

Auszug aus der Niederschrift

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

- öffentlich -

TOP 9

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönblick Ost" für ein Allgemeines Wohngebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 675 der Gemarkung Öxing am östlichen Ortseingang der Siedlung Schönblick / gegenüber "Bauer am Berg";

- a) (Umwelt)Vorprüfung des Einzelfalles nach § 215a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - b) Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a Abs. 1, 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung
 - c) Prüfung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB und § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - d) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung
-

Der Sitzungsleiter erteilte dem Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte die folgende, am 22.02.2024 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

I. Grundlagen:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Grafing b.M. hat in der Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den südlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 675 der Gemarkung Öxing gefasst.

Das Plangebiet liegt an der Rotter Straße am östlichen Ortseingang der Siedlung „Schönblick“, nördlich gegenüber dem Anwesen „Bauer am Berg“. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauland, voraussichtlich für 3 Doppelhäuser. Die Lage des Plangebietes ist im nachfolgenden Lageplan rot markiert.



Vorausgegangen ist das Begehren des Antragstellers nach einer weitläufigen Baugebietsentwicklung von ca. 20.000 m², die sich entlang der gesamten Ostseite der Siedlung „Schönblick“ bis hin zur Starkstromtrasse (Freileitung) erstreckt hätte. Schon allein aus allgemeinen städtebaulichen Gründen wurde diese Entwicklungsabsicht zurückgewiesen, die über jede ortsplannerische Vertretbarkeit hinausgegangen wäre. Mit der bereits eingeleiteten Erweiterung des Ortsteils im Norden (Schönblick Nord 2) findet die Bebauung des Ortsteils „Schönblick“ seinen endgültigen Abschluss. Allein im Bereich des Siedlungsrücksprungs im Bereich zwischen der

Hofstelle „Bauer am Berg“ und der nördlich davon liegenden Bebauung an der Max-Wagenbauer-Straße ist noch eine maßvolle und kleinteilige Siedlungsentwicklung denkbar.

Für diesen kleinen Teilraum von ca. 3.300 m² wurde dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Aufstellungsverfahren erfolgte am 24.09.2019 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Im Bebauungsplanverfahren erfolgte dann die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sowie ihrer voraussichtlichen Auswirkungen (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. März - 14. April 2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.07.2023 – 18.08.2023.

Zu einer Prüfung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist es dann nicht mehr gekommen. Grund war die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 über das Anwendungsverbot des § 13b BauGB aufgrund dessen Verstoß gegen das vorrangige europarechtliche Sekundärrecht (SUP Richtlinie – RL 42/2021/EG). Damit fehlte es an einer gesetzmäßigen Ermächtigungsnorm für die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren, insbesondere hinsichtlich der dort zulässigen Abweichungen von der Umweltprüfungspflicht und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Zum 01.01.2024 steht jetzt mit der „Nachfolgeregelung“ des § 215a BauGB die Möglichkeit zur Verfügung, den rechtzeitig (vor dem 31.12.2022) und ordnungsgemäß nach § 13b BauGB eingeleiteten Bebauungsplan in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abzuschließen, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird.

Dabei können gemäß § 215a Abs. 3 BauGB die Regelungen des

a) § 13a Abs. 2 **Nr. 1** i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Absehen von der Umweltprüfung)

b) § 13a Abs. 2 **Nr. 4** BauGB (Keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

nur dann entsprechend angewandt werden, wenn die Gemeinde in einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die

a) nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder

b) die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalles ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

Im Rahmen einer überschlägigen Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB vom 09.02.2024 (vgl. Anlage) wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen erheblichen Ausmaßes nicht entstehen. Auch hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung besteht kein zusätzlicher Abwägungsbedarf, was durch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach dem Leitfaden 2021 (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) nachgewiesen ist.

Die in ihrem Aufgabebereich durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB an der Vorprüfung beteiligt und haben auch hinsichtlich der dort getroffenen Einschätzungen über die Erheblichkeit keine andere Auffassung vorgetragen.

II. Fortführung im beschleunigten Verfahren:

Im Rahmen überschlägigen Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) nach § 215a Abs. 3 BauGB ist die Stadt Grafing b.M. zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Stadt Grafing b.M. macht deshalb von der Möglichkeit der Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB gebrauch, und zwar ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Für die dazu im Rahmen des gesetzlichen Ermessens zu treffende Entscheidung wird aus den folgenden wesentlichen Gründen Gebrauch gemacht:

- Verfahrensbeschleunigung: Mit dem Bebauungsplan soll dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund der Entbehrlichkeit der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich eine erhebliche Vereinfachung und Verkürzung des Bauleitplanverfahrens.
- Keine Auswirkungen auf Umfang der naturschutzrechtlichen Kompensation: Den Belangen der Natur und des Landschaftsbildes hat der Bebauungsplan ohnehin schon damit entsprochen, dass eine sehr umfangreiche Ortsrandeingrünung die landschaftsgerechte Einbindung der Siedlung sicherstellen und dafür schon festgesetzt ist.
- überwiegend nur Umweltauswirkungen geringfügigen Ausmaßes: Aufgrund des geringen Ausmaßes des Baugebietes und der Beanspruchung von Intensivgrünland / -ackerland sind die Umweltauswirkungen überwiegend nur gering

III. Verfahrensablauf:

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom zuständigen Bau- und Werkausschuss am 24.09.2019 gefasst und am 24.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig erfolgte am 24.02.2023 die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13.03.-14.04.2023. Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 06.07.2023 – 18.08.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

1. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
2. Landratsamt Ebersberg, Baurecht
3. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt Ebersberg, Abfallrecht und Kreisstraßen
5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
6. Staatliches Bauamt
7. Landesbund für Vogelschutz

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
9. Anwohner Max-Wagenbauer-Straße 15 (vertreten durch RA Gast und Kollegen)
10. Anwohner Max-Wagenbauer-Straße 19 (vertreten durch RA Gast und Kollegen)

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i. V. m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b, Abs. 4 der Geschäftsordnung 2020 des Stadtrates ist der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

IV. Prüfung der Stellungnahmen

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.

Anwesend: 11

Das Ausschussmitglied Herr Christian Kerschner hat den Sitzungssaal verlassen.

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.07.2023

Die Regierung von Oberbayern als höheren Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Grafing b. München beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Die bestehende Wohnbausiedlung soll nach Osten moderat erweitert werden. Ziel der Planung ist die Errichtung von drei Doppelhäusern. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,43 ha) liegt auf dem Flurstück Nr. 675 (Gemarkung Öxing) an der Rotterstraße. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Bebauungsplan am Ortsrand). Die Flächen sind derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Mit der Stellungnahme wird die Übereinstimmung mit dem Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB) erklärt. Die nicht der planerischen Abwägung unterliegende Konformität des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan) steht damit dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Dass der Bebauungsplan, wie in der Stellungnahme erwähnt, im zwischenzeitlich für ungültig erklärten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet wurde, ist hinsichtlich des

Anpassungsgebotes bedeutungslos. Durch die Überleitung in das Verfahren nach § 215a BauGB ergibt sich insoweit keine Änderung.

2. Landratsamt Ebersberg, Baurecht, vom 19.07.2023

Baufachliche und baurechtliche Anregungen und Ergänzungen werden nicht vorgetragen. Das Landratsamt Ebersberg weist darauf hin, dass aufgrund des Urteils des BVerwG vom 18.07.2023, 4CN 3.22, die Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt und damit nicht mehr angewendet werden kann. Das Bebauungsplanverfahren ist damit in das Regelverfahren zu überführen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Die Stadt Grafing b.M. hat davon abgesehen, das Bebauungsplanverfahren in das Regelverfahren überzuleiten. Mangels Überleitungsbeschluss wurde das rechtzeitig und rechtmäßig nach § 13b BauGB eingeleitete Verfahren nicht beendet und kann damit jetzt nach § 215a BauGB in der geänderten Fassung vom 01.01.2024 wiederum im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden.

Nach dem Ergebnis der Vorprüfung im Einzelfall nach § 215a Abs. 3 BauGB hat der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, auch nicht hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Hinblick auf die Ausgleichspflicht nach § 1a Absatz 3 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 215a Abs. 1, 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung fortgesetzt.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Christian Kerschner nahm an der Sitzung wieder teil.

3. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 16.08.2023

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Erweiterung der Siedlung Schönblick/Am Berg nach Osten um 3 Wohnhäuser

- Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Teil der Fl.Nr. 675 Gem. Öxing
- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt (bisher Außenbereich)
- Immissionsschutzfachlich relevant ist die Nähe des Plangebiets zur südlich verlaufenden Kreisstraße EBE 9, zu südlich bestehenden Gewerbebetrieben (Schlosserei, Spenglerei auf Fl.Nr. 694 Gem. Öxing) sowie zur östlich gelegenen immissionsschutzrechtlich genehmigten Biogasanlage der Bioenergie Grafing AG und einer Sprossenproduktionsanlage
- Mit den Planunterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.09.2021 (Bericht Nr. 7633.1 / 2021 JB) vorgelegt. Darin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen anhand der bestehenden Genehmigungslage sowie der angrenzenden Kreisstraße

prognostiziert. Anhand dessen wurden Textvorschläge erarbeitet, die bereits größtenteils sinngemäß in die Planfassung eingearbeitet wurden

- Hinsichtlich des vorliegenden Gewerbelärms wird eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für sämtliche betrachteten Immissionsorte im Plangebiet berechnet
- Hinsichtlich des vorliegenden Verkehrslärms werden an einigen Fassaden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV berechnet. Dort wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen
- In der Begründung wird unter Ziffer 4.9.2 auf die vorliegende Geruchimmissionsprognose für die Biogasanlage (Müller-BBM vom 15.04.2009) verwiesen. Darin wurde in einer Ausbreitungsrechnung nach GIRL eine Jahres-Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 4 % für das Plangebiet prognostiziert. Seitdem sind keine emissionsrelevanten Änderungen an der Biogasanlage bekannt. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Biogasanlage durch die heranrückende Wohnbebauung kann damit ausgeschlossen werden
- Ein Hinweis zu umliegenden Störfallbetrieben sowie zum Einbau von Klima- und Heizgeräten ist bereits in die Planfassung mit aufgenommen

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

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

keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen im Plangebiet durch die südlich verlaufende Kreisstraße EBE 9 wurden in der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung behandelt. Darin wurden 4 Grundrisse für Wohnhäuser betrachtet. In der aktuellen Planfassung sind nur noch 3 Wohnhäuser vorgesehen, wobei das mittlere Haus entfallen ist und das südöstlich geplante Wohnhaus einen gedrehten Grundriss aufweist. Da sich die Abstände zur Straße im Vergleich zum Gutachten nur marginal verändert haben, kann die Beurteilung aus dem Gutachten entsprechend übernommen werden.

Im Gutachten unter Punkt 1. wird unter anderem folgender Hinweis an die Kommune gegeben: *„Fassaden mit Überschreitung der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind im Plan mit Planzeichen und Beschreibung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ hervorzuheben.“*

Entsprechende Planzeichen wurden bisher nicht in die Planfassung eingearbeitet. Dies sollte aus immissionsschutzfachlicher Sicht nachgeholt werden – dabei ist das Planzeichen an der Süd- und Ostfassade des südwestlichen Gebäudes sowie an der Süd-, Ost- und Westfassade des südöstlichen Gebäudes vorzusehen (entsprechend den Ausführungen im Gutachten).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Der Stellungnahme wird entsprochen. Die stark lärmbelasteten Fassaden (Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV mehr als 49 dB(A) nachts)), für die in A. 10.1. Maßnahmen für die Grundrissgestaltung und Schallschutz an den Außenbauteilen festgesetzt sind, sind in der Planzeichnung durch Planzeichnung kenntlich zu machen.

