

Gemeinde

# Grafring b. München

Lkr. Ebersberg



Qualifizierter  
Bebauungsplan

## Nr. 90 „Schönblick Ost“

Nördlich der Rotter Straße und östlich der  
Max-Wagenbauer-Straße  
Grundstück Fl. Nr. 675, Gemarkung Öxing

Planung

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

Bearbeitung

A. Briceño

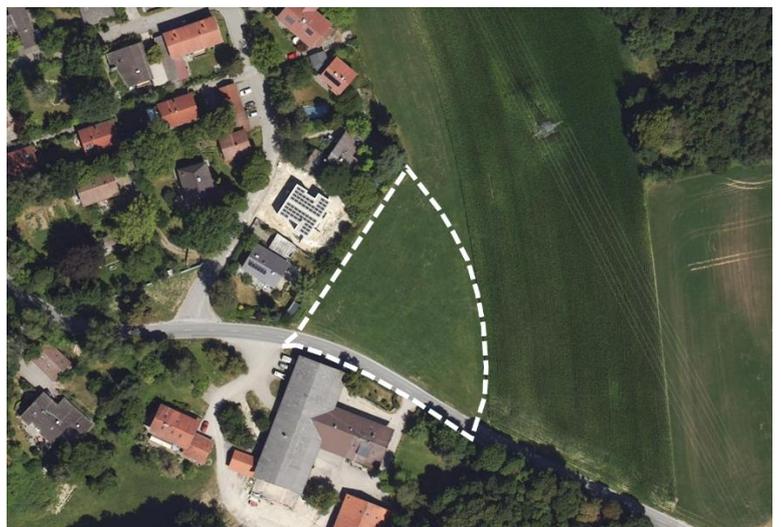
QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ECA 2-36

Plandatum

27.02.2024 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm 2019 (LEP) .....	4
2.2	Regionalplan München (RP) .....	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
2.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
2.5	Entwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 215a i.V.m § 13a BauGB).....	7
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage, Verkehrsanbindung .....	9
3.2	Nutzungen.....	10
3.3	Flora/ Fauna.....	10
3.4	Altlasten .....	11
3.5	Denkmäler.....	11
3.6	Wasserwirtschaft.....	11
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen.....	14
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
4.5	Bauliche Gestaltung (Art. 81.Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	15
4.6	Erschließung .....	16
4.7	Umweltprüfung .....	19
4.8	Naturschutz und Grünordnung .....	20
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
4.10	Immissionsschutz.....	21
4.11	Flächenbilanz .....	26

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 08.10.2019 die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für einen Teil des Bereiches der Fl. Nrn. 675, Gemarkung Öxing am Ostrand der Siedlung „Schönblick/Am Berg“ beschlossen. Die bestehende Wohnbausiedlung soll so nach Osten moderat erweitert werden.

Der Bedarf an Wohnraum ist im Verdichtungsraum Münchens insbesondere in den Mittelzentren, zu denen die Stadt Grafring bei München zählt, sehr groß. Die Stadt möchte dem hohen Siedlungsdruck durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entgegenwirken.

Grafring verfügte 2018 über rund 13.660 Einwohner, die Prognose für 2037 sind ca. 14.900 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.240 Einwohnern. Innerhalb der Siedlungsgebiete der Stadt Grafring stehen im Innenbereich keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung.

Im Osten der Stadt Grafring bei München entwickelte sich mit der Siedlung „Schönblick/Am Berg“ ab Anfang der 1950er Jahre eine attraktive Wohnbebauung mit großzügigen Gartenflächen. Am südöstlichen Rand dieses Wohngebietes kann die Stadt auf der ackerbaulichen Fläche, die derzeit noch dem Außenbereich zugeordnet ist, eine neue Wohnbebauung realisieren. Erschlossen wird das Gebiet über die Rotter-Straße im Süden. Das Baugebiet soll Wohnraum insbesondere für Familien schaffen. Es ist beabsichtigt drei Doppelhäusern zu errichten. Nach Nordosten soll der Ortsrand mit einer ausgeprägten Randeingrünung als endgültiges Bebauungsende markiert werden und einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft schaffen.

Städtebauliche Ziele der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. xx „Schönblick Ost“ sind:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die Bebauung mit Doppelhäusern.
- Erhaltung des Ortsbildes unter Beachtung der bestehenden Ortsgestaltung und den Anforderungen aufgrund der vorhandenen Topografie
- Moderate Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung „Schönblick“
- Attraktive Gärten mit freier Gartengestaltung für jedes Wohngebäude
- Flächenökonomische, oberirdische Anordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung einer neuen Verkehrserschließung (Anliegerstraße) unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Anordnung.
- Ausbildung einer großzügigen Ortsrandeingrünung für eine landschaftstypische Einbindung nach Nordosten
- Die Schaffung eines Radweges entlang der Rotter-Straße.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB in der bis zum 31.12.2021 geltenden Fassung eingeleitet und wird gemäß § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB abgeschlossen. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 215a Abs. 3 BauGB ist die Stadt zu Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4

in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Gemäß § 215a BauGB können damit auch § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) ) sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB (Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) angewendet werden. Das wurde gemäß § 215a Abs. 3 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm 2019 (LEP)

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

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

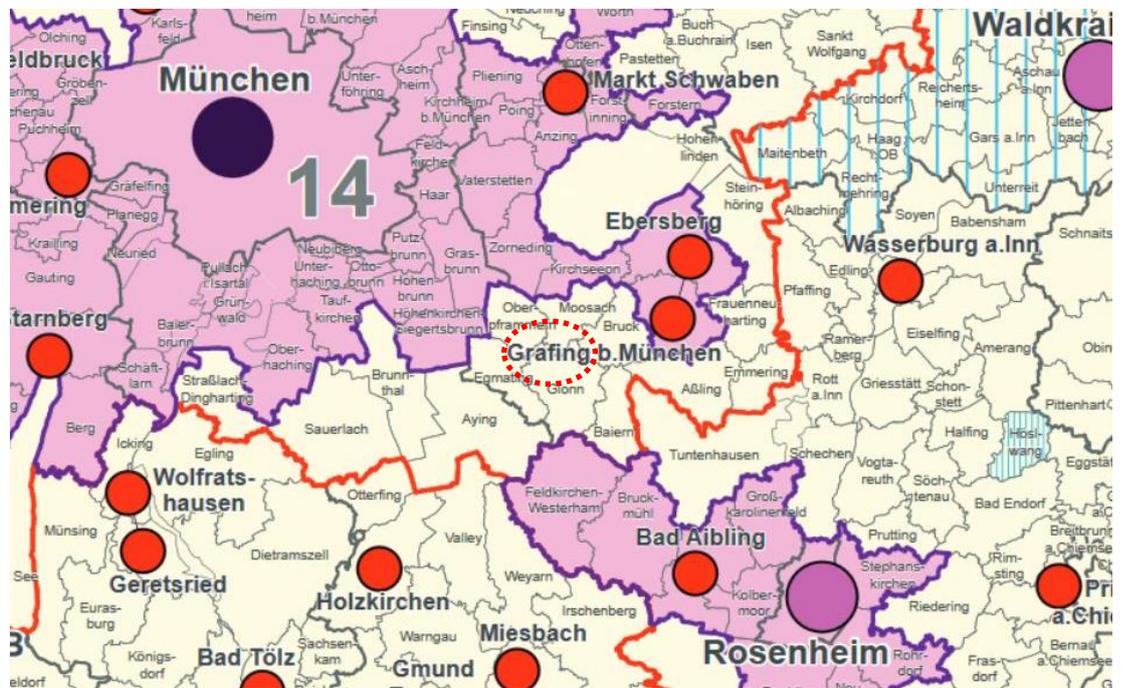


Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms 2013, ohne Maßstab

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

### 2.2 Regionalplan München (RP)

Die Regionalpläne werden aus dem LEP entwickelt und konkretisieren die dortigen

Festlegungen räumlich und inhaltlich. Im RP München (Stand 01.04.2019) ist die Stadt Grafing bei München als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München dargestellt.

