies stellt die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Ortsteils Pierstling schlechter als nach dem gesetzlichen Leitbild.

In den Planbereichen ”Schulzentrum" und ’Parkplatz" sind nach Festsetzung 5.4 des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO bis zu jeweils 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Ortsteil Pierstling soll dies hingegen nicht zulässig sein. Auch für diese Ungleichbehandlung findet sich keine Begründung in den ausgelegten Unterlagen.

Zudem ist unsere Mandantin die einzige Eigentümerin auf deren Grundstücke Nebengebäude im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans erst gar nicht mit entsprechenden Festsetzungen erfasst wurden. Eine Begründung für diese doppelte Ungleichbehandlung (einerseits gegenüber den beiden Sondergebieten und andererseits gegenüber den anderen Grundstücken im Ortsteil Pierstling) ergibt sich aus den ausgelegten Unterlagen nicht.

Durch die Festlegung von GRZ und GFZ wären nach § 14 Abs.1 BauNVO wäre auch diese Ungleichbehandlungen behoben.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Die Regelung des § 14 BauNVO hat nur Geltung in festgesetzten Baugebieten (vgl. § 1 Abs. 3 BauNVO) und wird mittelbar für faktische Baugebiete als Einfügungskriterium herangezogen. Die Regelung betrifft auch nur die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.
Weder kommt dieser Regelung im Außenbereich eine Bedeutung zu, noch ist darin ein allgemeiner Rechtsgedanke zum Ausdruck gebracht. Ganz im Gegenteil: Sogar der Gesetzgeber begünstigt z.B. gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 und 5 BauGB nur Wohngebäude. Der Anspruch wirkt nicht auch auf entsprechende Nebengebäude durch (vgl. BVerwG U.v.12.03.1998). Nebengebäude (für Wohngebäude) sind im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nur gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, was nur in besonderen Fallgestaltungen die Errichtung neuer Nebengebäude ermöglicht.

Die Nichtfestsetzung des nordwestlichen Nebengebäudes geht auf vorausgegangen Behördenentscheidungen zurück. Um die mit Baugenehmigung vom 30.09.2014 (B-2014-22) und nachträglichen Änderungsanträgen vorgesehene Errichtung zusätzlicher Nebenräume zu rechtfertigen, war das nordwestliche Nebengebäude auf Fl.Nr. 585/4 aufzugeben. Aus diesem Grunde fehlt es an einem geschützten Baubestand, der als zu erhalten festzusetzen wäre. Die Fläche des Baubestandes (Nebengebäude) wurde auf dem Baugrundstück schon sehr großzügig auf andere Nebenräume konzentriert. Hinzu kommt, dass dieses angesprochene Nebengebäude über den sonst üblichen Rahmen

in den Außenbereich hinausgreift. Hier ist Neubebauung (soweit tatsächlich dort zulässig, darf es im Bestand erhalten werden) nicht verträglich.

Diese Einschätzung wird auch von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geteilt. In der Besprechung am 03.04.2019 unter Beteiligung der Grundstückseigentümer wurde ebenfalls erklärt, dass die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes aus den o.g. Gründen nicht genehmigungsfähig ist. Sollt eine zusätzlicher Bedarf künftig nachweisbar sein (Lagerung von Festbrennstoffen bei entsprechender Heizungsanlage), wäre dieses an das vorhandene Gebäude anzubauen (größtmöglicher Außenbereichsschutz).

Auch das Argument, mit einer GRZ/GFZ wäre auch hinsichtlich der Nebenanlagen vermeintliche Ungleichbehandlungen behoben, geht fehl. Die hier wohl angesprochene Anrechnungsregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelt lediglich die Berücksichtigung der Nebenanlagen hinsichtlich dem festgesetzten Nutzungsmaßes (sog. Summenmaß aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück). Diese Regelunge begründet ebensowenig einen Anspruch, Nebenanlagen im Außenbereich bauen zu dürfen. Auch hier stellt sich die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen als geeignetere Festsetzung dar.

Auch hier findet sich trotz hartnäckiger Versuche kein Argument, die Festsetzung der GRZ als Regelung zum Maß der baulichen Nutzung als geeignetere Regelungsalternative darzustellen.

6. Lärmbelastung als städtebaulicher Grund für die Negativplanung bzgl. des Ortsteils Pierstling Nach Ziffer A.2 der Begründung zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans soll eine über die bestehenden Möglichkeiten hinausgehende Bebauung des Ortsteils Pierstling einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen, da dieser Siedlungsbereich hohen Lärmbelastungen durch die Bahnstrecke ausgesetzt sein soll, die teilweise über den Gesundheitsschwellenwerten liegen sollen. In Ziffer A.8.6 der Begründung zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass die Festsetzung eines einfachen Bebauungsplans für den Ortsteil Pierstling deshalb erfolgt, damit sich kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entwickele, da dort ein nicht lösbarer Lärmkonflikt' mit der nahegelegenen Bahnstrecke bestehen soll.

a) Innenbereich
Wie in vorstehender Ziffer 1 dieses Schreibens ausgeführt, ist bereits ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entstanden, so dass die Entwicklung zu einem solchen Ortsteil durch die vorgelegte Planung nicht mehr verhindert werden kann.

b) Keine Auslegung des Schallgutachtens vom 28.07.2023 entgegen § 3 Abs.2 S.1 BauGB
Nach Ziffer A,9 der Begründung zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans soll es ein Schallgutachten vom 28.07.2023, Nr.M174083/01 einer Müller BBM aus Planegg geben. Dieses Schallgutachten wurde jedoch nicht ausgelegt.

Nach § 3 Abs.2 BauGB sind neben den Entwürfen der Bauleitung und der dazugehörenden Begründungen auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Der Begriff der umweltbezogenen Stellungnahme" ist entsprechend Art. 3 Nr.4 Abs.3b der EU-Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie

weit auszulegen. Hierzu zählen insbesondere auch Lärmuntersuchungen (vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 09.03.2012 - 1 C 13/1 sowie VGH Mannheim, Urteil vom 20,09,2010 -8 S 2801/08).