Die Festsetzung A.10.2 ist als Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB) zu treffen, wenn eine entsprechende Grundrissorientierung aus besonderen Gründen nicht für alle schutzbedürftigen Räume umgesetzt werden kann

Mit den genannten Regelungen (Grundrissgestaltung, Maßnahmen zum Schallschutz im Hochbau) werden unter Abwägung der Belange der Wohngesundheit und des Städtebaus im Baugebiet gesundheitsverträgliche Wohnverhältnisse geschaffen. Zur Beurteilung der Betroffenheit (Ermittlungsgebot) für Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ing.-Büro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 30.09.2021) durchgeführt.

Dort wurde festgestellt. Dass hinsichtlich der gewerblichen Immissionen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gesichert eingehalten werden. Gewerbliche Lärmkonflikte bestehen nicht.

Erwartungsgemäß bestehen aber erhebliche Lärmbelastungen aus der angrenzenden Kreisstraße EBE 9. Im Rahmen der Planabwägung wurde als Beurteilungsmaßstab hinsichtlich der Lärmverträglichkeit die Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen, deren Werte um Angesichts dieses Maßstabs ist bei der ermittelten Lärmbelastung die Ausweisung der Wohngebäude bei entsprechenden Schutzmaßnahmen noch mit den Belangen der Wohngesundheit verträglich. Unter Verzicht auf die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen werden Schutzmaßnahmen durch Grundrissorientierungen festgelegt, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Diese Planungsentscheidung wird aufgrund folgender Abwägungsbeurteilung getroffen:

§ 50 BImSchG bestimmt das Gebot der räumlichen Trennung von schutzwürdiger Wohnbebauung und lärmbeeinträchtigenden Nutzungen. Hierbei handelt es sich aber um kein zwingendes Rechtsgebot sondern um eine Abwägungsdirektive (BVerwG vom 16.03.2006). Dem Gebot der räumlichen Trennung ist dadurch zwar ein erhöhtes Gewicht beizumessen, es kann aber im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange mit hohem Gewicht überwunden werden.

Hier misst die Stadt dem dringenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ein höheres Gewicht bei als dem optimalen Schutz vor Lärmimmissionen. Die Erweiterung einer bereits bestehenden und vollständig erschlossenen Siedlung, die bereits mit ihrer vorhandenen Bebauung bis an die lärmbelastende Straße heranreicht, rechtfertigt angesichts des Wohnraumbedarfs die geplante Ausweisung an einer lärmbelasteten Stelle. Den Belangen der Wohngesundheit kann durch Schutzfestsetzungen für die Wohnräume in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Die Lärmbelastung (Beurteilungspegel) wurde durch ein Fachgutachten ermittelt.

An den geplanten Gebäuden im Plangebiet werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet

von 55 dB(A) Tags um bis zu 6,7 dB(A) überschritten
 von 45 dB(A) Nachts um bis zu 7,6 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet
 von 59 dB(A) Tags werden um bis zu 2,7 dB(A) überschritten
 von 49 dB(A) Nachts werden um bis zu 3,6 dB(A) überschritten.

Diese Ermittlungsergebnisse wurden aufgrund eines überholten Bebauungsentwurfes (mit 4 Häusern) ermittelt. Der jetzige Bebauungsplanentwurf (für 3 Häuser) weicht hiervon ab. Aufgrund der geänderten Lage der Gebäude ist mit (bis zu 1 dB(A)) höheren Beurteilungspegel zu rechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch nicht bindend, sondern stellen eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz dar. Gleiches gilt für die 16. BImSchV, deren Anwendungspflicht den Verkehrswegebau betrifft, nicht aber die Bauleitplanung. Bis zur absoluten Grenze der Gesundheitsgefährdung (70 / 60 dB(A)) ist es Aufgabe der Planabwägung zu entscheiden, welche Verkehrslärmbelastungen noch zumutbar und mit den Belangen der Wohngesundheits noch verträglich sind. Auch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte (BVerwG 22.03.2007 – sogar bis zu 10 dB(A)) können das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Dabei sind aber auch die technischen / baulichen Möglichkeiten zu nutzen, durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen die Lärmbelastung zu minimieren. Je größer die Überschreitung, umso mehr ist es geboten, diese Möglichkeiten zu nutzen. Diese Grundsätze wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes und der zugehörigen Planabwägung erkannt und berücksichtigt.

Dabei werden aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) aufgrund der örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen. Durch die notwendige Erschließungsstraße ist eine geschlossene Lärmschutzeinrichtung entlang der EBE 9 nicht möglich und wäre der bauliche Schallschutz mit unverhältnismäßigen Auswirkungen für das Ortsbild verbunden. Der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen ist aus den vorgenannten Gründen auch im Hinblick auf die Höhe der Lärmbelastung noch vertretbar. So ist der Verzicht auf aktiven Lärmschutz für eine Wohngebiet (WA) noch verträglich, wenn die Lärmbelastung (voraussichtlich 63 / 54 dB(A)) die Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet, die nach der 16. BImSchV für ein Mischgebiet gelten (64 / 54 dB(A) - vgl. BVerwG 17.03.2005: Gesetzliche Wertung über die Verträglichkeit Von Straßenlärm in einem Mischgebiet, in dem das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist).

Möglich und auch ausreichend sind hier Maßnahmen zur Grundrissorientierung (Anordnung der Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen zu einer geringer lärm-belasteten Seite), da für die nicht der Straße zugewandten Gebäudeseiten Beurteilungspegel ermittelt wurden, die zumindest die IGW der 16. BImSchV für eine Wohngebiet einhalten.

In dieser Größenordnung und mit diesen Schutzmaßnahmen hält die Stadt Grafing b.M. die Lärmbelastung für eine Wohnbebauung am Gebietsrand noch für zumutbar.

Von einer Alternativlösung mit passiven Lärmschutz durch Schallschutzfenster und Schalldämmlüfte (vgl. Lärmgutachten) wird Abstand genommen. Die Stadt Grafing b.M. stellt (ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen des Art. 45 Abs.

2 BayBO) für die Ausweisung von Wohnbauflächen die Anforderung, dass die Wohnräume natürlich belüftet werden können. Diesem Anspruch kann durch bauliche Schutzmaßnahmen (Hamburg-Hafen-City-Fenster oder schallgedämmte Schiebeländen bei Schlafzimmer entsprochen werden. Der Zusatzaufwand gegenüber einem einfachen Passivschutz ist gerechtfertigt.

Geruchsimmissionen:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In einer Entfernung von 200 m (Luftlinie) befindet sich mit Osten eine gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Außenbereich privilegierte Biogasanlage. Der nördlich der Biogasanlage befindliche Produktionsbetrieb für Sprossen ist hinsichtlich des Emissionsverhaltens (Geruch, Lärm) irrelevant.



Der Baugenehmigung der Biogasanlage liegt das Geruchsgutachten des Instituts Müller-BBM vom 15.04.2009 zu Grunde. Dort wurden die Geruchsbelastungen gegenüber der ca. 250 m von der Biogasanlage (Fahrsilo im Westen der Biogasanlage) gelegenen Wohnbebauung (Bestandbebauung an der Max-Wagenbauer-Straße) ermittelt. Als Beurteilungsgrundlage wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angewendet. Danach sind Geruchsimmissionen dann erheblich belästigend, wenn die Gesamtbelastung gegenüber Wohngebieten 10 % der Jahresstunden überschreitet.

(Rasterplan zur Ausbreitungsberechnung; Kenngrößen in % der Jahresstunden)



Durch die Biogasanlage entsteht eine Jahresstundenbelastung von max. 4 % im Bereich der damals nächstgelegenen Wohnbebauung (Fl.Nr. 675/8; im o.g. Rasterplan durch orangenen Pfeil markiert).

Im Bereich des Plangebietes liegt – auch beim östlichen Gebäude (im Rasterplan mit blauem Pfeil markiert) die Geruchsbelastung ebenfalls bei nicht mehr als 4 % der Jahresstunden

Da sich die geruchsrelevanten Einrichtungen der Biogasanlage bisher nicht geänderte haben (bzw. nur Optimierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, z.B. Ableitung der Sickersäfte der Fahrsilos) kann auf dieses Geruchsgutachten 2009 weiterhin als Erkenntnisquelle für die Planabwägung zurückgegriffen werden. Die derzeit gesetzlich zugelassene Überschreitung der Leistungsgrenze von 2,3 Mio. Normkubikmeter Gas im Jahr ist bedeutungslos für die Geruchsemissionsverhalten der Anlage.

Danach ist sichergestellt, dass selbst bei einer Vorbelastung von 5 % aus anderen Betrieben die Immissionsgrenze von 10 % der Jahresstunden im Plangebiet nicht überschritten wird.

Auch das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG), der Vorsorgegrundsatz und der bedeutende Belang der Wohngesundheits stehen dem nicht entgegen. Die zu erwartenden Belastungen von weniger als 10 % der Jahresstunden sind in der Abwägung dieser Belange mit dem Interesse, dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen, hinnehmbar. Auch Beeinträchtigungen in der Betriebsausübung oder Einschränkungen

im Falle einer Erweiterung der Biogasanlage entstehen durch die Baugebietsausweisung nicht. Diese führt nicht zu einer erhöhten Rücksichtnahmepflicht, da im Planungsgebiet keine höheren Geruchsbelastungen bestehen als dem bisher am stärksten belasteten Bestandsgebäude.

Die Stadt Grafing b.M. kommt zu Ergebnis, dass keine unzumutbaren Geruchsimmissionen aus der Biogasanlage bestehen. Dieses Ergebnis wird auch in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme bestätigt.

4. Landratsamt Ebersberg, Abfallwirtschaft und Kreisstraßen, 11.07.2023,

Abfallwirtschaft:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte berücksichtigt werden, dass die Haushalte zu ihrer Restmülltonne auch eine Komposttonne erhalten, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung besteht

Die Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge (3-achsige Müllfahrzeuge) muss gewährleistet sein.

Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:

1. Inertes Material:
Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung,
2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz Metallfolien, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage
3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum An der Schafweide

Kreisstraßen:

In dem von der Änderung betroffenen Planungsbereich befindet sich eine Kreisstraße. Das Planungsgebiet wird über die EBE 9 erschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Zuwege muss vom Straßenbauamt Rosenheim geprüft werden. Ein möglicher Flächenbedarf für einen Geh- und Radweg ist vorab mit der Stadt Grafing zu klären.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:
Der Bebauungsplan setzt die Flächen für Nebenanlagen (wie Abfallbehälter) innerhalb der Bauflächen für Garagen / Carport fest. Diese sind ausreichend groß bemessen für die notwendige Zahl und Größe der Abfallbehältnisse und auch in direkter Nähe zur Erschließungsstraße.**

Die Wendefläche der Stichstraße in Form eines Wendehammers erfüllt nur den Flächenbedarf für das Wenden von PKW (10 x 10 m, vgl. RAST 06 Nr. 6.1.2.2 Bild 55), was für das Gebiet geringer Größe und einer Bebauung nur mit Gebäuden geringer Höhe und begrenzter Wohnungszahl ausreicht. Die Zufahrtsstraße ist zwar ausreichend breit für die Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug, kann aber dort nicht gewendet werden (vgl. dazu RAST 06: Bild 58: 19 x 20,5 m). Allein aus Gründen des Flächenverbrauchs wird darauf verzichtet, die Erschließung in einer Größe festzusetzen, um dort auch Lastkraftfahrzeuge (Feuerwehr und Müll) einen Wendevorgang zu ermöglichen. Bei der Länge der Stichstraße von lediglich 30 m ist es zumutbar, die geradlinige geführte Straße entweder rückwärts einzufahren bzw. die Mülltonnen durch die Bewohner an der Rotter Straße zur Abholung bereitzustellen. Durch die Errichtung eines Geh- / Radweganbaus ist jedenfalls ausreichend Abstellfläche für das Müllfahrzeug auch an der Einmündung vorhanden. Die Einwendung wird zurückgewiesen.