Die Standortattraktivität der Stadt- und Umlandbereiche soll u.a. durch die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität und die Gestaltung und die Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen sowie naturnahen Freiflächen weiter ausgebaut und verbessert werden.

Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume sowie zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

Sie sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in Regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit dies ihrer jeweiligen Funktion nicht entgegensteht

Die Wohnbebauung „Schönblick Ost“ liegt außerhalb des Regionalen Grünzugs Nr.: 14 Ebersberger Forst / Messestadt Riem und des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr.: 10.4 Südöstlicher Ebersberger Forst und vorgelagerte Kulturlandschaftszone zwischen Ebersberg und Steinhöring. Ein Ausläufer des festgesetzten Trenngrün verläuft westlich von Grafing. Das Plangebiet ist hiervon ebenfalls nicht berührt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Regionalen Grünzug, des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Trenngrüns, ohne Maßstab

Die Stadt Grafing bei München liegt in der Achse eines Biotopverbundsystems, in dem die in der großräumigen Umgebung noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume erhalten, gepflegt und vernetzt werden sollen.

Der regionale Biotopverbund wird durch die geplante Wohnsiedlung nicht unterbrochen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich

also um keinen hochwertigen Biotop-Lebensraum und die Planung führt zu keiner Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume. Das Biotopverbundsystem bleibt im Kontext erhalten und der Artenaustausch bleibt weiterhin ermöglicht.

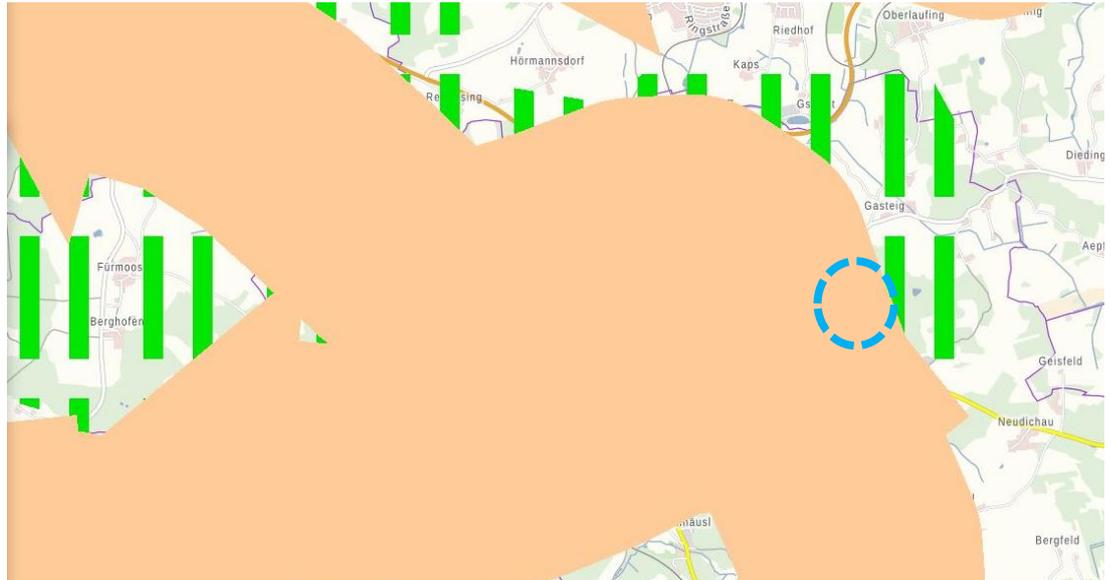


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Biotopverbundsystems und der Wanderkorridore, ohne Maßstab

### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan 1986 stellt die Wohnsiedlung „Schönblick/Am Berg“ als Wohnbaufläche (WA) dar. Die Bebauungsreihe südlich der Rotter Straße mit der (früheren) Hofstelle „Bauer am Berg“ im Osten sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, ebenso die Flächen des Plangebietes.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Das zu entwickelnde Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt zudem die Bauverbotszone an der Rotter Straße dar.

Zukünftig soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP kann jedoch im vorliegenden Fall nach § 215a i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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

Der Siedungsbereich „Schönblick“ ist ein (selbständiger) Ortsteil gemäß § 34 BauGB, dem auch die Bebauung südlich der Rotter Straße zugehört – diese südlich der Rotter Straße liegende Bebauung vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit und ist damit Teil des Bebauungszusammenhangs (vgl. dazu BVerwG 28.10.1993 und 12.12.1990). Der Rotter Straße kommt aufgrund der geringen Straßenbreite (6,5 m, kein Gehweg) und der Verkehrsfunktion- / Verkehrsbelastung bei dieser Beurteilung keine trennende Bedeutung zu. Unerheblich für die Bereichszuordnung ist auch die fehlende Darstellung dieser Gebäude südlich der Rotter Straße im Flächennutzungsplan als Baufläche (BVerwG 12.12.1990)

Das Plangebiet liegt damit an 2 Seiten an einen bebauten Innenbereich an.

## **2.4 Bebauungspläne und Satzungen**

Die Bebauung der Wohnsiedlung „Schönblick/Am Berg“ ist fast vollständig durch Bebauungspläne geregelt. So grenzt das Plangebiet im Westen direkt an den einfachen Bebauungsplan „Schönblick“ aus dem Jahre 1962 an.

Zudem verfügt die Stadt Grafing bei München über folgende Satzungen durch die das Bauen und die Erschließung von Grundstücken geregelt ist:

- Abstandsflächensatzung vom 21.01.2021
- Einfriedungssatzung vom 11.06.2008
- Spiel- und Stellplatzsatzung vom 03.05.2022

Diese Ortsvorschriften in der jeweils aktuellen Fassung gelten für den Bebauungsplan ergänzend.

## **2.5 Entwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 215a i.V.m § 13a BauGB)**

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 08.10.2019 gemäß § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 geltenden Fassung gefasst eingeleitet und wird im beschleunigten Verfahren nach durchgeführt (§ 215a i.V.m. § 13a BauGB). Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 215a BauGB setzt Der.