Zwar steht der Gemeinde insofern einen Beurteilungsspielraum zu, vorliegend ist aber gerade das Schallgutachten vom 28.07.2023 der maßgebliche Grund, weshalb der Ortsteil Pierstling mit massiven Baubeschränkungen belastet werden soll und dadurch massiv in das grundgesetzliche geschützte Eigentumsrecht der dortigen Grundstückseigentümer eingegriffen werden soll, so dass sich das Ermessen der Stadt Grafing dahingehend konkretisiert hat, dass dieses Schallgutachten hätte ausgelegt werden müssen. Auch finden sich im ausgelegten Umweltbericht oder sonst in der Begründung keine dezidierte Auseinandersetzung mit den diversen Lärmimmissionen. Dies wiegt umso schwerer als der Ortsteil Pierstling aufgrund seiner Größe (Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 200m und Ost-West-Ausdehnung von ca. 150m) sowie der sehr unterschiedlichen Abschottung durch vorhandenen Bewuchs und vorhandene Gebäude sehr unterschiedlichen Immissionen ausgesetzt ist. Im Umweltbericht wird auf diese Unterschiede jedoch nicht eingegangen.

Wir rügen daher die unterlassene Auslegung und bitten im Rahmen der nächsten Auslegung auch das Schallgutachten sowie sonstige umweltbezogene Stellungnahmen ebenfalls auszulegen, damit auch hierzu eine qualifizierte Stellungnahme abgegeben werden kann, was gerade Sinn und Zweck von Art. 3 Nr.4 Abs.3b der EU-Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie ist, vor dessen Hintergrund § 3 Abs.2 S.1 BauGB auszulegen ist.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:

Die Einwendung übersieht, dass im Bebauungsplanverfahren bisher nur die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit den wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen – auch dem Lärmgutachten - erfolgt erst noch. Natürlich wude auch im frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahren jederzeit die Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben. Das gilt im Rahmen des Umweltinformationsanspruches auch weiterhin und auch außerhalb der Beteiligungsfristen.

c) Ausreichender Lärmschutz darstellbar
Ein hinreichender Lärmschutz kann nach dem Stand der Technik auch durch Festsetzungen zu baulichem passivem Schallschutz erfolgen, wie z.B. durch

- Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109,
- Positionierung von besonders schutzwürdigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) in Richtung
  der von der Bahntrasse abgewandten Hausseiten,
- Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen,
- bauliche Schallschutzmaßnahmen vor zu öffnenden Fenstern (z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten, . .) oder

- besondere Fensterkonstruktionen (Kastenfenster) für schutzbedürfte Aufenthaltsräume. So erreichen moderne Kastenfenster selbst im teilgeöffneten Zustand Pegelminderungen von bis zu 46 dB(A).

Auch im Außenwohnbereich können jedenfalls an den Westseiten der Gebäude ausreichende Aufenthaltsqualitäten nach ORW DIN18005 erreicht werden, so dass die gesetzlichen Schwellenwerte (vgl. BVerfG, Urteil vom 16.03.2006-4 A 1075.04) eingehalten werden.

Für die Berufsschule wird laut der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans genau auf solche Maßnahmen zur Lärmvermeidung abgestellt. In Ziffer A.9 der Begründung zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans wird hierzu ausdrücklich ausgeführt:

"Ein ungestörter Schulbetrieb lässt sich dort nur rechtfertigen, wenn bauliche / technische Schutzvorkehrungen getroffen werden. Das ist aber aufgrund der Lage des Schulgebäudes allein schon mit einer lärmausgerichteten Gebäudeanordnung erreichbar. [...] Im Schallgutachten wird bestätigt (Kapitel 3.4.1), dass das o.g. dargestellte städtebauliche Konzept (Abschirmungsbauwerk) aus schalltechnischer Sicht als sehr gute Planung für eine Berufsschule anzusehen Ist! An den lärmzugewandten Seiten sind möglichst weniger lärmsensible Räume (z.B. Werkräume, Verwaltung, Aula, Erschließungsboreiche,
Toiletten, Flure und Treppen, Archiv) anzuordnen. Schutzwürdige Räume an dieser Fassadenseite sind dann mit technischen Vorkehrungen auszustatten."

Wieso solche Maßnahmen nur für das Sondergebiet Schulzentrum und nicht auch zugleich für den Ortsteil Pierstling gelten sollen, bleibt unklar.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

An jedem Gebäuden der Siedlung Pierstling wurden Beurteilungspegel in der Nachtzeit aus der Gesamtverkehrslärmbelastung von mehr als 60 dB(A) ermittelt. Damit wird die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten (vgl. ständige Rechtsprechung, insbesondere BVerwG 29.06.2017). Angesichts dieser Dimension der Lärmbelastung ist es Aufgabe der Bauleitplanung, eine zusätzliche Wohnbebauung zu unterbinden, wie sie aufgrund der durch den Bau der Berufsschule eintretenden städtebaulichen Veränderungen möglicherweise ausgelöst wird (mittelbares Baurecht).

Daran ändert es auch nichts, dass durch technische / bauliche Maßnahmen erreicht wird, dass innerhalb des Gebäude gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Dieser Mindestanspruch (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist für Wohngebäude ausreichend, deren Baurecht sich aus dem Eigentumsschutz ableitete (Bestandschutz oder bauen im Innenbereich). Dieser Mindestschutz ist aber nicht Maßstab dafür, dass Baurecht mittelbar oder unmittelbar geschaffen wird. Hier bleibt Anspruch der Bauleitplanung (und Ausdruck geordneter Siedlungsentwicklung), dass auch der Außenwohnbereich vor Lärmeinwirkungen geschützt wird und dass auch bei geöffnetem Fenster gesunde Schlafverhältnisse bestehen.

Hinzu kommt erschwerend, dass sich der Schutzstatus nach der Schutzwürdigkeit des Baugebietes bestimmt. Dieser ist in festgesetzten und faktischen Wohngebieten (also

im Innenbereich) höher als für das Wohnen im Außenbereich. Im Außenbereich wird ein Schutzanspruch unterstellt, wie er in Mischgebieten und Dorfgebieten entsteht. Sollte für Pierstling (ausschließlich Wohngebäude) eine Ortsteileigenschaft entstehen (§ 34 BauGB), dann würde sich auch der Schutzanspruch erhöhen.