Aufgrund der kraft Rechtswirkung zu beachtenden Bestimmungen der Abfallsatzungen ist die geordnete und getrennte Abfall Entsorgung sichergestellt. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf, zumal auch keine Ermächtigung (§ 9 BauGB bestimmt abschließend die Festsetzungsmöglichkeiten) für entsprechende Regelungen besteht.

Die Errichtung eines Geh- und Radweges zwischen der Max-Wagenbauer-Straße bis zur Hochholzstraße (Straße zur Biogasanlage) ist geplant. Hier trifft der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich auch die entsprechende Festsetzung in einer dafür ausreichenden Breite von 3 m (Querschnitt: 2,5 m kombinierter Fuß / Radweg zzgl. 0,5 m Sicherheitsstreifen hinter einem Hochbord). Soweit der Grunderwerb mit Abschluss des Bebauungsplanes gesichert ist, wird die Stadt auf den Landkreis (Baulastträger) hinsichtlich des Radwegs an der Kreisstraße (Straßenbaulastträger) bezüglich der Finanzierung zukommen.

5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 10.08.2023

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönblick Ost“ verfolgt die Stadt Grafing b. München die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets in Richtung Südosten. Das Plangebiet befindet sich auf einem Teil des Flurstücks Fl.Nr. 675 der Gemarkung Öxing und hat eine Größe von 4.300 m². Geplant sind 3 Doppelhäuser. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet in einem Bereich einer wärmzeitlichen Moränenlandschaft. Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen nach Osten in Richtung einer Senke. Die Senke wird durch einen bestehenden Rohrablauf am Geländetiefpunkt hin zum Brandgraben (Gew III) entwässert.

Uns liegen keine Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. Lt. Begründung soll noch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden, um genauere Aussagen zur beabsichtigten örtlichen Versickerung machen zu können. Das Plangebiet ist als wassersensibler Bereich eingestuft. Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Der Satzungsentwurf geht auf die Gefahren durch wild abfließendes Wassers durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise ein.

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

Der Satzungsentwurf enthält unter A (4.4, 3.5, 6.6) bereits Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen bzw. unter C (13.4) Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans zu. Wir bitten um Beachtung noch folgender Punkte:

Grundwasser

Wir weisen darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wir empfehlen, die Sickerfähigkeit des Untergrundes durch Sickerstests zu überprüfen.

Ist die Versickerung im Planungsgebiet nicht durchführbar, sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu einer rückstaufreien Vorflut gewährleistet werden kann (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück).

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 der tieferliegenden 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. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Aufgrund der Geländeneigung des Plangebietes muss bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden, das auch ins Gebäude eintreten kann. Wir empfehlen grundsätzlich eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung (s. Link unten unter Hinweise).

Wassersensible Siedlungsentwicklung

Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ (Link s. unten unter Hinweise) zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist. 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. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

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.

Weitere Hinweise

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“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen finden Sie im Internet.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Wir bitten um Übersendung der Ergebnisse der geplanten Baugrunduntersuchung.

In der anschließenden **Diskussion** sprach sich ein Ausschussmitglied für eine Zisterne aus, da diese Kosten nur in einem unbedeutenden Verhältnis zum Hausbau stehen. In der Diskussion wurde aber deutlich, dass dieses Argument für eine Vielzahl von Regelungen zutrifft. In der Summe tragen aber entsprechende Festsetzungen, die alle für sich „vorteilhaft“ sind, zu einer Überregulierung bei und zur Verkomplizierung und Verteuerung des Bauens.

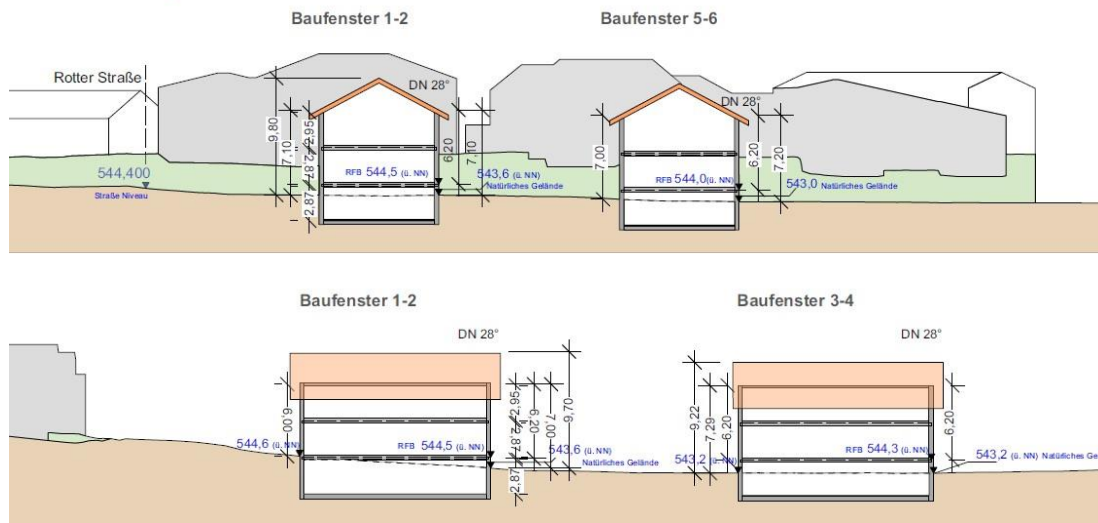
Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Starkniederschlagsereignisse:

Das Baugebiet liegt Am Fuße einer weitläufigen Geländeerhebung (Hochholz) und ist damit erhöhten Risiken durch wild abfließendes Wasser aus Starkregenfällen ausgesetzt. In A. 3.5 ist deshalb bereits festgesetzt, dass alle Gebäudeöffnungen mit einem Höhenabstand von 15 cm zur anstehenden Oberkante des Geländes auszuführen sind. Das ist in der vorliegenden Planungssituation ausreichend, da zudem das Gelände, bisher eine Senke (Höhenlage Urgelände ca. 543 müNN), insgesamt aufgefüllt wird auf die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage von 544,50 bzw. 544,30 müNN (max. zulässige Höhe des EG-Rohfußboden).



Schemaschnitt mit Höhenlage der Straßen (ohne Maßstab)

Die festgesetzte Höhenlage entspricht der Höhe der Rotter Straße im jeweiligen Abschnitt. Südlich der Rotter Straße fällt das Gelände dann weitläufig und vergleichsweise steil nach Süden ab. Nimmt man die Höhe des Fußbodenaufbaus von 15 cm dazu, dann ist ausreichender Schutz vor Starkniederschlägen gegeben. Hinzu kommt die natürliche - aber durch eine Straßenquerung gedrosselte - Wasserableitung der Geländesenke in den Brandgraben (südlich der EBE 9).

Die Belange des Schutzes vor Starkregen konkurrieren hier aber auch mit den Belangen des Städtebaus und den nachbarlichen Interessen. Eine weitere Erhöhung der Höhenlage bzw. des Geländes sind in der Abwägung mit diesen Belangen nicht mehr gerechtfertigt.

Dabei bleibt es aber den künftigen Bauherrn unbenommen, die vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim empfohlene Höhenabstand von 25 cm zwischen Geländeoberkante und Kellerrohdecke einzuhalten. So erlaubt die Festsetzung A.3.4.1 sogar, das Gelände bis zu max. 30 cm tiefer als die festgesetzte Höhenlage (OK-Rohdecke) abzugraben /zu modellieren.

Zum Schutz vor Überflutungsrisiken bei Starkregen werden auch bereits Lichtgräben und die Nutzung von Kellerräumen zu Wohnzwecken untersagt.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Niederschlagswasserbeseitigung:

Von Baugrunderkundungen soll vorerst abgesehen werden bzw. auf die nachfolgende Erschließungsplanung verschoben werden.

Es muss aber aufgrund der geologischen Verhältnisse damit gerechnet werden, dass die Flächen im Plangebiet nur bedingt für die örtliche Versickerung geeignet sind. Für diesen Fall ist vorgesehen, die „Ortsrandeingrünung“ festgesetzte Fläche als Mulde auszubilden und als zentrale Versickerungs- und Regenwasserrückhaltefläche – auch

für die Straßenentwässerung - zu nutzen. Über einen kontrollierten Oberflächenwasserabfluss zum Brandgraben, der südlich der Straßenquerung der EBE 9 (Querung liegt ca. 15 m östlich des Plangebietes) seinen Anfang hat, kann dann die Ableitung in ein Oberflächengewässer erfolgen. Der Brandgraben ist ein Gewässer 3. Ordnung (vgl. Bescheid vom 24.04.2023, Az.: 44/641-Gerafing/Wörndl: Der Brandgraben entspringt südlich der Rotter Straße und fließt über eine Länge von ca. 530 m bis zur Inntalstraße, dort weitgehend verrohrt weiter bis zur Attel) und ist ausreichend leistungsfähig, um das auch bisher dorthin ablaufende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten. Die wasserrechtliche Genehmigungspflicht dieser Gewässereinleitung, die nicht mehr von der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfasst ist, wird beachtet.

Der Hinweis in B.13.4 wird an dieses Lösungskonzept angepasst.

Das konkrete Entwässerungskonzept wird dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erstellt; das Nutzungsrecht (dingliche Sicherung) der ggf. benötigten Rückhaltefläche (Fläche der Ortstrandeingrünung mit ca. 750 m²) wird gewährleistet.

Sonstiges:

Die erwähnten wasserrechtlichen Benutzungstatbestände sind bekannt und werden an die Bauherren weitergegeben.

Zur Minimierung des Hochwasserabflusses ist bereits durch Verpflichtung zur Ausführung der Flachdächer der Nebengebäude (Garagen etc.) als extensive Gründächer (A.5.1.1), die Ausführung der Zufahrten, Wege und Stellflächen (A.7.4) und der Terrassen (A. 4.3) mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt. Im Sinne einer wiederholenden Festsetzung (Art. 7 BayBO trifft die gleichlautende Regelung) ist auch die Begrüpfungspflicht der unbebauten Flächen festgesetzt.

Hier wird also bereits ein Höchstmaß an Regelungen zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes geschaffen. Auch das – und das sollte auch stets bedacht werden - führt zu hohen baulichen Standards und zu erhöhten Baukosten.

Auf eine Festsetzung über die Pflicht, Regenwasserzisternen zu errichten wird abgesehen. Diese Regelung ist fraglos für sich sinnvoll, führt aber in der Summe Regelungen (z.B. Solarpflicht) zu einer ständigen Erhöhung der Baukosten. Regelungen dieser Art stehen dem stets in der Konkurrenz zum kostengünstigen Bauen, einem ebenfalls gewichtigen Belang in der Bauleitplanung. Aus diesem Grunde und auch Gründen der Zweckmäßigkeit hat es die Stadt bisher stets abgelehnt, eine Zisternenpflicht festzusetzen. Gerade hier sind die Kosten (z.B. für die besonders effektive Brauchwassernutzung: Toiletten) nicht unerheblich und andererseits die Kontrolle / Bauüberwachung, auch hinsichtlich der Benutzung zur Funktionserhaltung nicht kontrollierbar. Die Stadt Grafing b.M. hat sich stets dazu erklärt, mit Anreizen anstatt (nicht kontrollierbaren) Rechtspflichten die Zisternennutzung zu fördern. Neben einem kommunalen Förderprogramm ist dabei vor allem die Überarbeitung der Pauschalansätze für Eigengewinnungsanlagen bei der Abwassergebühr (wobei bisher nicht einmal zwischen Brauchwasseranlagen und Gartenbewässerung unterschieden wird) zu nennen. Die bisherige satzungsrechtliche Forderung von Wasserzählern für abweichende Verbrauchsnachweise ist eine weitere Handlungsdirektive, die hier schädlich ist.