Die materiellen Verfahrensvoraussetzungen liegen vor. Insbesondere die Flächen- grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach §13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 2

BauNVO ist deutlich eingehalten. Das gilt selbst unter Mitrechnung des Bebauungsplanes „Am Schönblick Nord II“, der im zeitlichen Zusammenhang steht und ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde. Ob auch ein räumlicher Zusammenhang besteht, kann dahingestellt bleiben. Auch unter Mitrechnung der dort entstehenden Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von ca. 3.180 m<sup>2</sup> (inkl. Terrassenflächen) und der Grundfläche im Plangebiet von ca. 600 m<sup>2</sup> wird die Flächen- grenze von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Die Anwendung des § 13b BauGB ist auf die Zulassung von Wohnnutzung beschränkt. Der Gesetzgeber begünstigt mit dieser Regelung bewusst nur die Schaffung von Wohnbauland. Festgesetzt werden können aber nicht nur Reine Wohngebiete (WR), sondern auch Allgemeine Wohngebiete (WA; vgl. IMS vom 13.12.2017, Krautberger in E/Z/B/K, Rn 14 zu § 13b BauGB). Um dabei dem gesetzlichen Regelungsziel (Wohnraumschaffung) zu entsprechen, werden die in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauGB) ausdrücklich ausgeschlossen, ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässige Nutzung (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Für diese Nutzungsformen ist das Plangebiet auch strukturell nicht geeignet.

#### 2.5.1 Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs.2 Satz 2 BauGB)

Unter Berücksichtigung des Interesses an der Deckung des dringenden Wohnbedarfes ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung vertretbar (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Grafing erfolgte bereits in den letzten 30 Jahren im Schwerpunkt nur auf Flächen innerhalb des bebauten Bereiches, insbesondere auch im Wege der Nachverwendung freigewordener Areale. Hier sind zu nennen die Nachfolgenutzung des „Grandauer Hofes“, des „Gärtneriegeländes Gartenstraße“, dem Brauereigelände „Grandauer, Kellerstraße“, dem „Gewerbegebiet Münchener Straße“ auf der Gewerbebrache „Lentner, Marktplatz 12“, dem „Sondergebiet Einzelhandel“ auf dem „Stahhuber-Hof, Leonhardstraße“, das Brauereigeländes „Wildbräu, Rotter Straße“ und das „BayWa-Betriebsgelände“ an der Lagerhausstraße. Auch die größeren Neuausweisungen von Baugebieten in dieser Zeit erfolgten auf Flächen innerhalb des bebauten Stadtbereiches (Franziska-Zellner-Weg, Oelkofener Feld).

Die Innenentwicklung war also stets schon der tragende Grundsatz in der Siedlungsentwicklung der Stadt Grafing. Dadurch sind nur noch wenige Flächenpotentiale zur Innenentwicklung übriggeblieben. Die nach der Teilbebauung der „Wolfschlucht“ wichtigste Siedlungsinsel stellt die Fläche zwischen der Glonner Straße / Klausenweg / Pflegerbäckstraße dar. Hier fehlt es derzeit an der Verfügbarkeit der Flächen bzw. an der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer.

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 aufgrund fehlender Verfügbarkeit noch bebaubarer Flächen oder 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.

### 2.5.2 Grundsatzbeschluss der Stadt Grafing b. München

Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik ist auf die Baulandausweisung von bisher im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegenen Grundstücken beschränkt und damit hier anwendbar. Die Grenze für Kleinflächenausweisungen (Bagatellgrenze) aufgrund der Vollzugsrichtlinien (Stadtrat vom 14.11.2017) wird mit hier 3 Wohngebäuden überschritten. Damit ist der Grundsatzbeschluss umzusetzen.

## 3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 4.300 m<sup>2</sup> einen Teilbereich der Fl. Nr. 675 und wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

### 3.1 Lage, Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Wohnsiedlung „Schönblick/Am Berg“, eines selbständigen Ortsteils mit derzeit ca. 50 Wohngebäuden, der im Osten auf einer Anhöhe dem Stadtgebiet vorgelagert ist. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1 km zum Stadtzentrum (Marktplatz). Das Plangebiet wird über die Kreisstraße EBE 9 erschlossen, die unmittelbar südlich verläuft.



Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 444 (Grafing Stadt), mit der Haltestelle Rotter Straße westlich der Staatsstraße 2080/Kreisverkehr, in rd. 450 m fußläufiger Entfernung, vorhanden. Die fußläufige Anbindung über den Kreisverkehr ist vorhanden. Allerdings ist der Fahrplan der Linie 444 sehr eingeschränkt, daher ist derzeit eine öffentliche Verkehrsanbindung für das gesamte Wohngebiet „Am Berg“ und dessen Erweiterung nur bedingt gegeben.

In einem Abstand von 50 m verläuft an der Ostseite die 2 x 110 KV Strom-Freileitung. Ca. 200 m weiter im Osten befindet sich eine Biogasanlage.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten deutlich ab (Niveauunterschied von ca. 545,3 m üNN bis ca. 542,9 m üNN). Die westliche Bestandsbebauung befindet sich auf einer Anhöhe. Die Rotter Straße liegt im Osten ca. 0,9 m über dem natürlichen Gelände des Plangebietes.

### 3.2 Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum und wird derzeit landwirtschaftlich für die Grünlandbewirtschaftung genutzt.

### 3.3 Flora/ Fauna



Abb. 1 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“ im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km südlich. Im Süden der Wohnsiedlung „Am Berg“ befindet sich die Biotopfläche Laubmischwald "Am Berg" östlich von Grafing mit der Biotop-Nr. 7937-0075. Das Plangebiet ist mind. 80 m von diesem Flachlandbiotop entfernt. Beeinträchtigung für das Biotop werden durch die Wohnenerweiterung nicht erwartet.

### 3.4 Altlasten

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

### 3.5 Denkmäler

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

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

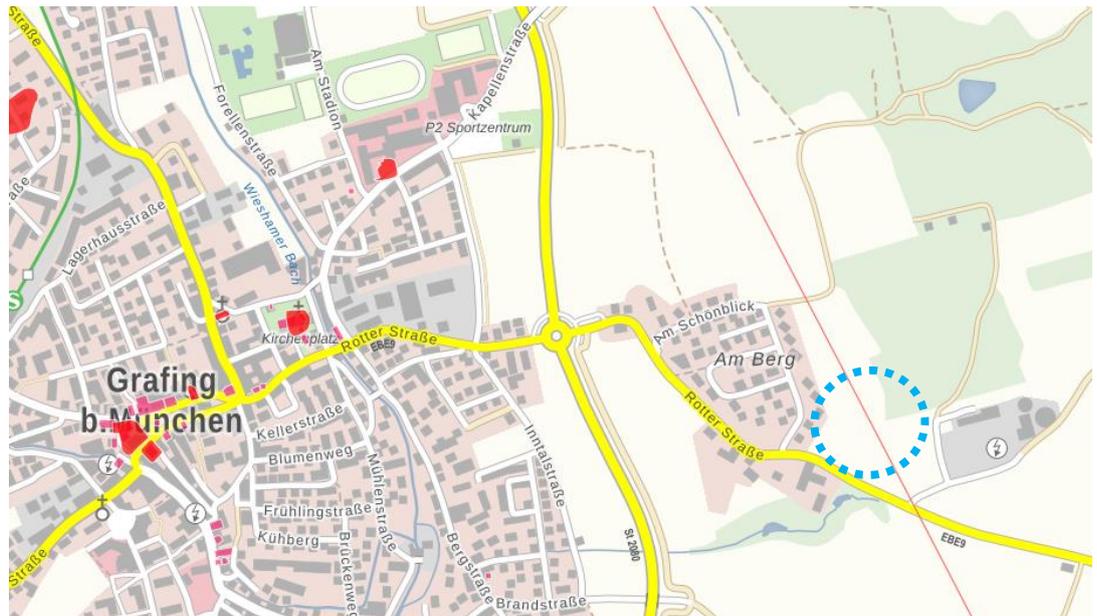


Abb. 2 Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 01.04.2023

### 3.6 Wasserwirtschaft

#### 3.6.1 Starkregenschutz, Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist als wassersensibles Gebiet zu beurteilen (vgl. Bayernatlas; Naturgefahren). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist wegen des nach Osten hin weitläufig ansteigenden Geländes mit Gefahren durch wild abfließendes Wasser bei Starkregen zu rechnen,

Zur Vorsorge gegen Überschwemmungen wird ein Mindestabstand von 15 cm zwischen der Geländeoberfläche und dem Rohfußboden bzw. den sonstigen Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, außenliegende Kellerabgänge etc.) festgelegt. Erlaubt sind Abgrabungen bis zu maximal 0,3 m zur Bezugshöhe Rohfußboden.