Dieser höhere Schutzanspruch, der als mögliche Folgewirkung (Bau der Berufsschule und einer möglicherweise damit sich ändernden Bereichszuordnung) durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, kann aber solange nicht erfüllt werden, solange die erheblichen Lärmeinwirkungen aus der Bahnstrecke bestehen. Erst recht verbietet sich deshalb auch eine Positivausweisung, also einer Ausweisung von Pierstling zu Wohnzwecken.

Festzustellen ist auch, dass es nicht damit getan wäre, wenn nur einzelnen Gebäuden oder einzelnen Fassadenseiten Beurteilungspegel bestehen, die unterhalb des vorgenannten Gesundheitsschwellenwertes liegen. Maßstab müssen auch hier die ORW der DIN 18005 zumindest für ein Dorfgebiet sein. Das ist aber, jedenfalls im Nahbereich der Bahnstrecke ausgeschlossen.

Darin liegt wiederum das besagte zentrale Planungsmotiv: zusätzliche Wohnbebauung zu verhindern, die überhöhten Lärmeinwirkungen ausgesetzt ist, hier sogar über den Grenzen der Gesundheitsgefährdung.

Auch besteht gegenüber der Ausweisung einer Schulbaufläche (Berufsschule) ein entscheidender Unterschied. Dort befinden sich keine Wohnungen! Ein gesunder Schlaf ist dort, anders als für Wohngebäude, nicht schutzwürdig.

d) Unklarheiten bzgl. des nicht ausgelegten Schallgutachtens vom 28.07.2023
Ohne Vorlage des Schallgutachtens bleibt leider unklar, inwiefern die Lärmimmissionen durch die entlang der Ostgrenze des Ortsteils Pierstling im Bebauungsplan nach Festsetzung 13.1 vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen behoben werden.
Ohne Vorlage des Schallgutachtens bleibt auch unklar, ob es eine Untersuchung zu Immissionen gibt, die vom Schulzentrum auf den östlich davon gelegenen Ortsteil Pierstling einwirken, so dass Lärm durch den vorherrschenden Westwind vom Schulzentrum zum Ortsteil Pierstling geweht werden würden.

Ohne Vorlage des Schallgutachtens bleibt schließlich auch unklar, ob entsprechend Kapitel 4,4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen der Beurteilungspegel für Schienenverkehrslärm pauschal um 5dB gemindert wurde oder nicht.

Rein vorsorglich werden die vorgenannten Punkte gerügt.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:

Das Lärmgutachten wäre stets für den Einwendungsführer verfügbar gewesen (s.o.). Das Gutachten zeigt, dass die vor den Anwesen Am Oberholz 1 und 4 geplante Schallschutzwand allein das Ihr zugedachte Ziel erreicht, eine planbedingte Verkehrszunahme zu kompensieren. Die Schutzwand erreicht also nur, dass keine zusätzliche Lärmbelastung entsteht. Im Hinblick auf die Gesamtlärmbelastung (vor allem Schienenlärm) ergeben sich durch die Schutzwand aber keine erwähnenswerten Verbesserungen.

Die Betrachtung der Immissionsbelastung von Pierstling durch die Berufsschule / Parkplatz war beschränkt auf die Beurteilung der Lärmvorbelastung (Straße und Schiene) und der planbedingten Verkehrslärmzunahme durch die Zufahrt und den Parkplatzlärm. Eine Betrachtung des sonstigen „Schullärms" ist allenfalls bezüglich der Sportanlagen (Sportplatz / Sporthalle) geboten, die aber schon aufgrund der räumlichen Entfernung gegenüber der Außenbereichssiedlung Pierstling als Immissionsort nicht lärmrelevant sind. Soweit lärmintensive Schuleinrichtungen entstehen (Pausenhof, Haustechnische Anlagen etc.), werden diese erst in der künftigen Projektplanung bekannt. Hier werden die nachbarlichen Interessen durch das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) geschützt. Ansonsten ist ein Schulbetrieb – auch eine Berufsschule – hinsichtlich ihrer Nutzungsart umgebungsverträglich (vor allem gegenüber Wohngebäuden im Außenbereich) und bedarf keiner weiteren Ermittlungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen.

Ein näheres Heranrücken der Wohnbebauung an die Berufsschule wird durch die Festsetzungen der Bauflächen im einfachen Bebauungsplan „Pierstling" ausgeschlossen. Somit sind auch andere Immissionsorte als die vorhandenen Wohngebäude nicht beurteilungsrelevant.

Weitere schalltechnische Untersuchungen sind nicht erforderlich. Noch nicht absehbare Lärmquellen und Lärmkonflikte sind über das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

e) Schallschutzwand

In Festsetzung 13.1 des ausgelegten Entwurfs des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) festgesetzt. Laut der zeichnerischen Festsetzung bezieht sich dies ausschließlich auf die östliche Grenze des Ortsteils Pierstling zur Bahntrasse hin.

Zunächst weisen wir darauf hin, dass sich Teile dieser Festsetzung laut dem ausgelegten Plan außerhalb des Plangebiets befinden (östlich des Flurstücks 556/34 und nordöstlich des Flurstücks 238/2) und diese Festsetzungen damit unzulässig sind. Wir bitten daher den Plan entsprechend zu korrigieren.

In Ziffer A.8.2 der Begründung des Bebauungsplans ist ausgeführt, dass die Stadt Grafing eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Flurstücke 237 und 238/2 errichten wird. Nach den zeichnerischen Festsetzungen soll die Lärmschutzwand aber auch westlich der Flurstücke 234, 556/34 und 585/8 errichtet. Wir bitten daher die Begründung insofern entsprechend zu korrigieren.

Auch bleibt unklar, weshalb vorliegend lediglich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von lediglich 2,5 m geplant ist, wohingegen beispielsweise in Elkofen erst kürzlich eine Schallschutzwand entlang der Bahntrasse mit einer Höhe von 3,0m errichtet wurde. Wir bitten daher

zu prüfen, ob vorliegend nicht eine höhere Schallschutzwand errichtet werden kann, so dass sich ein höheres Schutzniveau ergeben würde und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB genüge getan werden kann.