Weiterhin ist hier die Stadt der Meinung, dass der Bau von Regenwasserzisternen als wichtiger Beitrag für einen ressourcenschonenden Trinkwasserverbrauch (und für eine

Regenwassernutzung) nicht durch generelle Pflichten im Bebauungsplan zu erreichen ist. Der Einwand wird zurückgewiesen.

6. Staatliches Bauamt, Stellungnahme vom 14.08.2023

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schönblick Ost“ bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

- Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG für sämtliche bauliche Anlagen (auch Parkplätze) bis 15 m Abstand, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Bauverbot. Um allerdings eine funktionale Bebauung der Flächen in Anlehnung an den Bestand zu ermöglichen, stimmt das StBA nach Abwägung des Sachverhaltes einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m Abstand zur Fahrbahn zu.
- Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße EBE 9 bei Abschnitt 70, Station 0,538, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.
- Das Staatliche Bauamt behält sich allerdings vor, bei weiteren Erweiterungen in diesem Bereich und eventueller höherer Verkehrsbelastung an der Einmündung, die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur prüfen zu lassen und diese einzufordern. Die Kostentragung der Kommune nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten gemäß Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.
- Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Straßenbauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.
- Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstiger Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- An der Einmündung sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Sichtdreiecke (70 m in jede Fahrtrichtung) einzuhalten. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Diese sind zeichnerisch darzustellen und im Textteil wie folgt zu beschreiben:

„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.“

Hinweis:

- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch die Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.
- Die bestehende Straßenentwässerung der Kreisstraße darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bauvorhaben im Einwirkungsbe-
reich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung
von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der
Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und den Verkehrslärmschutzrichtlinien
(VLärmSchR 97) durch die Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Josef Pollinger hat den Sitzungssaal verlassen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Mit der Zustimmung über den auf 10 m verkürzten Bebauungsabstand kommt der Bebauungsplan gemäß Art. 23 Abs. 4 BayStrWG unter (zustimmender) Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande. Damit entfällt die Anwendbarkeit des Anbauverbots nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für Vorhaben, die in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan errichtet werden.

Gleiches gilt für den Bau der Einmündung (Art. 31 Abs. 3 BayStrWG), die in Abstimmung zwischen den Straßenbaulastträgern zu erfolgen hat (Art. 31 Abs. 3 BayStrWG), sowie den Anbau eine Geh- und Radweges.

Hierfür wird dann nach Abschluss des Bebauungsplanes für die Vorbereitung der nachfolgenden Erschließung eine Bauvereinbarung beantragt. Auf der Grundlage der noch zu erstellenden Bauentwürfe (Erschließungsplanung) sind dort gemäß Art. 31 Abs. 3 BayStrWG die Regelungen über die konkrete technische Ausgestaltung und die rechtlichen / kostenmäßigen Folgen getroffen. Die Kosten für die Einmündung und der sonstigen, mit der Erschließung anfallenden Änderungen werden von der Stadt Grafing b.M. getragen; diese Kosten sind der Stadt dann wiederum durch den Bauherrn / Grundstückseigentümer aufgrund städtebaulicher Verträge zu ersetzen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die ordnungsgemäße Entwässerung ohne Belastung der Kreisstraße wird dort nachgewiesen.

Hinsichtlich künftiger Verkehrsveränderungen wird seitens der Stadt Grafing b.M. nochmals deutlich gemacht, dass mit dem Baugebiet „Schönblick Nord 2“ und dem gegenständlichen Bebauungsplan „Schönblick Ost“ die Siedlungsentwicklung am Ortsteil

Schönblick seinen endgültigen Abschluss gefunden hat. Hinzu kommt allenfalls langfristig noch die Schließung der „Lücke“ (zwischen Rotter Straße 40 und 44) im Westen (im Bereich der dort auf ca. 200 m nur einseitig angebauten Strecke), wobei dort keine umsetzbare Planungslösung erkennbar sind.

Aus diesem Grund ist auch die Straße im gegenständlichen Baugebiet auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Diese „Endgültigkeit“ findet auch in dem verkürzten Anbauabstand seinen Ausdruck, der bewusst keinen Raum lässt für die spätere Straßenaufweitung (Linksabbiegespur). Die Stadt Grafing b.M. plant damit bewusst in einer Weise, die eine spätere Gebietserweiterung schon deshalb ausschließt, indem die Straße nicht mehr für eine höhere Leistungsfähigkeit ertüchtigt werden kann.

Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Geh- und Radwegfläche ist bereits sichergestellt, dass die Sichtfelder (3m zum Fahrbahnrand / 70 m in jede Fahrtrichtung) freigehalten sind. Diese Sichtfelder werden aber zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 24 BauGB) für die dauerhafte Freihaltung von Einrichtungen und Anlagen aller Art, soweit sie höher als 80 cm sind.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Josef Pollinger nahm an der Sitzung wieder teil.

7. Landesbund f. Vogelschutz, Schreiben vom 13.08.2023

Der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben). Bitte berücksichtigen Sie unseren Bauherrenratgeber. Bei der Ausbildung einer großzügigen Ortsrandeingrünung für eine landschaftstypische Einbindung nach Nordosten, wäre insbesondere darauf zu achten, dass es sich um eine sogenannte Vogelschutzhecke handelt, die mit dornigen, heimischen Sträuchern gut durchsetzt ist.

In der freien Gartengestaltung sollten jedoch keine Schottergärten erlaubt sein. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den „Blühpakt Bayern“ der bayerischen Staatsregierung („Blühende Gärten statt lebloser Schottergärten“).

Hinsichtlich der Kulturfolger wie Mauersegler und Fledermäuse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, wonach an den Giebelseiten der Wohngebäude jeweils ein Nistkasten anzubringen ist. Hier empfiehlt der LBV den Einbau von Niststeinen, bzw. Fledermausquartieren, da diese dann dauerhaft zur Verfügung stehen, nicht verrotten und ersetzt werden müssen und wartungsfrei sind. Bitte auch die Biologie der Tiere berücksichtigen, indem es sich bei Mauerseglern und Fledermäusen um koloniebildende Arten handelt und Einzelkästen wenig hilfreich sind.

Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist (z.B. Pflicht zu erneuerbaren Energien wie Solardach), wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten. Ausgerottete Arten sind unwiederbringlich verloren, meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik ...).

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Hinsichtlich der Gestaltung der Ortsrandeingrünung wird die Festsetzung A.8.1.1. wie folgt neu gefasst: Obstbaumwiese mit Wildstrauchgehölzen (Vogelschutzhecke)

Die Regelung für die Brut/Nistmöglichkeiten wird auf „Niststeine und Fledermausquartiere mit jeweils mindestens 3 Brutplätze (Koloniebildung)“ geändert.

Die Pflicht zur Begrünung und gärtnerischen Bepflanzung (und damit das Verbot von Schottergärten) ist bereits in A.8.3 geregelt. Es handelt sich dabei um eine wiederholende Regelung, da Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO bereits eine entsprechende Rechtspflicht und damit ein Verbot von „Schottergärten“ begründet.

Das leider auffällig zunehmende Übel von Schottergärten ist also kein Problem mangelnder gesetzlicher Verbote. Das nicht lösbare Problem stellt sich hinsichtlich der Vollziehbarkeit / Überwachung solcher Regelungen, zumal entsprechende Angaben in den Bauvorlagen (Baugenehmigungsunterlagen) kaum enthalten sind und vor allem die Gartengestaltung vielfach später geändert wird.

Das Artensterben ist fraglos auch ein zentraler Belang, dem in der Bauleitplanung eine erhebliche Bedeutung zukommt. Anders als bei der Frage der Solarpflicht ist aber die Bauleitplanung (für Wohngebiete) nur bedingt in der Lage, hier entgegenzuwirken. Die Stadt Grafing b.M. legt aber stets großen Wert auf eine angemessene Durchgrünung, auf die Erhaltung bzw. Pflanzung von Gehölzen und auch die Integration der Ausgleichsflächen in das Baugebiet. Hinzu kommt immer eine Einfriedung mit Bodenabstand und das Verbot von Zaunsockeln. Auf Hindernisse wie Lärmschutzwände und Stützmauern (nur Trockenmauern) wird ebenfalls nach Möglichkeit verzichtet. Diese Maßnahmen sind auch hier bereits umgesetzt.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 10.08.2024

Für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

1. Landwirtschaftliche Stellungnahme (Herr Lukas Scharfe):

Durch das geplante Bauvorhaben „Schönblick Ost“ wird unmittelbar eine Teilfläche einer landwirtschaftlichen Nutzfläche überplant, die als Dauergrünland ausgewiesen ist und somit als erhaltenswert gilt. Darüber hinaus weist das Dauergrünland eine Grünlandzahl von 45 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)).

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und ggf. auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Auf die von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und

landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Emissionen wird in 4.9.2 eingegangen. Vorzugsweise sind diese auch dann zu dulden, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

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

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

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

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

2. Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme (Frau Astrid Fischer): In weniger als 100 m Entfernung zum Projektgebiet schließt ein Streifen an, bei dem es sich um Wald im Sinne Art. 2 (1) BayWaldG handelt, da dort die dafür einschlägige Gesamtflächengröße und -ausformung sowie Art der vorhandenen Vegetation gegeben sind. Zum Schutz dieser Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 m Abstand zum Wald haben, erlaubnispflichtig sind (Art.17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG,). Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Unter Berücksichtigung des Interesses an der Deckung des dringenden Wohnbedarfes ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung vertretbar. Der gegenständliche Standort ist auch mit dem Belangen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft vereinbar.

Der Flächenumfang ist begrenzt. Die Flächen werden zwar derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber für den bewirtschafteten Betrieb (Betreiber der Biogasanlage) nicht existenz- und betriebsnotwendig. Insofern erfolgt die Inanspruchnahme auch im Eigeninteresse des betroffenen Grundstückseigentümers.

Hinzu kommt, dass in Grafing wie im gesamten Umland von München ein hoher Siedlungsdruck entsteht und kaum ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Der akute Bedarf an Bauland im Hauptort Grafing kann aber mangels Verfügbarkeit noch bebaubarer Flächen bzw. über die wenigen verbleibenden Innenentwicklungsflächen künftig nicht mehr gedeckt werden.

Die bereits fast vollständige Ausnutzung von Innenentwicklungspotentialen und der dringende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum rechtfertigt die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen. Sie ist damit auch im Hinblick auf die strengen Anforderungen der §§ 1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB gerechtfertigt.

Die Erhaltung des Oberbodens wird durch Aufbringung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (des gleichen Eigentümers) gesichert.

Die erhöhte Duldungspflicht der gerade an Ortsrandlagen unvermeidbaren landwirtschaftlichen Immissionen wird bereits in der Begründung dargelegt.

Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) ist weiterhin beachtlich, da der Bebauungsplan für die hier relevante Ortsrandeingrünung (Obstwiese mit Vogelschutzhecke) keine konkreten (vorrangigen) Pflanzanordnungen trifft.