Abstände von Lichtgräben und Wohnräume im Kellergeschoss werden untersagt.

Die Kreisstraße EBE 9 stellt liegt bis zur ca. 0,90 m höher als das natürliche Gelände

im Plangebiet. Zum Schutz vor aufstauenden Regenwasserabfluss wird das Bauland im Plangebiet aufgefüllt, und zwar im Bereich der Gebäude bis zu einer Höhe der Rotte Straße. Die Gartenflächen erhalten dann eine behutsame Anböschung bis zur Randfläche (Ortsrandeingrünung). Diese Ortsrandeingrünung und die wiederum eine Entwässerungsmulde hinter dem geplanten Geh- / Radweg dienen dann als Versickerungs- und Ablaufmulde. Über dieses natürliche Muldensystem wird das Oberflächenwassers auf den (bestehenden) Rohrablauf am Geländetiefpunkt hingeführt, der ca. 50 m östlich des Plangebietes) liegt. Dieser (bestehende) Rohrablauf quert die Rotter Straße und mündet dann in den „Brandgraben“. Der Brandgraben - ein Gewässer 3. Ordnung - verläuft auf der Südseite der Kreisstraße und mündet bei der Straßenbrücke an der Rosenheimer Straße in die Attel ein.

Der natürliche Wasserabfluss der weitläufigen Senke zwischen der Bebauung „Schönblick“ und dem ca. 80 m östlich dann stark ansteigenden Gelände erfolgt im Übrigen nach Norden. Hier kommt dem Oberflächenabfluss zu Gute, dass die Stadt im Zuge des Bebauungsplanes „Schönblick Nord 2“ den bisher auf weite Strecken verrohrten Billhuberfeldgraben wieder öffnet. Damit ist ein natürlicher Oberflächenabwasser gesichert und bestehen keine Gefährdungen für die Bebauung bei Stark- und Dauerregen.

### 3.6.2 Untergrund- und Grundwasserverhältnisse

Angaben über Grundwasserverhältnisse und über die Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung ist verzichtbar.

### 3.6.3 Trinkwasserschutz

Derzeit ist das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für den Trinkwasserbrunnen Hochholz (Öxing) im Verfahren. Das Plangebiet liegt außerhalb des künftigen Wasserschutzgebietes (Schutzzone IIIb).



Abb.12 Trinkwasserschutzgebiete, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.04.2023

## 4. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Doppelhäuser zu schaffen.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um das Planungsziel der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums zu verwirklichen, werden die Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt. Diese Beschränkungen sind auch siedlungsstrukturell hier nicht vorstellbar.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließung und hinsichtlich der Vorgaben zur Grundrissorientierung (aus Lärmschutzgründen) ist die Beschränkung der Wohngebäude auf 3 Doppelhäuser geboten.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die drei Doppelhäuser sind nach Südwesten orientiert. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen ca. 335 m<sup>2</sup> bis 470 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt in Bezug auf das jeweilige Baugrundstück (vgl. BVerwG 30.11.2000), also je Doppelhaushälfte. Gemäß § 16 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO werden die zulässige Grundfläche von jeweils 80 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt sowie eine maximale Wandhöhe von 6,5 m.

Für Vordächer, Balkone, eingeschossige Außentreppen und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Dachüberstände sind nicht in die Grundfläche einzurechnen. Damit erfolgt eine klare Differenzierung von Hauptgebäude und von Flächen die dem Hauptgebäude (z.B. Terrassen) zuzuordnen sind, aber städtebaulich weniger in Erscheinung treten.

Die gesetzlichen Anforderungen (§ 16 BauNVO) für die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung als ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß wird durch den Verweis (vgl. A.3.2) auf § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt (BayVGH 22.01.2018). So kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,65 überschritten werden. Damit besteht ausreichend Fläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen, zugleich werden attraktive Gartenflächen rund um die Doppelhäuser sichergestellt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Die Höhenlage der Höhenbezugspunkte (Kote) orientiert sich für die Doppelhäuser im Süden am Niveau der Rotter Straße (544,3 bzw. 544,5 m üNN). Das nördliche Doppelhaus liegt in Anlehnung an das natürliche Gelände mit 544,0 m üNN etwas tiefer.

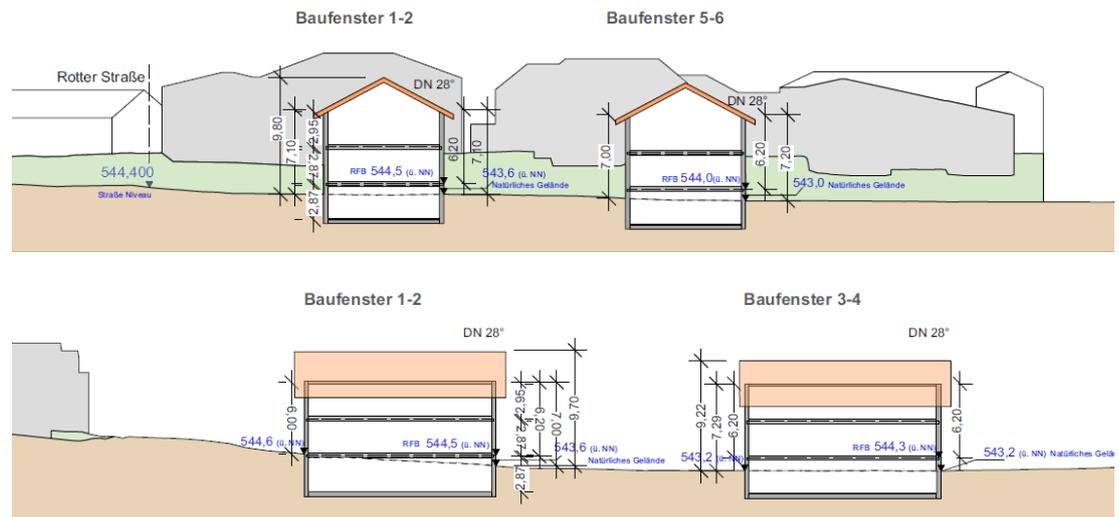


Abb. 3 Schemaschnitte mit Höhenlage der Straße, ohne Maßstab

Zum Schutz der Gebäude vor Überschwemmungen durch Starkregenereignisse wird die Höhenlage der Gebäude (und aller Gebäudeöffnungen) deutlich über dem natürlichen Gelände festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB). Demgegenüber sind die Belange des barrierefreien Wohnens ggf. zurückzustellen.