Nach Ziffer A,9c der Begründung des Bebauungsplans führt die Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m, die im 1 Halbjahr 2024 errichtet werden soll, zu einer Reduzierung des Straßenlärms am Gebäude Oberholz I (= Flurstück 238/2) von 2,9 dB(A). Welche Auswirkungen die Lärmschutzwand auf die Bahnimmissionen hat, wird in den ausgelegten Unterlagen nicht ausgeführt. Ebenso wenig wird darin ausgeführt, welche Auswirkungen diese Schallschutzwand auf die anderen Grundstücke des Ortsteils Pierstling hat.

Um gerade die Lärmschutzsituation zu verbessern hat sich der Eigentümer des Grundstücks Oberholz 1 (Flurstück 238/2) sogar bereit erklärt, seine Zufahrt zu ändern, so dass hier aktive Schallschutzmaßnahmen besser durchgeführt worden können. Der Eigentümer hat damit seine Kooperationsbereitschaft im Zusammenhang mit diesem für den Landkreis Ebersberg einmaligen Projekt untermauert. Wir hoffen, dass sich auch die Stadt Grafing an den Anregungen der Eigentümer orientiert zumal Gemeinden berechtigt und im Rahmen ihres Ermessens auch verpflichtet sind, private Belange bei ihrer Bauleitplanung zu berücksichtigen und sich an den Wünschen der Grundstückseigentümer zu orientieren, falls sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3012.2009 -4 BN 1309).

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:

Das Planungsversehen hinsichtlich der Lärmschutzwand ist bereits korrigiert (vgl. Stellungnahme der Untere Immissionsschutzbehörde). Die Begründung ist zutreffend; die unrichtige Planzeichnung wird geändert: Die Lärmschutzwand wird nur vor den Grundstücken Fl.Nr. 237 und 238/2 festgesetzt.

Das entsprechende Planzeichen ist dort räumlich zutreffend verortet.: Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „SO Berufsschule“ und dort innerhalb der örtlichen Verkehrsflächen. Dort – also auf öffentlichen Straßengrund – wird die Schallschutzwand auch errichtet.

Die Schallschutzwand erfüllt mit der geplanten Höhe von 2,5, den ihr allein zugedachten Zweck, die durch den Bebauungsplan verursachen (planbedingten) Lärmzunahme an den beiden nächstgelegenen Immissionsorten (Am Oberholz 2 + 4) zu kompensieren. Eine „Lärmsanierung“ gegenüber dem Bahnlärm ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und wird zurückgewiesen. Anzumerken ist dahingehend, dass offenkundig auch nur eine Lärmschutzwand unmittelbar an der Gleisstrecke einen spürbaren Schutz vor dem Schienenlärm leisten kann. Die Stadt Grafing b.M. ist jedoch nicht planungsbefugt für Bahnflächen (§ 38 BauGB; Fachplanungsvorbehalt). Auch in Oberelkofen handelt es sich um keine gemeindliche Baumaßnahmen sondern um eine Lärmsanierungsmaßnahme des Bundes auf Grundlage einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung (§ 18 AEG).

f) Verpflichtung der Bahn zu aktiven Schallschutzmaßnahmen
Wie in Ziffer A.9c der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans ausgeführt wird, ist der Bau zusätzlicher Bahngleise als Nordzulauf zum Brenner-Basistunnel eine wesentliche bauliche Veränderung nach § 1 Abs.2 Nr.1 der 16.BlmSchV und macht Verkehrslärmschutzmaßnahmen erforderlich, damit die maßgeblichen gesetzlichen Immissionsgrenze eingehalten werden. Wie hierin weiterhin ausgeführt wird, sind für die Beurteilung nach § 214 Abs.3 BauGB maßgeblich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den jeweiligen Bauleitplan.

In Ziffer A6.5 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans wird das Ergebnis des exakten Verlaufs der Schienenneubaustrecke des Brenner-Nordzulaufs jedenfalls für den Teilbereich Grafing-Bahnhof nach Ankündigung der DB Netz AG im Oktober 2023 erwartet. Bis Oktober 2023 wird der vorliegende Bebauungsplan nicht beschlossen werden. Wie in Ziffer A.6.5 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans zudem ausgeführt wird, ist seit dem 13.07.2022 das Trassenwahlverfahren abgeschlossen und steht seitdem - unabhängig von etwaigen Änderungen im südlichen Bereich des Gemeindegebiets Grafings sowie Aßling - bereits jetzt fest, dass im Bereich von Grafing-Bahnhof zwei zusätzliche Gleise errichtet werden. Bereits nach heutiger Sach- und Rechtslage Ist daher die Bahn verpflichtet, für ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu sorgen, damit bereits heute die maßgeblichen gesetzlichen Immissionswerte im Ortsteil Pierstling eingehalten werden.

Neben der Möglichkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (vgl. Ausführungen in vorstehender Ziffer c) besteht daher sogar die Verpflichtung der Bahn zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie auch in Ziffer A.9c der Begründung bestätigt wird. Im Rahmen des derzeitigen Beschlusses des Bebauungsplans Ist daher bereits heute die von der Bahn geschuldete Lärmschutzsituation zu berücksichtigen und nicht erst in einem späteren Verfahren!

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:

Für die Berücksichtigung der eisenbahnrechtlichen Fachplanung (Brenner Nordzulauf) fehlt es an der notwendigen Konkretisierung. Es liegt gerade einmal der Vorentwurf vor. Erst mit dem späteren (wirksamen) Planfeststellungsbeschluss (§ 18 AEG) wäre eine hinreichend bestimmte Planungsprognose möglich, die eine Berücksichtigung in der Planungsentscheidung ermöglichen würde. Bisher ist die Planfeststellung noch nicht einmal beantragt, auch liegt die vom Bundestag im Jahr 2025 angekündigte Entscheidung über die Vorhabendurchführung noch nicht vor. Diese liegen auch zum Zeitpunkt des erwarteten Inkrafttretens des Bebauungsplanes gesichert nicht vor.
Derart ungesicherte Änderungen der Planungssituation sind deshalb nicht geeignet, in der Planung (Abwägung) berücksichtigt zu werden.

g) Ungleichbehandlung des Ortsteils Pierstling gegenüber der Bebauung auf der östlichen Seite der Bahntrasse