Die Erschließung (Anfahrbarkeit) der landwirtschaftlichen Flächen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; die Zufahrt zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt weiterhin direkt über die Kreisstraße. Auch sonstige Bewirtschaftungerschwernisse ergeben sich für die umliegenden Landwirtschaftsflächen nicht.

Auswirkungen auf oder aus Waldflächen ergeben sich nicht. Die nächstgelegenen Waldflächen (südlich – Begleitgehölz des Brandgrabens; nordöstlich - Hochholz) liegen auch außerhalb des Baumwurfabstandes. Die Hinweispflichten im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Art. 17 BayWaldG wird gerne berücksichtigt. Für den Bebauungsplan sind die Belange jedoch nicht in abwägungsbeachtlicher Weise betroffen.

9. Anwohner Max-Wagenbauer-Straße 15 in anwaltlicher Vertretung durch Gast & Kollegen, Schreiben vom 06.04.2023

Namens und im Auftrag meine Mandantschaft erhebe ich hiermit folgende Einwände gegen o.g. Bebauungsplanentwurf.

1. Die Voraussetzungen der §§ 13a, 13b BauGB liegen nicht vor. Es liegt schon kein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile vor; nach eigener Festlegung der Stadt handelt es sich vorliegend um eine Außenbereichsfläche. Das Tatbestandsmerkmal der „Innenentwicklung“ ist Voraussetzung sowohl für die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Flächen als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen. „Innenentwicklung“ ist der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbezug. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden; eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB nicht (vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 a.a.O., juris Rn. 21 ff.; BVerwG, B.v. 20.6.2017 – 4 BN 30.16 – BauR 2017, 1632 = juris Rn. 4.) Hiervon ausgehend darf der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil sein räumlicher Geltungsbereich auf den Außenbereich zugreift und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs der Antragsgegnerin in den Außenbereich hinein verschiebt (vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 a.a.O. Rn. 26).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die in der Einwendung genannten Anforderungen an die Innenentwicklung gelten für den Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Ermächtigungsgrundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes ist aber – vgl. auch deren Zitierung auf der Planurkunde – das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB. Auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde der Bebauungsplan ordnungsgemäß vor dem 31.12.2022 eingeleitet. Auch die materiellen Anforderungen sind erfüllt, wonach sich das Baugebiet auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das setzt schon nach dem eindeutigen Wortlaut des § 13b BauGB zwangsläufig deren Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich voraus. Weiter einengend wird aber von der Ermächtigung des § 13b BauGB auch verlangt, dass er überplante Bereich anschließen muss, ohne aber das Tatbestandsmerkmal „anschließen“ näher zu definieren. Es ist aber hier ausdrücklich nicht verlangt, dass (wie etwa bei § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) eine besondere städtebauliche Prägung der einbezogenen Außenbereichsflächen durch die bestehende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bestehen muss oder die überplanten Flächen „innerhalb des Siedlungsbereichs“ liegen müssen. Der notwendige Anschluss im Sinne des § 13b BauGB ist erst dann nicht mehr gegeben, wenn die Verbindung im Verhältnis zur Gesamtgröße nur im Bereich einer völlig untergeordneten gemeinsamen Grenze erfolgt. Das ist hier aber nicht der Fall. Das gegenständliche Baugebiet schließt entlang der Westgrenze an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Zusätzlich besteht auch ein „Anschluss“ in südlicher Richtung, da die dortige Kreisstraße keine trennende Wirkung hat und die südliche Baureihe (einschließlich Hofstelle) ebenfalls am Bebauungszusammenhang teilnimmt.

Der sachliche Geltungsbereich beschränkt die Anwendung des § 13b BauGB auf die Zulassung von Wohnnutzung. Festgesetzt werden können somit Reine und auch Allgemeine Wohngebiete (vgl. IMS vom 13.12.2017, Krautzberger in E/Z/B/K, Rn 14 zu § 13b BauGB). Um dabei entsprechend dem gesetzlichen Regelungsziel der mit § 13b BauGB begünstigten Schaffung Wohnraum zu entsprechen, sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauGB) auch ausdrücklich ausgeschlossen. Das wird durch die Festsetzung A.2.2 des Bebauungsplanes berücksichtigt, der die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig und auch Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ausschließt.

Aufgrund des vom BVerwG mit Urteil vom 18.07.2023 festgestellten Anwendungsverbots des § 13b BauGB wegen Verstoßes gegen europäisches Sekundärrecht (RL 42/2001EG) wurde das Verfahren seither nicht mehr fortgeführt, aber auch nicht eingestellt. Von der seit 01.01.2024 jetzt geltenden Nachfolgeregelung des § 215a BauGB nimmt die Stadt Grafing b.M. Gebrauch und führt danach den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB fort. Dadurch wird aber allein auf die verfahrensrechtlichen Regelungen des § 13a BauGB verwiesen. Die inhaltlichen Anforderungen des § 13a BauGB, wie sie in der Stellungnahme vorgetragen werden, gelten deshalb auch weiterhin nicht.

Aufgrund des Ergebnisses der Prüfung im Einzelfall nach § 215a Abs. 3 BauGB, wonach voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, erfolgt die Fortsetzung auch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die vorgetragenen Einwendungen hinsichtlich der Anforderungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind unzutreffend. Insoweit wird die Stellungnahme zurückgewiesen.

2. Der Bebauungsplan lässt die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung i.E. ungelöst. Allein eine Geländeaufschüttung von ca. 1,2 m verhindert voraussichtlich nicht, dass die geplanten Baukörper überschwemmt werden. Die Erfahrung zeigt, dass bei länger anhaltenden Regenperioden sich in diesem Bereich das Regenwasser um bis zu 30 cm anstaut. Die Geländeumformung wird zwangsläufig zu einer Vernässung des Grundstücks unserer Mandantschaft führen. Die Regenwasserbeseitigung des neuen Baugebiets müsste über eine Mulde, oder über einen kleinen Teich mit gedrosselt angeschlossenen Rigolen erfolgen. Bei solch einer Ausführung könnte auf die (nicht nur) für unsere Mandantschaft schädliche Anschüttung verzichtet werden.

3. Die Geländeumformung wird zwangsläufig zu einer Vernässung des Grundstücks unserer Mandantschaft führen. Die Regenwasserbeseitigung des neuen Baugebietes müsste über eine Mulde, oder über einen kleinen Teich mit gedrosselt angeschlossenen Rigolen erfolgen. Bei solch einer Ausführung könnte auf die (nicht nur) für unsere Mandantschaft schädliche Anschüttung verzichtet werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die in der Planabwägung stets in Beschau zu nehmende schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers (Entwässerungskonzept, vgl. BVerwG vom 21.03.2002) ist erfolgt.

Dieses Gebot, das dem Schutz der Nachbarschaft vor planbedingten (also adäquat-kausal auf den Bebauungsplan zurückzuführende) Beeinträchtigungen dient, ist beachtet. Insoweit wird auch auf die Darlegungen zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim verwiesen.

Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung geht die Stadt Grafing b.M. davon aus, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist. Das Niederschlagswasser wird deshalb über eine Mulde am nordöstlichen Gebietsrand (Eingrünungsbereich) zentral gesammelt, zurückgehalten und - soweit keine Versickerung / Verdunstung erfolgt - gedrosselt in den Brandgraben (Gewässer 3. Ordnung) am Ostrand des Baugebietes / südlich der Kreisstraße abgeleitet. Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen ist damit nicht zu befürchten. Dass die zum Schutz vor Sturzregenereignissen geplante Auffüllung der künftigen Bauflächen zu einer Vernässung führt, ist nicht substantiiert dargelegt und auch nicht erkennbar. Vielmehr wird dadurch auch das Grundstück des Mandanten besser geschützt vor dem Regenwasserabfluss aus dem nach Osten weitläufig ansteigenden Gelände. Hinzu kommt, dass das Baugebiet

(und erst recht die Grundstücke der Mandanten) höher liegen als das natürliche Gelände, das leicht nach Norden geneigt ist. Großflächig erfolgt die Entwässerung der östlich an den Siedlungsrand angrenzenden unbebauten Flächen nach Norden; mit der Öffnung des bisher verrohrten Billhuberfeldgrabens ist auch der natürliche Regenwasserabfluss des gesamten freien Geländes uneingeschränkt gewährleistet.

Auch die festgesetzte Höhenlage schließt gesichert aus, dass Wasser auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird (§ 37 WHG). Die festgesetzte Höhenlage der im Baugebiet angrenzenden Baufläche liegt mit 544,00 müNN noch immer um 0,5 Meter unter der Höhe des Baugrundstücks Max-Wagenbauer-Straße 15.

Eine adäquat-kausal auf den Bebauungsplan zurückzuführende Vernässung der Nachbargrundstücke kann damit uneingeschränkt ausgeschlossen werden.

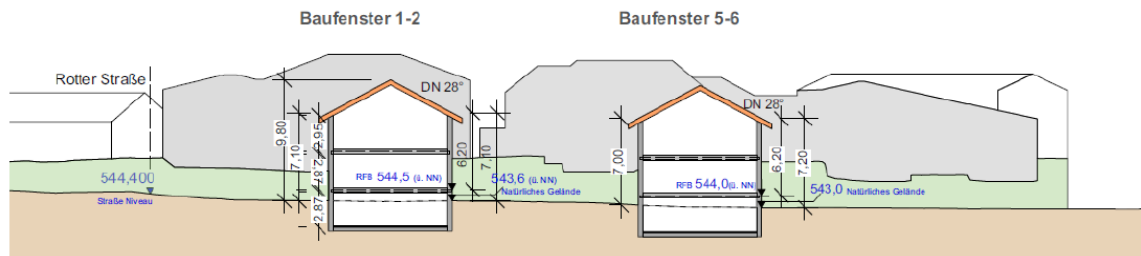
4. Die Geländeanschüttung führt zu einer Riegelwirkung durch die Neubebauung. Der Bebauungsplan spricht von einer zulässigen Wandhöhe im Traufbereich von 6,2 m. Durch die Aufschüttung des Geländes entsteht aber eigentlich eine Wandhöhe von 7,4 m im Traufbereich. Diese Höhe steht definitiv nicht im Einklang mit den Wandhöhen des bestehenden Baugebiets. Der für das Grundstück unserer Mandantschaft gültige „verbindliche Bauleitplan“ von 1962 sieht bei einer Bebauung mit E+1 eine Wandhöhe von 5,90 m (5,70m + 0,20m) im Traufbereich vor. In Summe ist somit von einer 1,7 Meter höheren Traufe auszugehen. Zusätzlich zu dieser höheren Wandhöhe im Traufbereich kommt noch die vorgesehene steilere Dachneigung mit 28°. Der für das Grundstück unserer Mandantschaft maßgebende B-Plan sieht eine maximale Dachneigung bei E+1 von 12° vor. Diese Differenz der Neigung und der Traufhöhe würde Baukörper ermöglichen, die im Firstbereich 2,85 m höher wären als dies im Bebauungsplan „Am Schönblick“ möglich ist. Nicht berücksichtigt ist dabei die geplante Geländeanschüttung.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

In der nachfolgenden Darstellung ist am rechten Bildrand (grau schattiert) das Wohnhaus Max-Wagenbauer-Straße 15 zu erkennen, am linken Bildrand (grau schattiert) das Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 19.



Es ist damit zu erkennen, dass die Bebauung hinsichtlich der Höhenlage, der Bauhöhe und der Regelungen zur Dachgestaltung zu keiner Riegelwirkung oder optisch bedrängenden Wirkung gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung führen wird. Hinzu kommt auch, dass die Gebäude im Plangebiet (siehe Schemaschnitt) mit

der Giebelseite nach Westen ausgerichtet sind. Auch das reduziert die optische Wirkung und schafft verbesserte Durchsichtsmöglichkeiten für die Gebäude am bisherigen Ortsrand.