Die Doppelhäuser ordnen sich sowohl in ihrer Grundfläche wie auch in der Höhenlage gegenüber der Bestandsbebauung am Schönblick deutlich unter und lassen so die Siedlungsentwicklung nach Osten sanft ausklingen.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

Mit der Festsetzung von mittelgroßen Doppelhäusern wird die bestehende Siedlungsentwicklung moderat fortgeführt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Gebäuden, erlauben aber noch ausreichend Spielraum für Anbauten wie z.B. Terrassen. Um den Bauherren darüber hinaus noch Gestaltungsspielraum zu gewähren, dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch eingeschossige Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 m (Abstand zur Baugrenze) und durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Abstandsflächen nach geltendem Bauordnungsrecht bleiben hiervon unberührt.

Die Abstandsflächen sind gem. der städtischen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in ihrer jeweils gültigen Satzung anzuwenden.

Durch die Anordnung der Baugrenzen ist die Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen ausreichend gewahrt. Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen gewährleisten die ausreichende Belichtung, Belüftung und den sozialen Frieden sowohl für die angrenzenden bestehenden Nachbarn als auch zwischen den neuen Wohngebäuden.

#### 4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für Garagen und Carports sind zur Vermeidung einer übermäßigen Flächenversiegelung entlang der inneren Stichstraße angeordnet. Mit der Festsetzung

dieser Bauflächen ist deren Errichtung im Übrigen unzulässig. Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (Carports) zulässig. Nebengebäude (z.B. Abstellräume für Gartengeräte) sind in Garagen und Carports zu integrieren. Die Gesamtfläche für Garagen und Carports darf je Doppelhaus max. 48 m<sup>2</sup> betragen. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Abstellflächen für Müllbehälter, Müllhäuschen, offene Fahrradabstellplätze, etc.) sind bis zu einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports zulässig. Die Größe der Flächen für Garagen und Carports ermöglicht den Bauherrn innerhalb des gesetzten Rahmens eine individuelle Anordnung.

Offene Stellplätze sind innerhalb des Baulands entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 6 m zulässig, wenn es sich hierbei um notwendige Stellplätze (gem. Art. 47 BayBO) handelt.

Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Doppelhaushälfte ist die Satzung der Stadt Grafing über Kinderspielflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die notwendigen Stellplätze (Art. 47 BayBO) können auf dem Baugrundstück auf den dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen werden. Mit der Festsetzung dieser Flächen wird auch die Errichtung zusätzlicher Stellplätze an anderer Stelle eingeschränkt, die aus Gründen der Flächenversiegelung / Bebauungsdichte dort nicht mehr verträglich sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine möglichst geringe Flächenversiegelung (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). So sind die Dächer von Garagen und Carports nur mit extensiver Begrünung zulässig, die Verpflichtung für wasserdurchlässige Beläge bei Terrassen, Zufahrten, Zugängen, Gartenwegen und offenen Stellplätzen und den Anschluss von Nebenanlagen außerhalb der Bauflächen.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung (Art. 81.Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind symmetrische Satteldächer festgesetzt sowie die Firstrichtung. Die Dachneigung darf entsprechend dem vorhandenen Ortsbild zwischen 23° und max. 28° liegen. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,8 m Meter.

Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Diese Varianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Zur Sicherstellung dieser ruhigen Dachlandschaft sind daher im Plangebiet Dachaufbauten wie Gauben und Quergiebel sowie Dacheinschnitte unzulässig.

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren zur Wärmeengewinnung) zu errichten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche errichtet werden.

Die Giebelbreite der Gebäude darf max. 11 m betragen, um ortstypische Gebäudeproportionen zu sichern (zur Zulässigkeit als Gestaltungsregelung: Busse, S. 408 in Busse/Dirnberger „Die Neue Bayerische Bauordnung“). Aus Gründen der Ortsbildgestaltung hinsichtlich der jeweiligen Gebäude besteht auch das Regelungserfordernis, dass die Doppelhäuser mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen sind. Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig. Diese Elemente der baulichen Gestaltung entsprechen der Umgebung. Übrigen werden keine Vorgaben zur baulichen Gestaltung gemacht.

## 4.6 Erschließung

### 4.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße EBE 9, an die eine kurze Stichstraße (öffentliche Gemeindestraße) angebaut wird. Die innere Erschließung erfolgt über eine kurze Anliegerstraße mit kleinem Wendehammer. Die Stichstraße hat eine Breite von 5.5 m und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Alle Grundstücks- und Stellplatzzufahrten im Plangebiet erfolgen dann ausschließlich über die Gemeindestraße.

Die neue Stichstraße sichert die Erschließung des Wohngebietes auch für Rettungsdienste. Es ist nicht vorgesehen, dass Entsorgungsfahrzeuge dort einfahren. Die Entsorgung der drei Doppelhäuser erfolgt an der Rotter Straße. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 6,2 m nicht gegeben.

Die geplante Einmündung liegt innerhalb des Ortseingangsschildes (§ 41 StVO - Zeichen 310; § 3 Abs. 3 Nr. 1 StVO - Tempo 50 km/h) und an der Außenseite der dortigen Kurve und ermöglicht eine günstige Sicht (> 70 m) in beide Richtungen.

Das Plangebiet liegt nicht im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1, Art. 23 BayStrWG) der Kreisstraße. Aufgrund des straßenrechtlichen Mitwirkungsgebotes (Art. 23 Abs. 3 BayStrWG) wurden schon im Vorfeld die straßenrechtlichen Anforderungen mit der Straßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Rosenheim) abgestimmt.

Eine anfängliche bevorzugte Anordnung der neuen Einmündung an der Westseite der Fl. Nr. 675 kann nicht umgesetzt werden. Die dortige Hecke auf dem Nachbargrundstück wirkt sichtbehindernd (gerade auch hinsichtlich des dort noch geplanten Gehweges mit Fahrradbenutzung) und kann nicht beseitigt werden.

Hinsichtlich der jetzt geplanten Einmündung in der Mitte der ersten Gebäudereihe wurden anfänglich Bedenken wegen der Verkehrssicherheit erkannt, da auf der gegenüberliegenden Seite der Rotter Straße bereits eine Bebauung (Anwesen Rotter Straße 50 und 52) mit drei Grundstückszufahrten besteht. Nur mit kurzem Abstand westlich des Plangebietes liegt außerdem die Einmündung der Max-Wagenbauer-Straße, der Haupteerschließungsstraße des Ortsteils „Schönblick/Am Berg“.

Wegen der engen Abfolge der bestehenden Grundstückszufahrten und Einmündungen ist es im Hinblick auf die Verkehrssicherheit erforderlich, mit der Anlegung der

neuen Einmündung dann die gegenüberliegende Hofzufahrt zum Anwesen Rotter Straße 52 aufzugeben (vgl. Lageplan: Ausfahrt Mitte).

Diese mittlere Hofzufahrt ist wegen der beidseitigen Straßenmauer und der geringen Sichtweiten sehr unübersichtlich und stellt eine Einschränkung der Verkehrssicherheit dar. Die Errichtung der Einmündung in das neue Baugebiet würde in direkter Nähe zu dieser Hofzufahrt die Übersichtlichkeit und damit die Verkehrssicherheit belasten. Die der Einmündung des Baugebiets gegenüberliegende „mittlere Hofzufahrt“ zum Anwesens Rotter Straße 52 wird deshalb mit dem Inkrafttreten des gegenständlichen Bebauungsplanes geschlossen.