Für die Gebäude entlang der Hauptstraße in Grafing-Bahnhof werden in Ziffer A.9d der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Weshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen nicht auch für den Ortsteil Pierstling vorgeschlagen werden, zumal hier anders als im Bereich der Hauptstraße durch die Lärmschutzwand auch aktive Lärm Schutzmaßnahmen möglich und von der Stadt sogar bereits vorgesehen sind, bleibt unklar. Auch insofern wird daher der Ortsteil Pierstling anders behandelt als die Gebäude entlang der Hauptstraße in Grafing-Bahnhof, obschon diese neben dem Bahnlärm noch mehr durch den PKW-Verkehr auf der unmittelbar vor den Häusern entlangführenden Straße belastet werden und aufgrund der vorherrschenden Westwindrichtung der Bahnlärm in der Regel vom Wind in Richtung Hauptstraße und nicht in Richtung des Ortsteils Pierstling getragen werden wird.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Dier Einwendung geht fehlt mit Ihrer Bewertung der lärmtechnischen Konfliktlösung. Die Begründung setzt sich mit der planbedingten (Berufsschule) Verkehrszunahme für die Gebäude an der Hauptstraße und auch Am Oberholz gleichermaßen auseinander. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, deren Realisierung in der Planabwägung einen grundsätzlichen Vorrang gegenüber anderen baulichen / technischen Schutzmaßnahmen haben (vgl. BVerwG 22.03.2007), ist nur an der Straße bei Pierstling möglich. Anders als „Am Oberholz“ mit der Lärmschutzwand für die Anwesen 1 und 4 scheidet an der Hauptstraße ein aktiver Lärmschutz aber aus. Obwohl an der Hauptstraße schon eine Gesamtlärmbelastung oberhalb der Gesundheitsschwellenwerte besteht, steht dem Bebauungsplan die von ihm ausgelöste (minimale) planbedingte Lärmzunahme um max. 0,3 dB(A) ausnahmsweise nicht entgegen. Dort sind aufgrund der vorhandenen Belastungssituation und der vom Bund bereits durchgeführten Lärmsanierung die Außenwohnbereiche nicht geschützt. Dort kann aus diesem Grunde auf den Lärmschutz innerhalb des Gebäudes abgestellt werden. Sollten dort einzelne Aufenthaltsräume noch keinen passiven Lärmschutz aufweisen, bleibt nur ein Entschädigungsanspruch.

Fazit: In Pierstling gelingt die (vorrangige) Konfliktlösung mit aktivem Lärmschutz und damit auch der Außenwohnbereiche – an der Hauptstraße nur mit passivem Schallschutz, der aber (Bundesprogramm) bei allen Gebäuden (aber ggf. noch nicht für neu hinzukommende schutzwürdige Räume) vorhanden ist.

h) Ungleichbehandlung des Ortsteils Pierstling gegenüber Wohnbebauung im Bereich Bachhäusl
Im Bereich Bachhäusl innerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Grafing wurde durch die Stadt Grafing Wohnbebauung ermöglicht, die sich zwischen der viel befahrenen St2089 (Ausfahrtsstraße Richtung Elkofen) und derselben Bahntrasse befinden. Ohne Vorlage des Schallgutachtens vom 28.07.2023 bleibt unklar, weshalb die vorliegende Bebauung des Ortsteils Pierstling anders behandelt werden soll.

Beschluss:

Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Die Einwendung liegt hier grundlegend falsch. In „Bachhäusl“ hat die Stadt Grafing b.M. für eine ungenehmigte (und zur Beseitigung vorgesehene) Wochenendhaussiedlung ein Sondergebiet “Gartenhausgebiet“ erlassen. Wohnen und sogar jede wohnähnliche Ausstattung ist ausgeschlossen.
Für die dem Gartenhausgebiet östlich vorgelagerte Wohngebäude in „Bachhäusl“ hat sich im Rahmen einer (auch verwaltungsgerichtlichen) Auseinandersetzung über Vorkaufsrechte gezeigt, dass diese dem Innenbereich zugehören. Also besteht insoweit schon ein grundlegender Unterschied zum Siedlungssplitter Pierstling (Außenbereich). Und um durch diese geänderte Bereichszuordnung (Innenbereich) und dem dadurch höheren Schutzanspruch zu vermeiden, dass Einschränkungen auf dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet entstehen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Überplanung als Urbanes Gebiet getroffen; eine ebenfalls mögliche Wohnbebauung am „Grafenweg“ wurde durch die dortihg Festsetzung als Gewerbegebiet verhindert.

Entgegen der Äußerung ist es also bereits unzutreffend, dass in Bachhäusl eine Wohnbebauung ermöglicht wird.

7. Verkehrsanbindung
a) PKW-Verkehr
Es soll ein Berufsschulzentrum mit bis zu 2.500 Schülern (vgl. Ziffer A.2 der Begründung des Bebauungsplans) und ein Parkhaus mit einer Wandhöhe von bis zu 6,5m ermöglicht werden. Auf dem Parkdeck könnten daher drei Parkebenen (Erdgeschoss und zwei Obergeschosse) geschaffen werden, so dass der derzeit bereits bestehende Verkehr verdreifacht werden würde. Auf einer Parkebene können ca. 500 Fahrzeuge abgestellt werden (vgl. Ausführungen in Ziffer A.4 der Begründung des Bebauungsplans), d.h. auf 3 Parkebenen können insgesamt ca. 1.500 Fahrzeuge abgestellt werden. Geht man davon aus, dass ein Parkplatz pro Tag von nur 1,5 Fahrzeugen belegt wird, bedeutet dies eine tägliche Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 4.500 Zu- und Abfahrten.

Nach Ziffer A.9d der Begründung des Bebauungsplans soll es einen Untersuchungsbericht OBERMEYER Infrastruktur vom 15.03.2023 geben. Leider wurde dieser Untersuchungsbericht nicht ausgelegt. Wir bitten daher im Rahmen der nächsten Auslegung auch die Unterlagen zur verkehrlichen Erschließung mitauszulegen. Gleiches gilt für die in Ziffer A.8.2 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs genannten Stellungnahme zu einem Vorentwurf der Einmündung der Zu- und Abfahrt zum Plangebiet auf die St2351 sowie für eine wohl von der Stadt Grafing selbst durchgeführte Überprüfung dieser Einbindung.