Die in der Stellungnahme erwähnte Festsetzung zur Wandhöhe im Bebauungsplan „Am Schönblick“, in dem das Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 15 liegt, ist unwirksam (VG München, 27.07.1998). Es gilt dort das Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3, § 34 BauGB) mit einem Einfügerahmen bei der Wandhöhe von 6,30 m. Als Teil der Umgebung ist das Grundstück der Einwendungsführer hinsichtlich dieser zulässigen Bebauungshöhe situationsbelastet. Hinzu kommt, dass die vorhandene Bebauung Max-Wagenbauer-Straße 15 selbst bereits an der Ostseite eine (geländebedingte) Wandhöhe von bis zu 7,20 m aufweist.

In der Abwägung der nachbarlichen Belange und der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum mit einer nachhaltigen und flächensparenden Grundstücksbenutzung wird an der 2-geschossigen Bebauung festgehalten. Mit einer Wandhöhe von 6,20 m [siehe unten: künftig 6,5 m] und einem Dachneigungswinkel von max. 28° wird das Dachgeschoss (der o.g. Schemaschnitt sieht konzeptionelle eine Bebauung mit offenem Dachraum vor) ohnehin nur eingeschränkt für Wohnzwecke nutzbar sein. Mit den sich daraus ergebenden Gebäudehöhen, der um ca. 0,5 m tieferen Höhenlage und einem Grenzabstand von 5 m und einem Abstand zum nächsten Wohnhaus an der Max-Wagenbauer-Straße von 20 m werden die nachbarlichen Interessen nicht unangemessen gestört. Die Einwendung wird zurückgewiesen.

5. Die Grundflächenzahl der Hauptbaukörper (GRZ1) ist deutlich höher als im Bebauungsplan „Am Schönblick“. Bei den geplanten Parzellen wird eine GRZ 1 von ca. 0,27 ermöglicht. Auf den Grundstücken der Max – Wagenbauer-Straße 15, 17, 19 (den angrenzenden Grundstücken) besteht eine GRZ 1 zwischen 0,14 bis maximal 0,23. Die einzelnen Gebäude (je DHH) der geplanten Siedlung sind also um mindesten 10 qm zu groß. Der vorhandenen und damit prägenden lockeren Gartensiedlung wird insoweit eine dichte Siedlungsstruktur im Ortsrandbereich vorangestellt, was zumindest städteplanerisch nicht gewollt sein kann.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Städtebaulicher Anspruch ist auch hier die Entwicklung einer kleinen Siedlungserweiterung, die auf die Charakteristik der Umgebungsbebauung ausreichend Rücksicht nimmt. Dafür wird die Bebauung auf Doppelhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von 160 m² beschränkt. Damit entspricht die max. mögliche Bebauung den Grundflächen der Randgebäude an der Max-Wagenbauer-Straße (Haus-Nr. 19: 164 m²; Haus-Nr. 17/17a: 220 m², Haus-Nr. 15: 246 m²) oder bleiben dahinter zurück.

Mit einer Summen-GR von 489 m² und einer Baulandfläche von 2500 m² wird gerade einmal eine Gesamt-GRZ von 0,19 erreicht.

Selbst im Vergleich der GRZ gegenüber den großflächigen Grundstücken am Siedlungsrand ist das nicht unverhältnismäßig dicht: Haus-Nr. 19: 0,14; Haus-Nr. 17/17a: 0,22, Haus-Nr. 15: 0,24).

Losgelöst von diesem rechnerischen Vergleichsergebnis ist festzustellen, dass die geplante Bebauung mit Doppelhäusern üblicher Gebäudegröße sich städtebaulich verträglich an die Nachbarbebauung anpasst. Trotz des Anspruchs an einer flächensparenden Bebauung harmonisiert auch die Bebauungsdichte mit der vorhandenen Siedlung Am Schönblick und verändert dessen Charakter nicht nachteilig. Einer Verringerung der Gebäudegröße (GR) wird nicht entsprochen und die Einwendung zurückgewiesen.

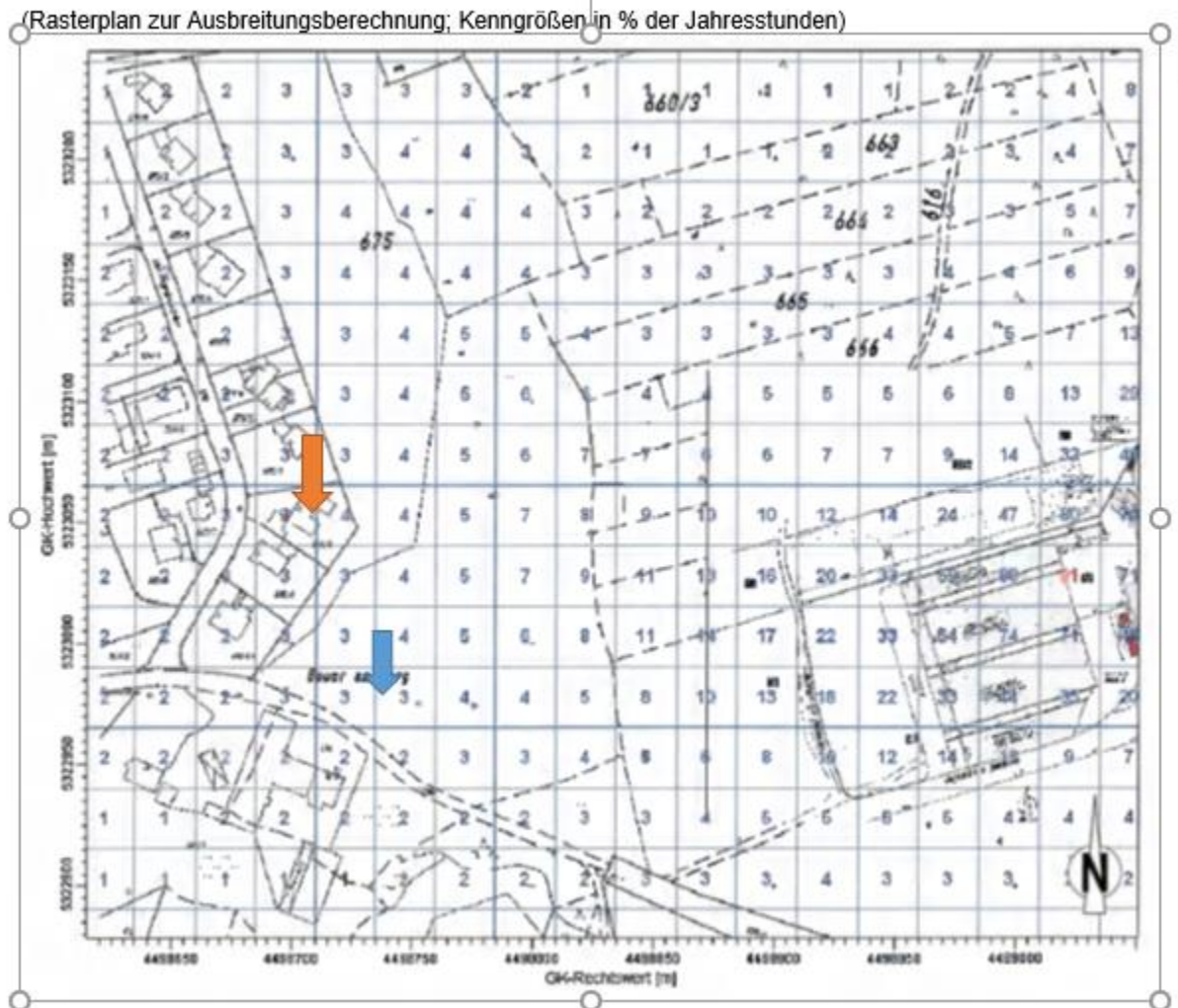
6. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Biogasanlage wurden ein Immissionsgutachten zum Thema Geruch beauftragt. Das Gutachten von Dr. D. Busch zeigt, dass die gewählte Lage der geplanten Doppelhausbebauung aufgrund der Geruchshäufigkeit nicht mehr als Baugebietskategorie WA (Wohnen Allgemein) zulässig sein wird. Wenn sich dies bewahrheitet, wird die geplante Siedlung entsprechend in der Gebietskategorie herabgestuft – eventuell zum Dorfgebiet. Hier ist zu befürchten, dass aufgrund der direkten Nachbarschaft und der Nutzungsmöglichkeiten eines Dorfgebietes zu den schon bestehenden Lärmimmissionen der Straßen und der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Bauernhofes weiter schädliche Immissionen auf Bestandsbebauung einwirken werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Nach dem Ergebnis der Der Baugenehmigung der Biogasanlage liegt das Geruchsgutachten des Instituts Müller-BBM vom 15.04.2009 zu Grunde. Dort wurden die Geruchsbelastungen gegenüber der ca. 250 m von der Biogasanlage (Fahrsilo im Westen der Biogasanlage) gelegenen Wohnbebauung (Bestandsbebauung an der Max-Wagenbauer-Straße) ermittelt. Als Beurteilungsgrundlage wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angewendet. Danach sind Geruchsimmissionen dann erheblich belästigend, wenn die Gesamtbelastung gegenüber Wohngebieten 10 % der Jahresstunden überschreitet.



Durch die Biogasanlage entsteht eine Jahresstundenbelastung von max. 4 % im Bereich der damals nächstgelegenen Wohnbebauung (Fl.Nr. 675/8; im o.g. Rasterplan durch orangen Pfeil markiert).

Im Bereich des Plangebietes liegt – auch beim östlichen Gebäude (im Rasterplan mit blauem Pfeil markiert) die Geruchsbelastung ebenfalls bei nicht mehr als 4 % der Jahresstunden

Da sich die geruchsrelevanten Einrichtungen der Biogasanlage bisher nicht geändert haben (bzw. nur Optimierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, z.B. Ableitung der Sickersäfte der Fahrsilos) kann auf dieses Geruchsgutachten 2009 weiterhin als Erkenntnisquelle für die Planabwägung zurückgegriffen werden. Die derzeit gesetzlich zugelassene Überschreitung der Leistungsgrenze von 2,3 Mio. Normkubikmeter Gas im Jahr ist bedeutungslos für die Geruchsemissionsverhalten der Anlage. Damit ist sichergestellt, dass selbst bei einer Vorbelastung von 5 % aus anderen Betrieben die Immissionsgrenze für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden (GIRL) im Plangebiet nicht überschritten wird. Bei dieser Beurteilung kommt hinzu, dass die Grundstücke am (künftigen) Ortsrand liegen und damit am Rand zum Außenbereich. In dieser Randlage ist selbst eine erhöhte Geruchsbelastung, sogar bis zu max. 0,15 der Jahresstunden nicht von vornherein unzumutbar (BayVGH

25.10.2010). Im Rahmen der Planabwägung ist die Baulandausweisung auch unter Heranziehung dieser Beurteilungsgrundlagen nicht unverträglich und damit rechtmäßig. Dieses Ergebnis wird auch von der Untere Immissionsschutzbehörde bestätigt.

Eine Änderung des Gebietscharakters und damit der Schutzwürdigkeit für das Anwesen der Einwendungsführer ist nicht zu befürchten, zumal auch das jetzt vorliegende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Auch die Bebauung an der Max-Wagenbauer-Straße liegt in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

Selbst wenn die vom Einwendungsführer unterstellte Überschreitung der Geruchs-IGW für ein Allgemeines Wohngebiet bestehen würde, hätte das nicht zur Folge, dass sich die Gebietsart dadurch ändert. Maßgeblich für die Schutzwürdigkeit eines Baugebietes ist stets die satzungsgemäß festgelegte Gebietsart und – abgestimmt auf die Gebietsart – eine erhöhte Zumutbarkeitsschwelle am Ortsrand (vgl. BayVGH 25.10.2010). Damit wird im Rahmen der Bauleitplanung die Schutzwürdigkeit des Baugebietes festgelegt und (wechselseitig) auch die Schutzpflicht des Emittenten (hier Biogasanlage) bestimmt. Es bleibt damit auch kein Raum mehr, den Immissionskonflikt im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes (§ 15 BauNVO) neu zu bewerten; mit der Konfliktlösung im Bebauungsplan wird das Rücksichtnahmegebot „aufgezehrt“ (BVerwG 12.09.2013).

Ein „Umkippen“ des festgesetzten Gebietstyps oder die Funktionslosigkeit einer Gebietsart kennt die Rechtsordnung im Falle einer Überschreitung der gebietsbezogenen Beurteilungswerte nicht. Die unterstellten Beeinträchtigungen des Bestandsgebietes durch das Entstehen eines „faktischen Dorfgebietes“ sind nicht begründet. Die Einwendung wird zurückgewiesen.

7. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung inkl. Geländeanschüttung auf die Kaltluftabflüsse muss überprüft werden, da schon im Genehmigungsverfahren erkennbar wurde, dass die Immissionshäufigkeit für einige Grundstücke nur als gerade so noch zulässig eingestuft wurde. Die geplante Bebauung könnte z.B. ein Abfließen der mit Immissionen geladenen Luftfracht erschweren oder komplett verhindern.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

In der vorhandenen topographischen Situation sind abwägungsbeachtliche Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss nicht zu befürchten (vgl. dazu auch Allgemeine Vorprüfung, Bericht Blasy-Overland, 14.02.2024). Ein Gebot für weitere Ermittlung (§ 2 Abs. 3 BauGB) besteht aufgrund dieser Erkenntnislage nicht. Die Einwendung wird zurückgewiesen.

8. Auch hinsichtlich der Ausbreitung des Verkehrslärms entlang der Rotter Straße ist mit negativen Effekten zu rechnen. Die neu zu errichtenden Baukörper entlang der Rotter Straße reflektieren den Schall an die gegenüberliegende ca. 90 m lange und ca. 1,75 m hohe Gartenmauer sowie an den bestehenden Baukörper des ehemaligen Bauernhofes.

Durch die Lage der geplanten Baukörper entsteht eine trichterförmige Schlucht. Insbesondere im Bereich der geplanten Parzelle 1+2 und der gegenüberliegenden hohen, unmittelbar an die Fahrbahn stehenden Fassade entsteht ein Schallkanal mit Zielrichtung bestehender Wohnbebauung. Auch hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in den Nachbargemeinden, die über die Rotter Straße erschlossen werden, muss mittels Gutachten geklärt werden, welche Auswirkung die geplante Bebauung auf die zulässigen lärmimmissionswerte der Bestandsbebauung hat. Unter Umständen kann die geplante Bebauung nach der Art der Nutzung kein Allgemeines Wohngebiet sein.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Für die Beurteilung der Lärmbelastung der Bebauung an der Max-Wagenbauer-Straße steht das Verkehrslärmgutachten vom 22.01.2021 zur Verfügung, das für den Bebauungsplan „Schönblick Nord 2“ erstellt wurde. Das Gutachten ermittelt für das Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 15 eine Verkehrslärmbelastung von bis zu 55 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts. Im Rahmen der anzustellenden Planprognose ist hier auch bereits die planbedingte Verkehrslärmzunahme aus dem Baugebiet „Schönblick Nord 2“ berücksichtigt. Sonstige in die Planprognose einzustellende Verkehrszunahmen an der Rotter Straße / EBE 9 bestehen nicht.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 15 gerade eingehalten bzw. in der Nachtzeit um 2 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel bleiben aber hinter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zurück, die seitens der Stadt Grafing b.M. als Zumutbarkeitsgrenze für die Planabwägung herangezogen werden.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde die Lärmbelastung aus Verkehr und Gewerbe untersucht. Im Schallgutachten vom 30.09.2021 (IB Kottermair, Nr. 7633.1/2021) wurde für das Haus 5/6 eine Beurteilungspegel von 52 dB(A) tagsüber und 43 dB(A) nachts ermittelt. Dieses Gebäude liegt ca. 10 m südlich des besagten Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 15 und hat erkennbar – gemeinsam mit den beiden weiteren Gebäuden im Plangebiet - sogar eine lärmschirmende Wirkung für das Gebäude Max-Wagenbauer-Straße 15 hinsichtlich des Verkehrslärms (Rotter Straße) Erhöhungen der Verkehrslärmbelastungen am dortigen Anwesen sind aufgrund des Abstands zur EBE 9 von 60 m ganz offenkundig ausgeschlossen, ebenso auch durch Schallreflexionen. Dieser Einwand entbehrt jeder fachlichen Erklärung und ist offensichtlich unbegründet (Irrelevanz).

Aber selbst für den Fall, dass die Lärmbelastung aufgrund der Neubebauung ggf. durch Schallreflexionen die Belastung geringfügig nachteilig verändert und damit möglicherweise abwägungsbeachtlich ist, bleibt die zusätzliche planbedingte Mehrbelastungen gesichert hinter der Abwägungsobergrenze von 59 /49 dB(A) zurück. Die Einwendung wird zurückgewiesen Aufgrund der Bagatellwirkung sind auch weitere Ermittlungen entbehrlich.

9a. Amtliche Änderung:

Im Rahmen der Planabwägung hinsichtlich der Verträglichkeit der Wandhöhe (Festsetzung: 6,20 m bezogen auf die OK EG-Rohfußboden) mit der Nachbarbebauung wurde aus der Mitte des Gremiums die festgesetzte Wandhöhe als unzureichend beurteilt. Städtebauliche Planungsziele ist die Schaffung von dringend erforderlichen Wohnraum. Dieses öffentliche Interesse und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden spricht für eine Anhebung der Wandhöhe auf mindestens 6,50 m. Angesichts der Aufbauhöhen eines ausreichend wärmegeprägten Daches ist bei der bisher festgesetzten Wandhöhe von 6,20 m der Dachraum nur stark eingeschränkt für Wohnzwecke nutzbar.

Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass gerade für die hier entstehende Ortsrandbebauung bewusst auf eine maßvolle Bebauungshöhe geachtet wurde. Ausweislich der aufgezeigten Systemschnitte wird von einer Bebauung ohne Dachraum ausgegangen. Damit wird ein gefälliger Bebauungsabschluss erreicht, wie er am Siedlungsrand und dem dortigen Übergang zur freien Landschaft ortsplanerisch gewünscht ist. Bei der geforderten Wandhöhe von 6,5 m ist zu bedenken, dass der maßgebliche untere Bezugspunkt auch noch 0,3 m über den Gelände liegen kann. Die wahrnehmbare Wandhöhe von 6,80 m ist – auch in Bezug auf die Gebäudeproportionen – unvorteilhaft und zu hoch. Es entsteht damit auch ein gewisser Kontrast zur Siedlungsrandbebauung, die teilweise noch aus Gebäuden mit Wandhöhen unter 6 m besteht.

Aus der Mitte des Gremiums wurde auch aus der Sicht der Architektur erklärt, dass die vorgetragenen Gegenargumente uneingeschränkt bestärkt werden und – auch im Hinblick auf das entstehende Ortsbild – auf die Erhöhung der Wandhöhenfestsetzung verzichtet werden muss. Den Belangen des Städtebaus und der Architektur ist der Vorzug gegenüber dem Interesse am Dachgeschossausbaus zu geben.

Beschluss:

Ja: 7 Nein: 5

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss wie folgt: Unter Beibehaltung der übrigen Festsetzungen (Unterer Bezugspunkt, Dachneigung) wird die Festsetzung zur Wandhöhe (A.3.3) von bisher 6,20 m auf künftig 6,50 m geändert.

10. Anwohner Max-Wagenbauer-Straße 19, in anwaltlicher Vertretung durch Gast & Kollegen, Schreiben vom 06.04.2023

Namens und im Auftrag meine Mandantschaft erhebe ich hiermit folgende Einwände gegen o.g. Bebauungsplanentwurf.

1. Die Voraussetzungen der §§ 13a, 13b BauGB liegen nicht vor. Es liegt schon kein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile vor; nach eigener Festlegung der Stadt handelt es sich vorliegend um eine Außenbereichsfläche. Das Tatbestandsmerkmal der „Innenentwicklung“ ist Voraussetzung sowohl für die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Flächen als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen. „Innenentwicklung“ ist der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbezug. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht

eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden; eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB nicht (vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 a.a.O., juris Rn. 21 ff.; BVerwG, B.v. 20.6.2017 – 4 BN 30.16 – BauR 2017, 1632 = juris Rn. 4.) Hiervon ausgehend darf der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil sein räumlicher Geltungsbereich auf den Außenbereich zugreift und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs der Antragsgegnerin in den Außenbereich hinein verschiebt (vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 a.a.O. Rn. 26).

2. Der Bebauungsplan lässt die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung i.E. ungelöst. Allein eine Geländeaufschüttung von ca. 1,2 m verhindert voraussichtlich nicht, dass die geplanten Baukörper überschwemmt werden. Die Erfahrung zeigt, dass bei länger anhaltenden Regenperioden sich in diesem Bereich das Regenwasser um bis zu 30 cm anstaut.

3. Die Geländeumformung wird zwangsläufig zu einer Vernässung des Grundstücks unserer Mandantschaft führen. Die Regenwasserbeseitigung des neuen Baugebiets müsste über eine Mulde, oder über einen kleinen Teich mit gedrosselt angeschlossenen Rigolen erfolgen. Bei solch einer Ausführung könnte auf die (nicht nur) für unsere Mandantschaft schädliche Anschüttung verzichtet werden.

4. Die Geländeanschüttung führt zu einer Riegelwirkung durch die Neubebauung. Der Bebauungsplan spricht von einer zulässigen Wandhöhe im Traufbereich von 6,2 m. Durch die Aufschüttung des Geländes entsteht aber eigentlich eine Wandhöhe von 7,4 m im Traufbereich. Diese Höhe steht definitiv nicht im Einklang mit den Wandhöhen des bestehenden Baugebiets. Der für das Grundstück unserer Mandantschaft gültige „verbindliche Bauleitplan“ von 1962 sieht bei einer Bebauung mit E+1 eine Wandhöhe von 5,90 m (5,70m + 0,20m) im Traufbereich vor. In Summe ist somit von einer 1,7 Meter höheren Traufe auszugehen. Zusätzlich zu dieser höheren Wandhöhe im Traufbereich kommt noch die vorgesehene steilere Dachneigung mit 28°. Der für das Grundstück unserer Mandantschaft maßgebende B-Plan sieht eine maximale Dachneigung bei E+1 von 12° vor. Diese Differenz der Neigung und der Traufhöhe würde Baukörper ermöglichen, die im Firstbereich 2,85 m höher wären als dies im Bebauungsplan „Am Schönblick“ möglich ist. Nicht berücksichtigt ist dabei die geplante Geländeaufschüttung.

5. Die Grundflächenzahl der Hauptbaukörper (GRZ1) ist deutlich höher als im Bebauungsplan „Am Schönblick“. Bei den geplanten Parzellen wird eine GRZ 1 von ca. 0,27 ermöglicht. Auf den Grundstücken der Max – Wagenbauer-Straße 15, 17, 19 (den angrenzenden Grundstücken) besteht eine GRZ 1 zwischen 0,14 bis maximal 0,23. Die einzelnen Gebäude (je DHH) der geplanten Siedlung sind also um mindestens 10 qm zu groß. Der vorhandenen und damit prägenden lockeren Gartensiedlung wird insoweit eine dichte Siedlungsstruktur im Ortsrandbereich vorangestellt, was zumindest städteplanerisch nicht gewollt sein kann.

6. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Biogasanlage wurden ein Immissionsgutachten zum Thema Geruch beauftragt. Das Gutachten von Dr. D. Busch zeigt, dass die gewählte Lage der geplanten Doppelhausbebauung aufgrund der Geruchshäufigkeit nicht mehr als Baugebietskategorie WA (Wohnen Allgemein) zulässig sein wird. Wenn sich dies bewahrheitet, wird die geplante Siedlung entsprechend in der Gebietskategorie herabgestuft – eventuell zum Dorfgebiet. Hier ist zu befürchten, dass aufgrund der direkten Nachbarschaft und der Nutzungsmöglichkeiten eines Dorfgebietes zu den schon bestehenden Lärmimmissionen der Straßen und der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Bauernhofes weiter schädliche Immissionen auf Bestandsbebauung einwirken werden.

7. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung inkl. Geländeanschüttung auf die Kaltluftabflüsse muss überprüft werden, da schon im Genehmigungsverfahren erkennbar wurde, dass die Immissionshäufigkeit für einige Grundstücke nur als gerade so noch zulässig eingestuft wurde. Die geplante Bebauung könnte z.B. ein Abfließen der mit Immissionen geladenen Luftfracht erschweren oder komplett verhindern.

8. Auch hinsichtlich der Ausbreitung des Verkehrslärms entlang der Rotterstraße ist mit negativen Effekten zu rechnen. Die neu zu errichtenden Baukörper entlang der Rotterstraße reflektieren den Schall an die gegenüberliegende ca. 90 m lange und ca. 1,75 m hohe Gartenmauer sowie an den bestehenden Baukörper des ehemaligen Bauernhofes. Durch die Lage der geplanten Baukörper entsteht eine trichterförmige Schlucht. Insbesondere im Bereich der geplanten Parzelle 1+2 und der gegenüberliegenden hohen, unmittelbar an die Fahrbahn stehenden Fassade entsteht ein Schallkanal mit Zielrichtung bestehender Wohnbebauung. Auch hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in den Nachbargemeinden, die über die Rotterstraße erschlossen werden, muss mittels Gutachten geklärt werden, welche Auswirkung die geplante Bebauung auf die zulässigen lärmimmissionswerte der Bestandsbebauung hat. Unter Umständen kann die geplante Bebauung nach der Art der Nutzung kein Allgemeines Wohngebiet sein.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Zu den Einwendungen Nrn. 1 - 7

wird auf das (vorläufige) Abwägungsergebnis zu den gleichlautenden Einwendungen hinsichtlich des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 15 verwiesen.

Zu Nr. 8:

Für die Beurteilung der Lärmbelastung der Bestandsbebauung an der Max-Wagenbauer-Straße steht das Verkehrslärmgutachten vom 22.01.2021 zur Verfügung, das für den Bebauungsplan „Schönblick Nord 2“ erstellt wurde. Das Gutachten ermittelt für das Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 19 eine Verkehrslärmbelastung von bis zu 63 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Neben der Vorbelastung aus der Rotter Straße (Kreisstraße EBE 9) ist hier auch bereits die planbedingte Verkehrslärmzunahme aus dem Baugebiet „Schönblick Nord 2“ berücksichtigt. Sonstige in die Planprognose einzustellende Verkehrszunahmen an der Rotter Straße / EBE 9 bestehen nicht.

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

Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens der Einwendungsführer (Max-Wagenbauer-Straße 19) wurde für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035 - Prognose Nullfall) für die Bestandssituation ein Beurteilungspegel tags von max. 62,2 dB(A)

und nachts von max. 53,8 dB(A) ermittelt (Südseite; nahe EBE 9). Für den Prognoseplanfall (Jahr 2035 – mit dem Baugebiet „Bebauungsplan Schönblick Nord“) erhöht sich der Beurteilungspegel tagsüber um 0,1 dB(A) auf 62,3 dB(A); für die Nachtzeit ergibt sich keine Erhöhung des am stärksten belasteten Geschosses im Süden des Gebäudes. An der Gebäudeostseite besteht eine Lärmvorbelastung (Prognosejahr 2035) von 59,8 dB(A) tagsüber und 51,4 dB(A) in der Nachtzeit. Das geplante Baugebiet Schönblick Nord 2 führt hier zu keiner Erhöhung.

Die Bebauung des Siedlungsbereiches „Schönblick“ ist im dort geltenden Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die festgestellte Verkehrslärmvorbelastung (einbezogen das geplante Baugebiet „Schönblick Nord 2“) überschreitet die für Allgemeine Wohngebiete bestehenden Orientierungswerte der DIN 18005 am Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 19 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) deutlich. Auch die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts, die seitens der Stadt Grafing b.M. als Zumutbarkeitsgrenze für die Planabwägung herangezogen werden, werden noch deutlich (nachts um fast 5 dB(A)) überschritten. Die Lärmbelastung liegt aber noch deutlich unterhalb der absoluten Abwägungs- und Planungsgrenze, die durch die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts.

Aufgrund dieser Vorbelastung mit Beurteilungspegeln, die die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten, ist jede mögliche Verkehrslärmzunahme abwägungsrelevant (BayVGH 12.08.2019). Auch wenn offenkundig ist, dass eine durch den Bebauungsplan „Schönblick Ost“ mittels Schallreflexionen ausgelöste Verkehrslärmzunahme unbedeutend und für die Bewohner jenseits der Hörbarkeit (wahrnehmbar) liegt, bedarf es für die dafür gebotene Bewältigung (Abwägung) der fachlichen Ermittlung. Das gilt umso mehr, da auch dem bisherigen Schallgutachten (30.09.2021) noch eine andere Bebauung (der überholte Vorentwurf mit 4 Gebäuden) zugrunde liegt und das Schallgutachten auch insoweit der Aktualisierung bedarf. Es ist deshalb eine Aktualisierung des Lärmgutachtens einzuholen

Vorweg wird aber bereits darauf hingewiesen (keine vorweggenommene Abwägung), dass nicht verlangt werden kann, dass durch die gegenständliche Bauleitplanung den vorgefundenen Lärmkonflikt beseitigen muss oder dadurch eine Anspruch auf Lärmsanierung ausgelöst wird. Dem Bebauungsplan zuzurechnen ist aber eine mögliche Lärmzunahme (Verschlechterung), der angesichts der hohen Vorbelastung ein hohes Gewicht in der Abwägung zukommt.

Im Hinblick auf die möglichen Konsequenzen für das Baugebiet wurde in der Beratung bereits eine erste Einschätzung vorgenommen:

Aufgrund der Erkenntnisse in anderen Baufällen liegt die Lärmwirksamkeit von Schallreflexionen in einem sehr untergeordneten Bereich von ca. 0,5 – 1 dB(A). Bestätigt sich diese Einschätzung im Schallgutachten, dann ist unter Würdigung der Höhe der Vorbelastung eine Lärmzunahme in diesem Umfang noch verhältnismäßig, und zwar ohne weitere Abhilfemaßnahmen. In der Abwägung wird den Interessen der Anwohner des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 19, vor einer Verschlechterung der ohnehin schon starken Verkehrslärmbelastung verschont zu bleiben, wird angesichts der Situationsbedingtheit des an einer stark belasteten Straße liegenden Gebäudes einerseits und der nur unbedeutenden planbedingten Verkehrslärmzunahme

eine geringeres Gewicht beigemessen als dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnbaulands. Für die Angemessenheit dieser Entscheidung spricht auch, dass die Verkehrslärmbelastung noch deutlich hinter der obersten Grenze von 70 / 60 dB(A) zurückbleibt, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden wären (vgl. BVerwG 16.03.2006, BayVGH 04.08.2015).

Je weiter jedoch die Orientierungswerte (45 dB(A)) überschritten, je mehr müssen aber neben den überwiegenden Gründen auch die baulichen und technischen Mittel ausgenutzt werden, um diese Verschlechterungen zu verhindern. Hier vorrangig zu prüfende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) sind aber aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen nicht vertretbar, gerade auch hinsichtlich der dabei notwendigen Höhe zum Schutz der Überschreitungen im 1. Obergeschoss. Dagegen spricht auch, dass die IGW nicht durch die Verkehrslärmzunahme (Schallreflexion) des Bebauungsplan erstmals überschritten werden sondern bereits bisher überschritten sind.

Weiter spricht für dieses Ergebnis, dass es in dicht besiedelten Bereichen und der hier ohnehin schon hohen Verkehrsbelastung von Grundstücken am Rande der Straßen kaum noch möglich ist, überhaupt noch Siedlungsflächen ohne schädliche Umwelteinwirkungen zu entwickeln. Es besteht aber auch hier das berechtigte öffentliche Interesse, neue Baugebiete auszuweisen und damit den gemeindlichen Auftrag zur ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauland nachzukommen. Diesen Interessen wird ein erhöhtes Gewicht beigemessen.

Zur abschließenden Bewertung wird jedoch aufgrund der hohen Vorbelastung und des damit hohen Gewichts, die den Belangen der Wohngesundheit zukommen, die mögliche mittelbare Erhöhung durch Schallreflexionen noch gutachterlich ermittelt und dann aufgrund der Ergebnisse eine abschließende Beurteilung vorgenommen.

Anwesend 11

Die Dritte Bürgermeisterin Frau Regina Offenwanger hat den Sitzungssaal verlassen.

V. Verfahrensbeschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

- a) Das förmlich vor dem 31.12.2022 nach § 13b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet „Schönblick – Ost“ wird gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB fortgeführt.
- b) Im Rahmen der Vorprüfung im Einzelfall (§ 215a Abs. 3, i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung nach § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist erfolgt. Es ist damit keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

- c) Die Entscheidung, dass nach der Vorprüfung des Einzelfalls der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB fortgesetzt, ist – einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe – ortsüblich bekanntzumachen.
- d) Von der Durchführung einer (erneuten) frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer (erneuten) Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird abgesehen.
- e) Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 27.06.2023 wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- f) Die Fortführung des Verfahrens erfolgt unter dem Vorbehalt der vorherigen vertraglichen Einheimischensicherung entsprechend dem Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015 (gemäß Übergangsregelung zum Grundsatzbeschluss vom 27.09.2022 für bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren). Ansonsten wird das Verfahren wieder eingestellt.
- g) Neben der Einheimischensicherung sind folgende städtebaulichen Vertragsvereinbarungen zu treffen:
 - Abtretung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen, möglichst auch über das Plangebiet hinaus für die Verlängerung des Geh- und Radweges bis zur Hochholzstraße.
 - Nutzungsrecht (dingliche Sicherung) für die mögliche Regenwasserrückhaltefläche (Fläche der Ortstrandeingrünung mit ca. 750 m²).
 - Beseitigung der Ausfahrt-Mitte auf dem Hofgrundstück mit Beginn der Bauarbeiten.
- h) Nach Abschluss der Vereinbarungen nach Buchstabe f und g ist Entwurf des Bebauungsplanes mit der geänderten Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich sind die Unterlagen durch leicht zu erreichende öffentliche Lesegeräte oder / und öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung zu stellen.
- i) Die Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischer Weise zu benachrichtigen und zusätzlich nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- j) Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

Anwesend 12

Die Dritte Bürgermeisterin Frau Regina Offenwanger nahm an der Sitzung wieder teil.