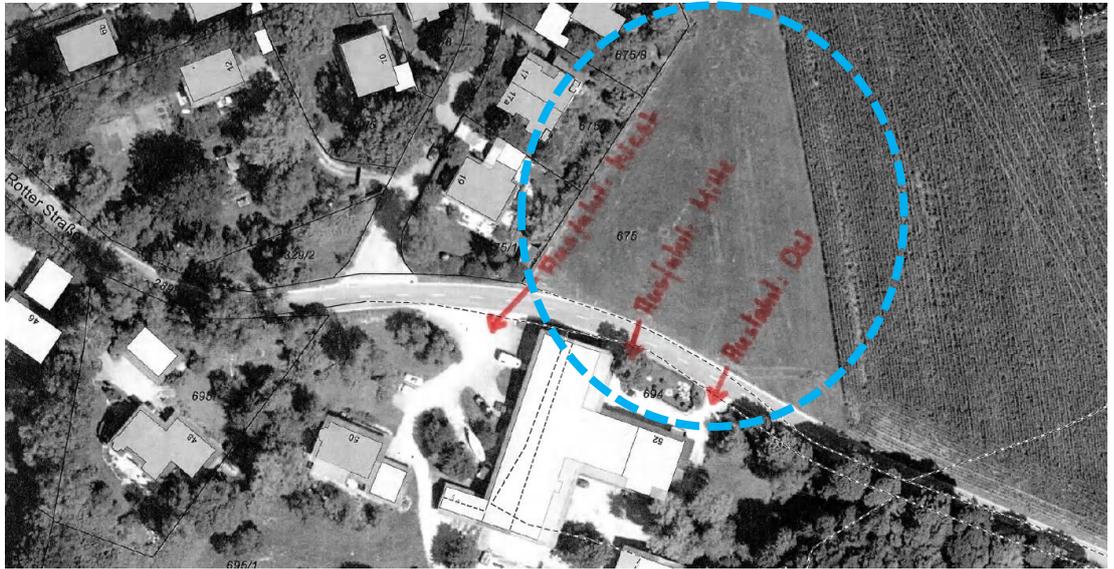


Abb. 7. Lageplan: Zufahrten Rotter Straße 52, ohne Maßstab.

Der Bebauungsplan setzt eine 3 m breite Fläche für einen Fußweg (Mitbenutzung Radfahrer) fest. Vorgesehen ist eine gesicherte Wegeverbindung für Fußgänger von der Siedlung Schönblick/Am Berg zu den beliebten Freizeitwegen im Osten zu schaffen. Zwischen der Max-Wagenbauer-Straße und dem ca. 200 m weiter östlich beginnenden Feldweg soll jetzt ein gesicherter Fußweg entstehen. Im bereits bebauten Teilstücke (Wohnhauses Max-Wagenbauer-Straße 19) ist hinter der Fahrbahn (Bankettstreifen) ein ca. 1,60 m breiter Gehweg mit Hochbord vorgesehen, ab dem Plangebiet bis zum östlichen Bauende (Feldweg) soll ein 1,80 m breiter Fußweg entstehen, der mit einem 1,20 m breiten Sicherheitsstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Zu erwähnen ist, dass die Stadt auch einen Gehweg westlich der Einmündung der Max-Wagenbauer-Straße innerhalb des dortigen Bankettstreifens vorbereitet.

Die Grundabtretungen werden – ebenso wie die Bereinigung der Grundstücksverhältnisse der Fahrbahn – dann mit städtebaulichen Vertrag zusammen mit der Erschließung geregelt.



bb. 8. Lageplan: Geplante Fußwegverbindung, ohne Maßstab.

#### 4.6.2 Abwasserkanalisation:

Das Plangebiet wird an die gemeindliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Der zur Gebietserschließung zu errichtende Abwasserkanal wird als reiner Schmutzwasserkanal ausgeführt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Soweit die Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der geringen Sickerleistung des Baugrundes nicht örtlich innerhalb der Baugrundstücke erfolgt, wird die als „Ortsrandeingrünung“ festgesetzte Fläche als Mulde ausgebildet und als zentrale Versickerungs- und Regenwasserrückhaltefläche – auch für die Straßenentwässerung - genutzt. 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.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser

zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.6.3 *Trinkwasser und Löschwasser:*

Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindlichen Versorgungseinrichtungen sichergestellt. Hierfür ist die Hauptwasserleitung (endet an der Max-Wagenbauer-Straße) bis zum Baugebiet zu verlängern.

Dabei ist auch im Plangebiet ein zusätzlicher Löschwasserhydrant zu errichten. Damit ist dann in einem Abstand zu jedem künftigen Gebäude von max. 75 m ein Löschwasserhydrant erreichbar. Der nächste bereits vorhandene Hydrant liegt in einem Abstand von ca. 110 m zu den geplanten Gebäuden.

Über das Trinkwassernetz kann aber lediglich eine Löschwassermenge von 26 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden. Zur Gewährleistung einer notwendigen Löschwassermenge von mindestens 48m<sup>3</sup>/h wird auf der Fl. Nr. 694 (Freifläche gegenüber der Max-Wagenbauer-Straße) eine Löschwasserzisterne errichtet (Größe ca. 48 m<sup>3</sup>). Damit wird auch die bereits bestehende Unterversorgung von Löschwasser im dortigen Quartier behoben.

## 4.7 **Umweltprüfung**

Die Stadt Grafing b.M. kommt bei einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. So wäre auch nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021 das vereinfachte Vorgehenseise anwendbar und bestünde über die bereits festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, grünordnerischen Gestaltung und Ortsrandeingrünung hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Wesentliche Umweltauswirkungen: Bei der Vorprüfung wird festgestellt, dass die Umweltauswirkungen des Bebauungsplan nur gering sind oder bereits vollumfänglich im Bebauungsplan und dessen Abwägung Berücksichtigung gefunden haben, auch hinsichtlich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalt und das Landschaftsbildes. Eine Umweltprüfung zur förmlichen Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erkennbar nicht erheblichen Umweltauswirkungen erbringt keine weiteren Erkenntnisse für das Ergebnis der Planung.

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung wurde einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

## 4.8 Naturschutz und Grünordnung

Das Plangebiet stellt den endgültigen Abschluss der Bebauung im dortigen Siedlungsrand dar. Die Belange des Landschaftsbildes erfordern hier eine angemessen breite Ortsrandeingrünung (ca. 8 m), um einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Diese Grünfläche ist aufgrund ihrer städtebaulichen Funktion bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht als Grundstücksfläche zu berücksichtigen (keine Baulandfunktion)

### 4.8.1 Naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleich und Artenschutz

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist frei von jeglichen Gehölzstrukturen. Ebenso befinden sich im Planungsraum keine Biotope, Feldgehölze oder Landschaftsbestandteile. Das Gebiet gehört nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Ebersberg zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB bzw. § 215a Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB). Aufgrund des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung nach § 215a Abs. 3 BauGB wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan aufgrund der bereits festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, grünordnerischen Gestaltung und Ortsrandeingrünung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann deshalb angewendet werden. Danach entfällt die Anwendung naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung wurden den Belangen des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) aufgrund der Schaffung einer Ortsrandbebauung eine erhöhte Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund wird eine 8 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit Wildstrauchgehölzen (Vogelschutzhecke) bepflanzt wird.

Hinsichtlich der Kulturfolger wie Mauersegler und Fledermäuse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, wonach an den Giebelseiten der Wohngebäude jeweils Mehrfach-Nisthilfen anzubringen ist.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind nur sockellose Einfriedungen zugelassen.

#### 4.8.2 Grünordnung

Wesentliche Elemente der grünordnerischen Festsetzungen sind die Sicherung von attraktive Privatgärten durch die Verpflichtung unbebaute Flächen zu begrünen (Schottergärten sind damit unzulässig) und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten, und die großzügige Ortsrandeingrünung im Nordosten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese (wildstrauchhecke)

Die privaten Gartenflächen sind verhältnismäßig großzügig bemessen und werden im Sinne des Naturschutzes mit autochthonen Gehölzen bepflanzt. Im Gegenzug wird - mit Ausnahme der zeichnerisch festgesetzten Bäume - auf Pflanzgebote zur Durchgrünung des Baulandes verzichtet.

#### 4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Umsetzung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie sowie der Förderung der Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien wird ein großes Gewicht beigemessen. Für diesen Zweck wird eine Verpflichtung zur Nutzung der Dächer für die Solarenergienutzung festgesetzt.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen (Kaltluftentstehung) oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senken Funktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

#### 4.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von gewerblichen Betrieben. Auf der früheren Hofstelle (Fl. Nr. 694, Rotter Straße 52) südlich des Plangebiet befinden sich gewerbliche Nutzungen. Ebenso befindet sich östlich der geplanten Bebauung eine Biogasanlage (Fl. Nr. 673/1) und die Sprossenproduktionsanlage (Fl. Nrn. 669).

Zudem verläuft südlich des Plangebiets die Kreisstraße EBE 9 (Rotter Straße), die beurteilungsrelevant ist für das Plangebiet.

##### 4.10.1 Lärmimmissionen im Plangebiet :

Die Lärmbelastung wurde gutachterlich ermittelt durch die schalltechnischen Untersuchungen des Ing.-Büros Kottermair GmbH, Altomünster (Bericht vom 30.09.2021 Nr. 7633.1/2021-JB und Bericht vom 26.03.2024 Nr. 8639.1/2024-JB)

##### Gewerbliche Immissionen

An den geplanten Gebäuden im Plangebiet werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete

- von 55 dB(A) Tags um mindestens 1,6 dB(A) unterschritten
- und 40 dB(A) Nachts um mindestens 3,6 dB(A) unterschritten.

### Verkehrsimmissionen

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 7,9 dB(A) überschritten
- von 45 dB(A) Nachts um bis zu 8,9 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet

- von 59 dB(A) Tags werden um bis zu 3,9 dB(A) überschritten
- von 49 dB(A) Nachts werden um bis zu 4,9 dB(A) überschritten.

Zusammenfassend wurde im Schallgutachten festgestellt, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

### Beurteilung

Gemäß § 50 BImSchG ist eine räumliche Trennung von schutzwürdiger Wohnbebauung und lärmbeeinträchtigenden Nutzungen geboten (Trennungsgebot). 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 eines erhöhten Gewichts 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 Immissionsschutz. Die Erweiterung einer bereits erschlossenen Siedlung, die bereits mit ihrer vorhandenen Bebauung bis an die lärmbelastende Straße heranreicht, rechtfertigt angesichts des Wohnraumbedarfs die geplante Ausweisung. Den Belangen der Wohngesundheits wird durch Schutzfestsetzungen für die Wohnräume in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind 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)), die hier noch deutlich unterschritten wird, 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 wie hier von bis zu 8,9 dB(A) [lt. Rechtsprechung BVerwG 22.03.2007 sogar bis zu 10 dB(A)] können das Ergebnis eine gerechte 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 aus städtebaulichen und funktionalen Gründen getroffene Verzicht auf aktiven

Schallschutz (Schallschutzwände) ist angesichts der Lärmbelastung (auch der Außenwohnbereiche) von bis zu 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts noch gerechtfertigt (verhältnismäßig). Diese Belastung entspricht noch den IGW der 16.BImSchV für Mischgebiete / Dorfgebiet, also einer Gebietsart, in der Wohnen allgemein zulässig ist. Auf diese gesetzlichen Wertung über die Verträglichkeit von Verkehrslärm für Wohnnutzungen kann bei der Abwägungsentscheidung über die Zumutbarkeit ohne aktiven Lärmschutz zurückgegriffen werden (BVerwG 17.03.2005).

Möglich und auch ausreichend sind hier Maßnahmen, um innerhalb des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Hierfür werden Maßnahmen zur Grundrissorientierung (Anordnung der Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen zu einer geringer lärmbelasteten Seite) festgesetzt. Da für die nicht der Straße zugewandten Gebäudeseiten Beurteilungspegel ermittelt wurden, die zumindest die IGW der 16. BImSchV für ein WA einhalten, ist den Belangen der Wohngesundheit angemessen Rechnung getragen. In dieser Größenordnung hält die Stadt Grafing b. M. die Lärmbelastung am Gebietsrand noch für zumutbar.

Von der im Gutachten vorgeschlagenen Alternativlösung mit passiven Lärmschutz durch Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter 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 Schiebeläden bei Schlafzimmer entsprochen werden. Der Zusatzaufwand gegenüber einem einfachen Passivschutz ist gerechtfertigt.

#### 4.10.2 Planbedingte Lärmzunahme außerhalb des Plangebietes:

Mit dem Lärmgutachten des Ing.-Büros Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.03.2024, Nr. 8639.1/2024-JB, wurde auch die Lärmauswirkung auf die Nachbarschaft ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die künftige Neubebauung eine lärmabschirmende Wirkung erzielt und sich die Beurteilungspegel an den Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 15 und 17 um 0,5 und 2,1 dB(A) vermindert.

Beim Anwesen Max-Wagenbauer-Straße 19 (1. Anwesen an der Kreisstraße) durch Schallreflektionen um 0,3 dB(A) erhöhen.

Die zwar nur rechnerisch ermittelte und für den Menschen nicht hörbare Lärmzunahme wurde von der Stadt als abwägungsrelevant angesehen, da dieses Anwesen bereits einer hohen Lärmvorbelastung ausgesetzt ist. So wurde für das aktuell ebenfalls laufende Bebauungsplanverfahren „Schönblick Nord 2“ auf der Grundlage der Verkehrstechnischen Untersuchung, Bericht vom 22.10.2020 Nr. 27880.05 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -VU-) ein Verkehrslärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 22.01.2021 Nr. 27880 des Instituts Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München -SU-). Für die Verkehrslärmbelastung des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 19 wurde für den unterstellten Prognosehorizont (Jahr 2035) und unter Berücksichtigung der Lärmzunahme durch das Baugebiet „Bebauungsplan Schönblick Nord“) eine Lärmbelastung ermittelt wie folgt:

An der Südseite (EBE 9): tags max. 62,3 dB(A), nachts max. 53,8 dB(A)

An der Gebäudeostseite: tags max. 59,8 dB(A), nachts max. 51,4 dB(A)

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 15 (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 knapp 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.

Angesichts der Vorbelastungssituation und der nur minimalen Verkehrslärmzunahme kann nicht verlangt werden, dass der schon vorgefundene 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. In der Abwägung wird den gewichtigen Interessen der Anwohner des Anwesens Max-Wagenbauer-Straße 19, vor einer Verschlechterung der ohnehin schon starken Verkehrslärmbelastung verschont zu bleiben, angesichts der Situationsbedingtheit des an einer stark belasteten Straße liegenden Gebäudes einerseits und der nur unbedeutenden planbedingten Verkehrslärmzunahme aber dennoch ein 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).

#### 4.10.3 Geruchsimmissionen:

In einer Entfernung von 200 m (Luftlinie) befindet sich mit Osten eine gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Außenbereich privilegierte Biogasanlage.

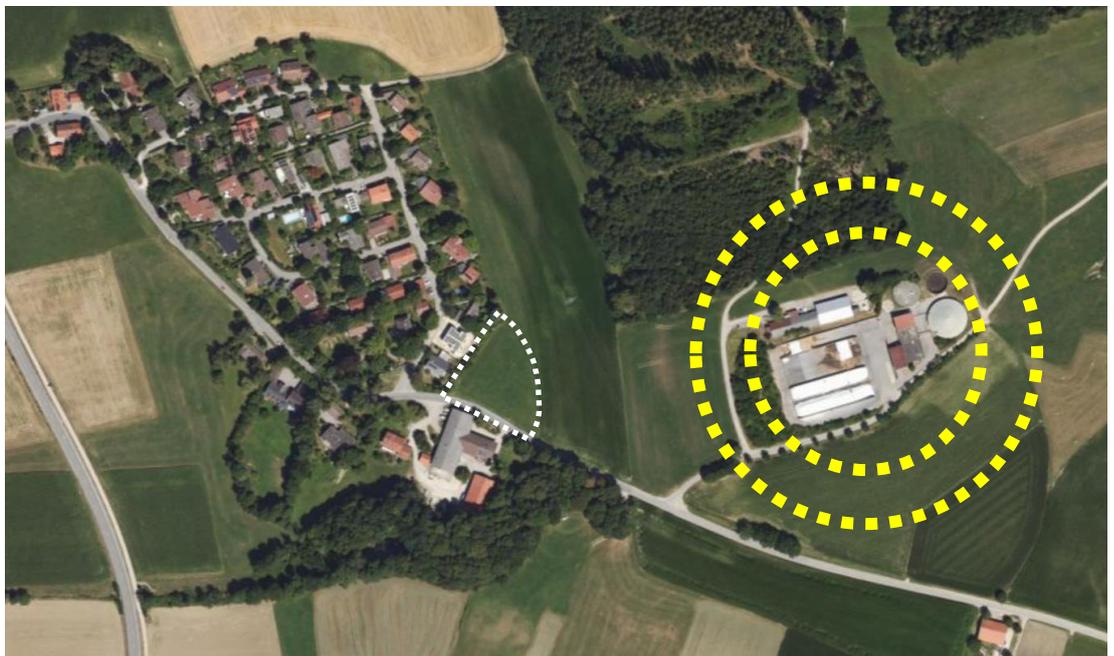


Abb.14 Biogasanlage, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung,

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.

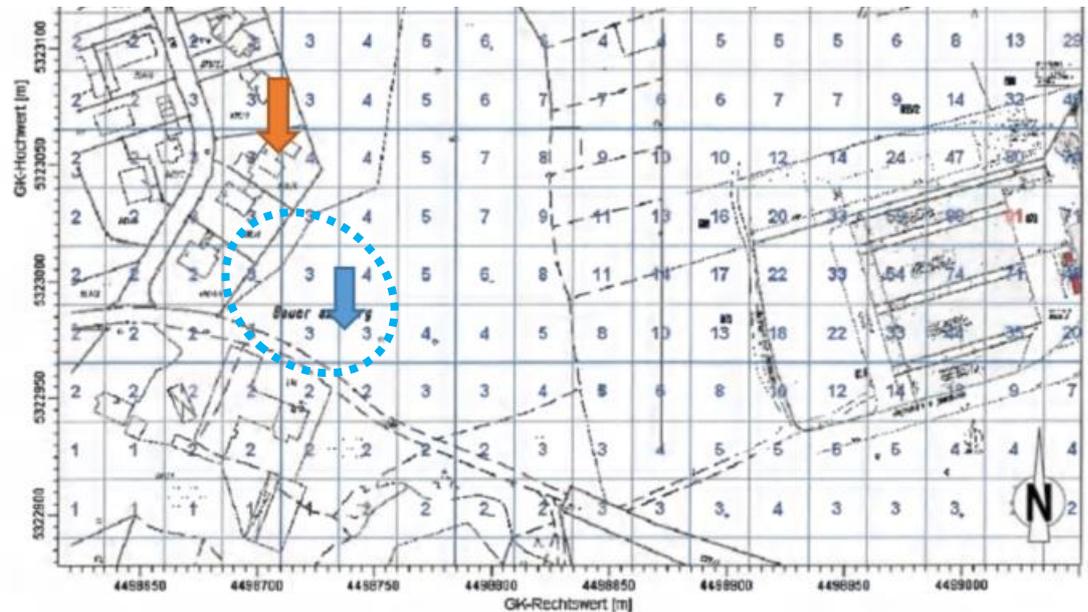


Abb.15 Rasterplan zur Ausbreitungsberechnung; Kenngrößen in % der Jahresstunden.

Durch die Biogasanlage entsteht eine Jahresstundenbelastung von max. 4 % im Bereich der damals nächstgelegenen Wohnbebauung (Fl. Nr. 675/8; im o.g. Raster-plan 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. Auch durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde mit Stellungnahme vom 16.08.2023 bestätigt, dass Beeinträchtigungen gegenüber der Biogasanlage ausgeschlossen werden kann.

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. Diese Geruchsbelastung ist zumutbar. Das gilt umso mehr, als sich das Baugebiet am Ortsrand befindet.).

Auch das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG), der Vorsorgegrundsatz und der bedeutende Belang der Wohngesundheit 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 Baugebietsausweitung nicht. Diese führt nicht zu einer erhöhten Rücksichtnahmepflicht, da im Planungsgebiet keine höhere Geruchsbelastung bestehen als dem bisher am stärksten belasteten Bestandsgebäude. Dort – im Übergang zum Außenbereich – ist situationsbedingt sogar eine erhöhte Geruchsbelastung nicht von vornweg eine Zumutbarkeitshindernis (vgl. BayVGH 25.10.2010)

#### 4.10.4 Störbetriebe

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

#### 4.10.5 Landwirtschaft

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

### 4.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.		4.330 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundfläche (inkl. Flächen für Terrassen)	ca.	600 m <sup>2</sup>
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt:		
▪ öffentliche Verkehrsflächen	ca.	822 m <sup>2</sup>
▪ Fuß- und Radweg	ca.	242 m <sup>2</sup>
▪ private Grünfläche Ortsrand Ost	ca.	796 m <sup>2</sup>
▪ <u>Bauland</u>	ca.	2.470 m <sup>2</sup>
		4.330 m <sup>2</sup>

Grafing b. M., den .....

.....  
Erster Bürgermeister Christian Bauer