Auch ohne Vorlage der entsprechenden Unterlagen kann aber festgestellt werden, dass diese Einfahrt unübersichtlich ist: von Westen kommend wird die Sicht durch die unmittelbar davor liegende Kurve der Grafinger Straße massiv eingeschränkt; von Osten kommend wird die Sicht durch die unmittelbar davor liegende Brücke der Bahntrasse massiv eingeschränkt; Die Brücke wird aufgrund der zwei zusätzlichen neuen Bahngleise in Zukunft auch noch breiter ausgeführt werden, so dass die Sichteinschränkungen noch deutlich zunehmen werden; nachdem die Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung nicht ausgelegt wurden, rügen

wir vorsorglich, dass diese Tatsache bei den bisherigen entsprechenden Untersuchungen nicht berücksichtigt wurden.

Zudem wird sich der Verkehr des Parkplatzes für Pendler und Schüler vor allem auf die Stoßzeiten in der Früh und am Abend konzentrieren, so dass zu diesen Stoßzeiten die Gefährdung, die hiervon ausgeht, noch weiter verschärft wird. Zwar soll nach den zeichnerischen Festsetzungen nur die westliche Hälfte des Parkplatzareals mit einem Parkhaus überbaut werden. Nach Ziffer A.2 der Begründung des Bebauungsplans könnte je nach konkreter Planung der Bahn auch die östliche Hälfte des Parkplatzareals entsprechend mit einem Parkhaus überbaut werden und soll ’die ursprüngliche Planung eines Parkdecks auch auf der Osthälfte (dort zur Erweiterung der P+R-Anlage) [lediglich] vorerst zurückgestellt werden.

Nach **§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB** ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen ist. Damit sollen solche Sachverhalte planerisch ausgeschlossen werden, die latent zu Unfällen neigen. Paradebeispiel hierfür ist gerade eine unfallträchtige Straßenführung, z.B. bei unübersichtlichen Kurven, wie bei der vorliegenden Zu- und Abfahrt zum Parkplatz sowie zur Berufsschule (vgl. Ernst/Zinkahn u.a., BauGB, § 1 Rn.119).

In Zukunft wird sich dieses Problem noch weiter verstärken. Nach den Festsetzungen 2.1.1 und 2.2.1 des ausgelegten Entwurfs des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen für Wohnen und mit Übernachtungsmöglichkeiten unzulässig. In Ziffer A,2 der Begründung des Bebauungsplans wird hingegen ausgeführt, dass perspektivisch ”Internatsräume (Wohn-/Schlafräume) und damit auch eine Unterbringung in der Nachtzeit vorgesehen" ist. Auch soll danach das Baupotential mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur teilweise in Anspruch genommen und soll es sich vorliegend um ”einen zukunftsfähigen Schulstandort mit erheblichen Entwicklungspotential für weitere Ausbildungsberufe und ggf. auch andere Schularten" handeln. Es ist daher davon auszugehen, dass in Zukunft die Festsetzungen 2.1.1 und 2.2.1 des ausgelegten Bebauungsplans nochmals geändert werden und sich dann ein noch größerer Verkehr ergeben wird. Wir gehen davon aus, dass diese Entwicklung im Rahmen des Untersuchungsberichts OBERMEYER Infrastruktur vom 15.03.2023, der Stellungnahme zu einem Vorentwurf der Einmündung der Zu- und Abfahrt zum Plangebiet auf die St2351 sowie der von der Stadt Grafing selbst durchgeführten Überprüfung dieser Einbindung noch nicht berücksichtigt wurden.

b) Geh- und Radweg

Nach Ziffer A.3 der Begründung des Bebauungsplans soll das Plangebiet insbesondere in das Radwegenetz gut eingebunden sein und die bestehende Lücke zum Radweg in Richtung Taglaching in Vorbereitung sein.

Nachdem nach § 1 Abs.6 Nr.9 BauGB im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des nicht motorisierten Verkehrs berücksichtig werden sollen, regen wir an, dass das Plangebiet um das Gebiet des Radwegs auf Gebiet der Stadt Grafing erweitert wird und auch Festsetzungen zum Radweg Richtung Taglaching aufgenommen werden. Die gefährliche Kreuzung zwischen Bahnübergang und Kurve könnte damit zusätzlich entspannt werden. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Bruck, würde diese auch eine entsprechende Festsetzung eines Radwegs bereits im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich ”stark befürworten.

Nach Ziffer A.8.2 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist bezüglich der Querung der Fahrbahn in Richtung des geplanten Geh- und Radwegs in Richtung Taglaching noch das

Ergebnis der im Landratsamt Ebersberg durchgeführten Planung ausstehend, Sobald diese vorliegt, bitten wir auch diese auszulegen.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Im Bauleitplanverfahren wurde die planbedingte Verkehrszunahme ermittelt und im Rahmen einer Maximalbetrachtung mit 700 Fahrten / Tag festgestellt. Weiter wurde eine (6-Jahre dauernde) Gesamtverkehrsuntersuchung durchgeführt, um auch die prognostizierte Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen wie der EBE 8 und der St 2351 (Prognosejahr 2035) zu erfassen. Auf diesen Grundlagen wurden dann die Schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis war, ist und bleibt jederzeit einsehbar, auch schon vor der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Weiter liegt eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung auf der Grundlage dieser Daten für die Knoten Oberholz/St2351 und ST2351/EBE 8 vor. Die ausreichende Leistungsfähigkeit ist nachgewiesen. Zur Optimierung wurde aber auch bereits der Umbau der Einmündung Oberholz/St2351 untersucht. Damit soll – mit Berücksichtigung des geplanten Radweges nach Taglaching – die Verkehrssicherheit an dem künftig stärker beanspruchten Kreuzungspunkt erhöht werden, vor allem auch für Radfahrer und Fußgänger. Auch das „schneidende" Einfahren von Fahrtrichtung Taglaching soll durch eine Mittelinsel unterbunden werden. Die dafür notwendigen Grundstücke von der DB Netz AG wurden ebenfalls schon gesichert.

Weiterer Ermittlungsbedarf besteht nicht. Nicht bestehende Planungsabsichten über Erweiterungen der Schule oder des Parkplatzes (geplant ist nur 1 Parkdeck mit max. 200 Abstellplätzen) sind keine notwendiges Abwägungsmaterial. Noch nicht konkretisierte (und von der Stadt auch gar nicht beabsichtigte) Planungen sind deshalb nicht Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanverfahrens.

Der Radweg nach Taglaching ist nicht verkehrliche Voraussetzung oder Folge des Bebauungsplanes. Auch ist die Stadt Grafing b.M. nicht Straßenbaulastträger des Radweges an der dortigen Staatsstraße St 2351. Damit fehlt es grundsätzlich sogar an der Planungskompetenz (BayVGH 16.03.2010).
Es besteht aber auch keinerlei Planungsbedürfnis, zumal für den Bau von Radwegen ohnehin keine Planungs- / Genehmigungserfordernis besteht. Wie bereits erwähnt, wird diese Planung auch vom Landkreis schon vorbereitet. Und dass die Gemeinde Bruck der Fortsetzung des bestehenden Radweg-Torsos unterstützt, dürfte nichts Neues sein. Ausgelöst durch das GE Taglaching sollte dieser Radweg anfänglich bis Grafing-Bahnhof verlängert werden. Nicht zuletzt wegen der fehlenden Finanzierungsbereitschaft der Gemeinde Bruck endet der Radweg jetzt aber an deren Gemeindegrenze und wartet auf seine Fortsetzung.

8. Festsetzungen 9.6-9.14 und 10.2 sowie 10.3
Die Festsetzungen 9.6 bis einschließlich 9.14 sowie 10.2 und 10.3 beziehen sich formal sowohl auf das Gebiet des Schulzentrums und des Parkplatzes einerseits als auch auf den

Ortsteil Pierstling andererseits. Nach diesseitigem Verständnis sollen sich diese Festsetzungen wohl aber nur auf das Gebiet des Schulzentrums sowie des Parkplatzes beziehen. Wir bitten daher insofern um entsprechende Klarstellung.

Sollte unser Verständnis der Intention der Stadt nicht korrekt sein, bitten wir zu beachten, dass die Festsetzungen 9.6 bis einschließlich 9.14 sowie 10.2 und 10.3 typische Festsetzungen für Neubebauungen darstellen und einen massiven Eingriff in das Eigentumsrecht der Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke mit bereits seit Jahrzehnten genutzten Ziergärten darstellen würde, insbesondere die Festsetzung 9.7, wonach unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu einem artenreichen Extensivgrünland (gem. G214 BayKompV) zu entwickeln und entsprechend zu pflegen sein sollen. Dies würde der bisherigen Gartennutzung diametral entgegenstehen. Nach Ziffer A.ll der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden im Bereich des Ortsteils Pierstling keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verwirklicht und kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben offenkundig nicht entgegenstehen. Auch der ausgelegte Umweltbericht befasst sich nicht mit dem Ortsteil Pierstling, sondern ausschließlich mit den Sondergebieten Schulzentrum und Parkplatz. Die Festsetzung gen 9.6 bis einschließlich 9.14 sowie 10.2 und 10.3 entbehren daher für den Ortsteil Pierstling jeglicher empirischen Grundlage.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Die Interpretation ist zutreffend. Der Bebauungsplan wird in seinem Aufbau dahingehend geändert (Klargestellt). Dabei werden die 2 selbständigen Bebauungspläne auch streng hinsichtlich der jeweils geltenden Festsetzungen getrennt (vgl. dazu auch oben, Landratsamt Ebersberg)

9. Sonstige Anmerkungen zu den Sondergebieten Parkplatz und Schulzentrum
a) Flachdächer
Nach Ziffer 6.1.1 der Festsetzungen des Entwurfs des ausgelegten Bebauungsplans sollen in den Bereichen des Planungsgebiets, die mit FD" gekennzeichnet sind, nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig sein. Im zeichnerischen Teil der Festsetzungen konnte der Unterfertiger trotz mehrmaliger Durchsicht nirgends eine entsprechende Kennzeichnung finden.
Wir regen daher an, entweder die Festsetzung 6.1.1. zu streichen oder im zeichnerischen Teil die entsprechenden Bereiche, auf die sich diese Festsetzung beziehen soll, entsprechend zu kennzeichnen.

b) Flurstück 236/1
Das Flurstück 236/1 ist im zeichnerischen Teil hellgelb hinterlegt. Eine Definition, was diese Einfärbung bedeuten soll, fehlt. Die in Ziffer 11.1 festgesetzt Fläche für Landwirtschaft ist hellgrün hinterlegt. In den zeichnerischen Festsetzungen findet sich wiederum keine derart hellgrüne Fläche. Wir regen an, zu überprüfen, ob es sich hierbei eigentlich um dieselbe Farbkennzeichnung handeln sollte.

c) Flächen für Wasserwirtschaft

Das Flurstück 232 am nördlichen 'Ende des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil mit blauen Zacken versehen. In den textlichen Festsetzungen findet sich in Ziffer 12.1 die Festsetzung von Flächen für Wasserwirtschaft, die mit blauen Wellen umrandet sind. Wir regen an zu überprüfen, ob es sich dabei um die gleichen Flächen handeln soll und die Zeichen einheitlich festzulegen.

Beschluss:
Ja: 7 Nein: 4 Persönlich beteiligt: 1

Das Ausschussmitglied Roswitha Singer hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO als persönlich Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen 4 Stimmen:
Diese angesprochenen Defizite in den Festsetzungen wurden bereits in der vorausgegangenen Abwägung korrigiert. Die zutreffenden Unklarheiten bzw. fehlenden Plansignaturen werden richtiggestellt.

Abschließend hofft unsere Mandantin, dass - soweit möglich - alle Anregungen übernommen werden und bedankt sich bereits im Voraus für jede ggf. übernommene Anregung. Insofern bitten wir zu berücksichtigen, dass durch die Festlegung von GFZ und GRZ auch für den Ortsteil Pierstling - unabhängig von der Diskussion, ob es sich dabei bereits heute um Innen- oder Außenbereich handelt - -die meisten aufgezeigten Probleme gelöst werden könnten und die Stadt Grafing dennoch sicherstellen könnte, dass es entsprechend dem Regionalplan nur zu einer maßvollen Nachverdichtung im Ortsteil Pierstling kommt.

Gerne würden wir die vorstehenden Ausführungen auch in einem persönlichen Gespräch mit den Beteiligten erörtern und würden uns daher sehr freuen, wenn ein persönlicher Besprechungstermin im Grafinger Rathaus möglich wäre.

2.9 Staatliches Bauamt Rosenheim, 4.10.2023
Seitens des StBA Rosenheim bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Berufsschule Grafing-Bahnhof“.

Keine Beschlussfassung

2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 04.210.2023

Einfacher Bebauungsplan „Pierstling“
Zu dem Vorhaben liegen aus forstfachlicher und landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Anregungen vor. Vielmehr wird das Vorhaben aus forstfachlich-waldrechtlicher Sicht begrüßt, da eine Bebauung der Flächen mit dem vorliegenden Plan nicht ermöglicht, sondern ausgeschlossen und damit der vorhandene Wald im Sinne des BayWaldG erhalten werden soll.

Qualifizierter Bebauungsplan „Berufsschule / Parkplatzanlage“
Landwirtschaftliche Stellungnahme (Herr Lukas Scharfe):

Die Auswirkungen, welche durch das geplante Bauvorhaben „Sondergebiet Berufsschulzentrum“ und „Sondergebiet Bahn- und Schulparkplatz (Parkdeck“ auf den landwirtschaftlichen Flächen entstehen, wurden ausführlich in der Stellungnahme der FNP-Änderung mit dem Aktenzeichen AELF-EE-F24611-43-2-4 angeführt. Dennoch soll hier trotzdem nochmal der Erhaltungswert von Dauergrünland betont werden und die hohe landwirtschaftliche Güte des Flurstücks 236. Die 2,3 ha große Teilfläche des Flurstücks 236, die als Dauergrünland ausgewiesen ist, weist eine Grünlandzahl von 50 auf und liegt somit über den Durchschnittswerten der Acker und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme (Frau Astrid Fischer): Wie in den bisherigen forstfachlich-waldrechtlichen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans – zuletzt mit Schreiben AELF-vom 16.11.2022 – dargestellt, sind insgesamt rund 0,3 ha Wald i.S.d. BayWaldG von dem Bauvorhaben betroffen und erfahren eine Nutzungsänderung. Die Rodungsfläche wird in derselben Planungskulisse waldrechtlich durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung (Begründung von Wald im Sinne des BayWaldG, Art. 2 (1)) - ausgeglichen. Hierfür wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 200 m ein mindestens 15 m breiter Waldsaum mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m² angelegt. Diese Fläche dient somit neben der flächengleichen waldrechtlichen Ersatzaufforstung auch als vorgezogene naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme für die Haselmaus.
Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus forstfachlich- waldrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Im Umweltbericht und in der Eingriffsregelung wurde die hohe Bodenertragskraft berücksichtigt, auch bei der Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen und deren Wertigkeit. Im Übrigen wird im Hinblick auf den Wegfall wichtiger Produktionsflächen der Landwirtschaft für das höher gewichtete Planungsziel einer Bildungseinrichtung auf die Abwägung im Flächennutzungsplan verwiesen. Das dortige Abwägungsergebnis macht sich der Bau- und Werkausschuss auch für den Bebauungsplan zu eigen.

Die Ersatzaufforstung für die durch den Bebauungsplan verursachten Rodungen von Waldflächen (Verbreiterung von Straßen, Nutzung des Waldrands am Schuleingang als „Aufenthaltsfläche“, zusammen ca. 2000 m²) erfolgt mit der in der Fläche größeren Anlegung eines mindestens 15 m breiten Waldsaumes im Süden. Das wird nochmals bestätigt. Das förmliche Verfahren zur Aufforstung (getrennt von der erst späteren Rodung) erfolgt voraussichtlich schon im kommenden Jahr 2024, um die mit zeitlichem Vorsprung zu schaffenden Ersatzlebensraum für die Haselmaus zu schaffen.

2.11 Bayernwerk Netz GmbH, 07.09.2023
Zur elektrischen Erschließung ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Die Festsetzung einer Fläche für den zusätzlichen Transformator ist erforderlich und erfolgt an der Nordostgrenze der Schulbaufläche, also südlich der „Versorgungsfläche Fernwärme“. Gleichzeitig bedarf es einer geeigneten Zufahrt für diese Versorgungsflächen. Hierzu ist eine öffentliche Verkehrsfläche in 4 m Breite am Ostrand der Schulbaufläche festzusetzten.

2.12 Landesbund für Vogelschutz, 02.06.2023

Das Vorkommen der Haselmaus ist nicht ausreichend erforscht und die rote Liste Bayern nimmt keine Stellung zur Gefährdung. In der roten Liste Deutschland ist *„eine Gefährdung anzunehmen“.*
Der Erhaltungszustand wird als *„ungünstig/unzureichend“* beschrieben.
Quelle: Landesamt für Umweltschutz Bayern

Die Haselmaus ist in den EU-Mitgliedstaaten in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Es besteht *strenger Artenschutz* gemäß Artikel 12, 14, 15 und 16 der Richtlinie, wie für alle in Anhang IV gelistete Arten.

Eine Stellungnahme kann nur nach einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Die abschließende Beurteilung erfolgt nach Verfügbarkeit und Ergebnis der saP. Jedoch bestehen schon aufgrund der Relevanzprüfung und Bestandserhebung gesicherte Erkenntnisse über den Lebensraum und der Notwendigkeit, Ersatzlebensräume für die Haselmaus zu schaffen. Diese sog CEF-Flächen sind am Südrand, also im Nähbereich des bestehenden Lebensraumes festgesetzt.
Die abschließende Abwägung erfolgt nach dem anschließenden Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB), für das dem LBV dann auch die saP zur Verfügung gestellt werden kann.

3. Verfahrensbeschluss

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

3.1 Der Entwurf des
- **a) qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für das „Sondergebiet Berufsschulzentrum“ und das „Sondergebiet Bahn- und Schulparkplatz (Parkdeck)“ in Grafing-Bahnhof westlich der Bahnstrecke München-Rosenheim und des**
- **b) einfachen Bebauungsplanes für die „Außenbereichssiedlung Pierstling“ (Siedlungssplitter im Außenbereich, § 35 BauGB) zur Bestandserhaltung**

in der Fassung vom 25.07.2023 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).

3.2 Der gebilligte Entwurf der Bebauungspläne mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).

3.3 Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

3.4 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

3.5 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen (§ 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB).