

Auszug aus der Niederschrift

über die 34. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 26.09.2023

- öffentlich -

TOP 4

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung

a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Gustl-Waldau-Straße – Bauabschnitt 3“)

b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Nördliche Münchener Straße - Bauabschnitt 2)

Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 25.09.2023 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Beratungspunkt vorgestellt und erläutert.

1. Grundlagen Allgemein:

Nach der vom Stadtrat bereits am 19.09.2017 beschlossenen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohngebietsausweisung für das Grundstück Fl.Nr. 306 (südlicher Teil) wurde die Erweiterung des Plangebietes auf die gesamt unbebaute Fläche zwischen westlich der Münchener Straße und südliche des Gewerbegebietes „Äußere Münchener Straße“ beschlossen. Gerade das unmittelbare Zusammenrücken zwischen Wohnen und Gewerbe und damit die Lösung des damit einhergehenden Lärmkonfliktes ist bei einer gleichzeitigen und wechselseitig abgestimmten Planung der „Nahtstelle“ sachgerechter zu lösen.

Anfänglich (Frühjahr 2020) sollte aufgrund eines konkreten Ansiedlungswunsches eine projektbezogene Bebauungsplanaufstellung bzw. ein vorhabensbezogener Bebauungsplan für eine Tankstelle (gewerblicher Planungsteil) erfolgen. Aufgrund des Nachbarwiderstandes wurde diese Planung dann nicht mehr weiterverfolgt. Diese Vorgehensweise und auch die Argumentation im Stadtrat hat bei den Eigentümern dann die Erwartung geweckt, dass die Stadt von der gewerblichen Siedlungsentwicklung insgesamt Abstand nimmt und stattdessen die gesamte Fläche für Wohnzwecke entwickelt.

Aus diesem Grunde musste die Stadt Grafing b.M. die Beibehaltung der Planungsziele, wie sie auch im Flächennutzungsplan seit 1986 mit einer größtenteils gewerblichen Bebauung zum Ausdruck kommen, nochmals ausdrücklich erklären (Bau- und Werkausschuss 22.09.2022). Dabei wurde deutlich gemacht, dass ungeachtet der nachbarlichen Interessen an den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung von Gewerbeflächen festgehalten.

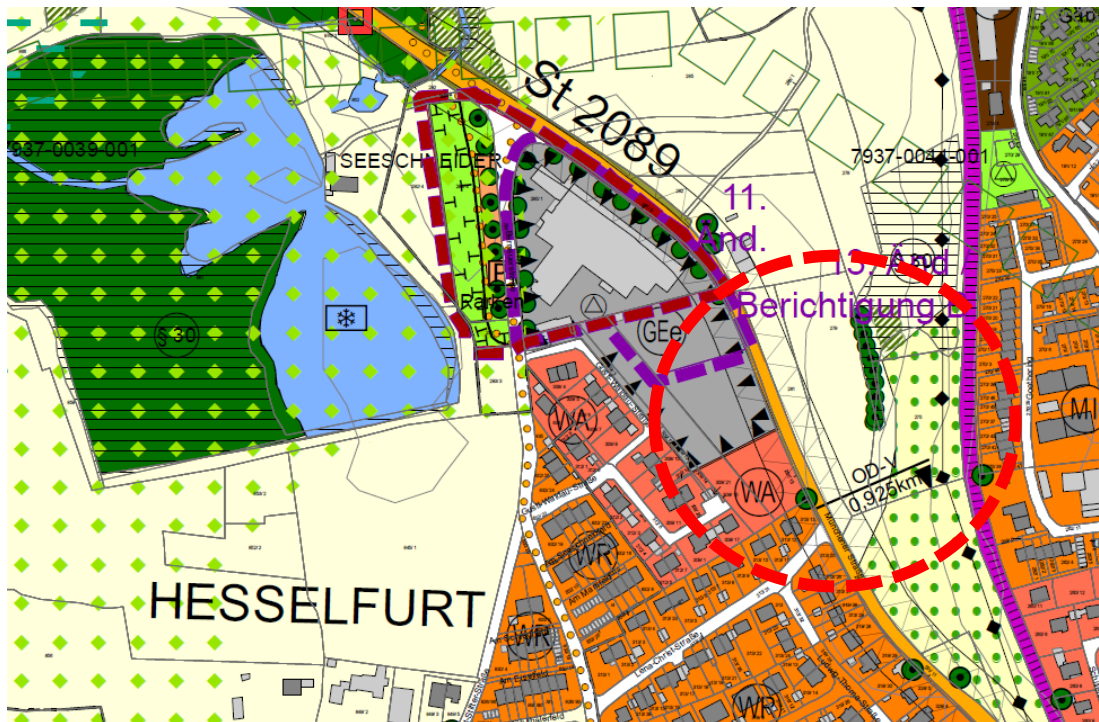
Um schließlich die Baulandausweisung für die vorrangig begehrten Wohnbauflächen endlich fortführen fortzuführen, hat man sich für einen herkömmliche Angebotsbebauungsplan für die Ausweisung der Gewerbeflächen entschieden.

2. Zentrale Inhalte / Konflikte des Bauleitplanverfahrens

Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB):

Die Grundstücke liegen zwischen der Staatsstraße St 2089 (Münchener Straße) und der Wohnbebauung „Gustl-Waldau-Straße“. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet „Äußere Münchener Straße“ an. Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan im südlichen Teil als Wohnbauflächen und im nördlichen Teil als Gewerbeflächen ausgewiesen. Da diese Grundstücke dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und damit im derzeitigen Rechtszustand nicht bebaubar sind, kann die Bebaubarkeit nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das zu entwickelnde Plangebiet im nördlichen Bereich als (eingeschränktes) GE und im südlichen Teilbereich als WA dargestellt.



Die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet bezieht sich auf das Emissionsverhalten und war bereits Auflage (Nr. I.2, II.3.a) der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Regierung von Oberbayern vom 26.04.1984 (Az.: 421-4621.1-EBE-11-1). Die Genehmigungsaufgabe verlangt: Im späteren Bebauungsplanverfahren sind flächenbezogene Schalleitungspegel aufzunehmen, um den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

Diesen inhaltlichen Anforderungen an das Entwicklungsgebot (§ 8 BauGB) trägt der Bebauungsplan sowohl hinsichtlich der Gebietsart (durch Nutzungsausschlüsse wird der Störgrad auf das Niveau eines Mischgebietes reduziert) als auch hinsichtlich der Emissionskontingente Rechnung.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sich der Bebauungsplan daher aus dem Flächennutzungsplan.

Immissionsschutz:

Entscheidende Bedeutung kommt bei der gegenständlichen Bauleitplanung dem Optimierungsgebot / Trennungsgebot zu (§ 50 BImSchG), wonach ein Nebeneinander von sich gegenseitig störenden Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden ist.

§ 50 BImSchG normiert einen allgemeinen Planungsgrundsatz (BVerwG, 10.09.1981). Dieser sog. Trennungsgrundsatz ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten (BVerwG, 19.04.2012). Er stellt jedoch kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Er gestattet Ausnahmen, wenn sichergestellt werden kann, dass nur unerhebliche Immissionen entstehen und im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (BVerwG, 19. 04.2012).

Diese besonderen städtebaulichen Gründe erklärt die Stadt Grafing b.M. vor allem mit dem Interesse an einer flächensparenden Innenentwicklung. Der Siedlungsrücksprung ist an allen Seiten durch Bebauung bzw. im Osten durch die stark befahrene St 2089 städtebaulich vorgeprägt. Er ist als Landschaftsraum oder für die Erholungseignung bedeutungslos. Im Interesse einer kompakten Siedlungsentwicklung sind solche vorbelasteten Flächen vorrangig für eine bauliche Nutzung geeignet. Die Lärmkonflikte werden durch eine Lärmkontingentierung vollständig gelöst, womit eine räumliche Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen hier verzichtbar ist.

Die unmittelbare räumliche Aneinanderfolge dieser Nutzungen ist auch bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung angelegt und ist auch in allen vorausgegangenen Bebauungspläne für die umliegenden Wohngebiete bzw. des Gewerbegebietes bereits berücksichtigt worden. So wurde für die Beschränkung des Emissionsverhaltens (eingeschränktes Gewerbegebiet) bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münchener Straße (2008)“ ein Lärmkontingent (DIN 45691) ermittelt, das die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der umliegenden Wohnbebauung durch die Gesamtlärmimmissionen der bereits bestehenden und künftigen (Flächennutzungsplan) noch möglichen Gewerbebetriebe begrenzt, also auch für das jetzt zur Ausweitung kommende (eingeschränkte) Gewerbegebiet.

Das schließt für die gegenständlichen Flächen der Fl.Nrn. 306 und 301 eine gewerbliche Nutzung mit üblichen (wesentlich störenden) Gewerbebetrieben aus. Im Rahmen der Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Nördliche Münchener Straße“ wurde für diese südliche Gewerbefläche ein Emissionskontingent von 54 dB(A) in der Tagzeit berücksichtigt. Für die Nachtzeit ist für diesen Teilbereich (GE 2, GE-Planung B) kein Lärmkontingent möglich (Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM, Bericht Nr. M75 008/01 vom 19.03.2008). Folglich besteht für die neu geplante gewerbliche Baufläche auf Fl.Nrn. 301 und 306 keine Nutzungsmöglichkeit in der Nachtzeit.

Ein zentrales Rechtsproblem ist durch die aktuelle Rechtsprechung (vgl. insbesondere zuletzt BVerwG 29.06.2021) über die Zulässigkeit der Lärmkontingentierung entstanden, wie sie auch im für die Gewerbeflächenausweisungen unerlässlich ist. Danach wird für die Festsetzung eines Lärmkontingents u.a. verlangt, dass neben einer räumlichen Gliederung in Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten auch ein Teilgebiet ohne Lärmbeschränkung verbleibt. Die bisher festgesetzten Teilgebiete GE 1 und GE 2 im Bebauungsplan „Nördliche Münchener Straße“ weisen ein Emissionskontingent von 59 dB(A) in der Tagzeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit auf. In dieser Höhe entsprechen sie nicht den rechtlichen Anforderungen, die mindestens ein Lärmkontingent von 60 dB(A) tagsüber und in der Nacht ca. 52 dB(A) verlangen (vgl. BayVGh vom 29.03.2022 und BayVGh 12.08.2019 über die Rechtswidrigkeit bei 47 dB(A) nachts).

Nur mit einem Ergänzungsgebiet (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ist eine rechtmäßige Gliederung möglich. Für diesen Zweck wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet Schammach geändert. Aufgrund des dortigen Verfahrensstandes kann davon ausgegangen werden, dass hier die Ausweisung eines Teilgebietes mit ausreichend hohen Emissionskontingenten gelingt.

Zum anderen werden im hier vorliegenden Bebauungsplan alle Betriebsarten ausgeschlossen, die das benachbarte Wohnen wesentlich stören, insbesondere auch Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Letztendlich wird mit diesen Beschränkungen erreicht, dass der Störgrad des geplanten Gewerbegebietes nicht über den eines Mischgebietes hinausgeht. Gegenüber einem Mischgebiet grenzt es sich aber dadurch ab, dass das Wohnen im gegenständlichen Gewerbegebiet (zur

Abgrenzung zum Mischgebiet, in dem das Wohnen gleichrangig zulässig ist) ausgeschlossen ist (§ 8 BauNVO). Die Anforderungen an den Gebietstypenzwang sind damit eingehalten.

Sortimentsbeschränkung (Innenstadtschutz)

Zu ergänzen ist in diesem Zusammenhang auch, dass für den Gewerbestandort an der äußeren Münchener Straße aufgrund der städtebaulichen Grundsatzentscheidungen der Stadt Grafing b.M. über die Sicherung der Innenstadt als zentralörtlicher Versorgungsbereich die Nutzung für den zentrumsrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen wird. Hierfür enthält der Bebauungsplan ein Nutzungsverbot für Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik

Die Ausweisung von Wohnbauland erfolgt im bisherigen Außenbereich. Inhaltlich ist der Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses über die soziale Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. vom 15.11.2015 eröffnet. Gemäß den hier anwendbaren (Altverfahren) Vollzugsrichtlinien des Stadtrats 2017 erfolgt keine inhaltliche Anwendung des Grundsatzbeschlusses, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden für

- a) mehr als 2 Wohngebäude oder
- b) eine Wohnbebauung mit mehr als 5 Wohnungen je Wohngebäude,
- c) für eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mehr als 350 m².

Es sind auch keine Wohngebäude oder eine Wohnbebauung anzurechnen, für die auf Grundstücken der gleichen Eigentümer (oder Rechtsvorgänger) in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Grafing b.M. innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren eine Wohnbauausweisung erfolgt ist.

3. Verfahren

Der Teilraum ist zwar an drei Seiten von einer Bebauung umgeben und wird im Westen durch die Münchener Straße begrenzt. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheit ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass diese Flächen „innerhalb des Siedlungsbereichs“ liegen und damit der Anwendungsbereich des § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innentwicklung) eröffnet ist. Die Rechtsprechung (vgl. BVerwG 04.11.2015) beschränkt aber den Anwendungsbereich des § 13a BauGB sehr streng und schließt die Einbeziehung auf Außenbereichsflächen grundsätzlich aus. Dies gilt zumindest dann, wenn diese „jenseits der Grenze eines Siedlungsbereiches“ liegen. Die Rechtsfehlerfolge wäre die Nichtigkeit des Bebauungsplans, da in der Folge die Umweltberichtspflicht verletzt wird.

Aufgrund der Zweifel über das Vorliegen der sehr eng auszulegenden Ermächtigungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfolgt die Bebauungsplanaufstellung im Regelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 19.09.2017 (für Fl.Nr. 306 der Gemarkung Grafing) und dann erweitert für das Grundstück Fl.Nr. 301 der Gemarkung Grafing vom Bau- und Werkausschuss am 22.09.2020 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.05.2023.

Gleichzeitig erfolgte am 26.05.2023 die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 26.06.2023 – 28.07.2023 durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 06.04.2023. Gleichzeitig wurden die Unterlagen im Internet (auch über das zentrale Internetportal, § 4a Abs. 4 BauGB) zur Verfügung gestellt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte gleichzeitig (§ 4a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 06.07.2023 bis zum 18.08.2023 unter Hinweis auf die Informationen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping).

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,
2. Staatliches Bauamt Rosenheim
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
4. Landratsamt Ebersberg Bauleitplanung
5. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
6. Landratsamt Ebersberg Untere Naturschutzbehörde
7. Landratsamt Ebersberg Abfallwirtschaft
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt
10. Landratsamt Ebersberg Bodenschutz, Abfallrecht
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
12. Vodafone GmbH
13. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
14. IHK Oberbayern
15. Handwerkskammer für München und Oberbayern

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.

4. 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.

4.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.07.2023

Planung

Die Stadt Grafing beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (Größe ca. 0,32 ha) gemäß § 4 BauNVO sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Größe ca. 0,54 ha) gemäß § 8 BauVO. Dabei sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig. Das Planungsgebiet liegt auf den Flurstücken Nr. 301 und 306 (Gemarkung Grafing) und befindet sich zwischen der Bernauer Straße und der Münchener Straße. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen bereits entsprechend dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Der Standort liegt in einem für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommenden Bereich (Hauptsiedlungsbereich) gemäß G 2.1 und Z 2.3 des Regionalplans der Region München.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinweis

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe – und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Zu den baurechtlichen Anforderungen verweisen wir an die zuständigen Bauaufsichtsbehörden.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

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

Die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich dabei um zwingend beachtliche Anforderungen an die Planung, die nicht dem Planungsermessen und damit der Abwägung zugänglich sind.

Mit der Erklärung, dass der Standort in einem für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommenden Bereich (Hauptsiedlungsbereich) gem. G 2.1 und Z 2.3 des Regionalplans der Region München liegt und den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen wird, wird insoweit die Rechtmäßigkeit der Planung bestätigt.

Für die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung wird vorausgesetzt (Hinweis), dass die Ziele der landesplanerischen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten beachtet werden, insbesondere auch die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen ist. Diese Anforderungen hat die Stadt Grafing b.M. bereits bedacht (vgl. Begründung Nr. 6):

So sind in Grafing aufgrund der zentralörtlichen Funktion als (gemeinsames) Mittelzentrum gemäß 5.3 LEP Bayern auch Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Die Entstehung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO), insbesondere auch durch Agglomerationen, ist damit landesplanerisch in Grafing grundsätzlich zulässig.

Der gegenständliche Standort wurde in der landesplanerischen Beurteilung vom 22.10.2003, 801-8217-EBE-2/03 (erfolgte in einem früheren Verfahren zur Ausweisung eines großflächigen Baumarktes auf der nördlich angrenzenden Fläche) als integrierte Ortsrandlage (städtebaulich integrierter Standort, angrenzend) nach Z 5.3.2 LEP beurteilt. Damit wäre auch der konkrete Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, insbesondere auch durch Agglomerationen, landesplanerisch geeignet.

Ungeachtet der (grundsätzlichen) landesplanerischen Zulässigkeit schließt die Stadt Grafing b.M. aber aus eigenen städtebaulichen Beweggründen (Zentrumsschutz) diejenigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus, die wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung bzw. auf die Ziele der Raumordnung erwarten lassen.

Das erfolgt durch folgende Regelungen:

1. Festsetzung der Gebietsart als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Damit sind geplante großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (diese sind nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig) schon ausgeschlossen.

2. Sortimentsbeschränkung (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Die Stadt verfolgt den städtebaulichen Grundsatz, die Innenstadt und den historischen Marktplatz als zentralörtlichen Versorgungsbereich zu schützen. Die Ortsmitte ist aufgrund der dortigen Standortbedingungen im Nachteil gegenüber dem Einzelhandel am Ortsrand mit den dort günstigen Grundstückspreisen (Mietpreisen), großzügigen Verkaufsflächen, der günstigen Anfahbarkeit und den ausreichenden Stellplatzflächen. Das gilt für den gegenständlichen Standort umso mehr, da er auch von den Nachbarorten Ebersberg und Kirchseeon sehr günstig erreichbar ist. Hinzu kommen auch die Verlagerung der Verkehrsströme und damit nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Straßennetz. Um eine Schwächung der Ortsmitte als den zentralen und historisch gewachsenen Versorgungsbereich für Handel und Dienstleistung zu vermeiden (das gilt gleichermaßen auch gegenüber der Stadt Ebersberg und dem

Marktes Kirchseeon), werden Branchen mit zentrumsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen

Damit sind im Ergebnis nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen. Da sortiments- / branchentypisch die nachteiligen Auswirkungen des § 11 Abs. 3 Nr. 1 HS. 2 BauNVO bei diesem Warenangebot (sonstiger Bedarf) nicht zu erwarten, sind solche Einzelhandelsbetriebe auch bei Erreichen der Großflächigkeit (auch im Wege der Agglomeration) nicht auf Sondergebiete / Kerngebiete zu verweisen; sie sind damit im hier festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Solche Formen des Einzelhandels (Fachhandelsbetriebe), für die der Standort auch gut geeignet ist, sollen auch ausdrücklich zulässig bleiben.

Sollte die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes oder deren Entstehung durch Agglomeration (Summenwirkung verschiedener Betriebe) dennoch raumbedeutsam sein (z.B. wegen der Kaufkraftabschöpfungsquote), kann diese Nutzung nicht im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Eine Ermächtigungsgrundlage, eine (ungeplant) möglicherweise entstehende Agglomerationen durch Festsetzung von vornherein zu verhindern, besteht leider nicht. Solche landesplanerisch, unzulässige Vorhaben verstoßen aber ein dann gegen § 15 BauNVO und ist damit nicht genehmigungsfähig. Solche planerisch nicht zu verhindernden Vorhaben sind also im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auszuschließen (vgl. Söfker in EZBK § 11 Rn. 85 ff. BauNVO).

Damit sind die landesplanerischen Anforderungen im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen bzw. (Konfliktverlagerung) sind in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren (Baugenehmigung) durchzusetzen. Um wiederum zwingend eine bauaufsichtliche Prüfung (Baugenehmigungsverfahren) sicherzustellen, ist auch gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen (vgl. Festsetzung A.2.5).

4.2 Staatliches Bauamt Rosenheim – Schreiben vom 18.08.2023

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße und Wohngebiet Gustl-Waldau-Straße bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

- Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG für sämtliche bauliche Anlagen (auch Parkplätze) bis 20 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 15 m Abstand zur Fahrbahn zu. Die verkürzte Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen.
- Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße St 2089 besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings ist diese, wie in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben, an den südlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes zu verschieben
- 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 zu regeln sind. Die Kosten trägt vollumfänglich die Gemeinde. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.
- Darüber hinaus ist die Staatsstraße in diesem Bereich relativ hoch belastet und es soll daher eine Linksabbiegespur angelegt werden. Diese ist, wie in der Begründung des

Bebauungsplanes beschrieben, bei der Planung des Gewerbegebietes "Äußere Münchener Straße - Ostseite" mit festzusetzen

- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) der Einmündung zur St 2089 und im Bereich der Sichtfelder des Radweges oder kombinierten Geh- und Radweges (3 m x 30 m), falls vorhanden, darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 BayStrWG und I. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt). Die Sichtfelder sind in den Bebauungsplan einzuzeichnen.

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 Staatsstraße darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärm- sanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch die Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss wie folgt:

- Die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellte Anbaubeschränkungszone ist entsprechend der Stellungnahme auf die reduzierte Tiefe von 15 m abzuändern.

- Der Bebauungsplanentwurf vom 06.05.2023 setzt für das Gewerbegebiet noch eine Zufahrtsfläche (Anschlussstelle an die St 2089, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO) an der Nordgrenze fest. Grund waren die Überlegungen nach einer gemeinsamen Zufahrt des neuen Gewerbegebietes und der Zufahrt zum „Parkplatz Netto“. Diese (bestehende) Zufahrt (vormals „Auto Lentner“, jetzt Netto-Markt) war aus Gründen der Verkehrssicherheit stets umstritten. So wurde bei einer dort geplanten Ausweisung eines „Sondergebietes Baumarkt (2004)“ sogar ein Verbot für eine Zufahrt zur St 2089 verlangt; die alleinige Erschließung hatte ausschließlich über die Bernauer Straße zu erfolgen. Dafür wurde in einem Verkehrsgutachten (Lang+Burkhardt, 06.05.2003) die ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bernauer Straße nachgewiesen, jedoch schon damals der Umbau zum Kreisverkehr empfohlen. Nach dem Scheitern der Baumarktan-siedlung wurden die Gebäude umgenutzt (insbes. Netto-Markt). Dafür wurde dann vom Staatlichen Bauamt Rosenheim am 25.05.2007 einer (stets widerruflichen) Sondernutzungserlaubnis (Art. 19 BayStrWG) für eine Zu- und Ausfahrt zugestimmt. Im nachfolgenden Bebauungsplan „GE Äußere Münchener Straße (2008)“ wurde diese Zu- / Ausfahrt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt (Art. 23 Abs. 3 BayStrWG) dann festgesetzt.

Angesichts der seit jeher kritisch beurteilten Verkehrsverhältnisse bei den bestehenden Einmündungen wurde die künftige Ordnung der Zufahrten / Kreuzungen vorab mit der Straßenbaubehörde abgestimmt. Da diese Zufahrten außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches liegen, können sie nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde

(Art. 19 Abs. 4 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayStrWG) festgesetzt werden können. Bei der verkehrlichen Beurteilung sind auch der geplante Kreisverkehrsplatz (Einmündung Bernauer Straße) und die weiteren Zufahrten zu berücksichtigen, die für ein beabsichtigtes Gewerbegebiet östlich der Münchener Straße vorbereitet wird. Ebenso die bestehende Zufahrt beim Netto-Markt und deren Zusammenwirken mit der neu geplanten Zufahrt.

Anfänglich war geplant, die bestehende Zufahrt (Netto-Markt) aufzugeben und eine gemeinsame Zufahrt mit dem jetzt neu hinzukommenden Gewerbegebiet an der Südseite des Netto-Marktes anzuordnen (günstigere Sichtverhältnisse). Diese gemeinsame Zufahrt ist leider gescheitert. Damit entfällt der bisher festgesetzte Zufahrtsbereich. Für die erforderliche eigene Zufahrt für das neue Gewerbegebiet notwendig ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein größtmöglicher Abstand unter den Zufahrten herzustellen. Hierfür wird jetzt - entsprechend der Stellungnahme - die Festsetzung der Zufahrtsstelle an die Südgrenze des neuen Gewerbegebietes verlegt.

Im Zusammenhang mit der ausreichenden Verkehrssicherheit der Zufahrt steht auch die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur. Diese ist trotz der bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf der St 2089 aufgrund der geringen Größe des neu hinzukommenden Gewerbegebietes grundsätzlich verzichtbar. Hinzu kommt, dass mit der Realisierung des „Gesamtverkehrskonzeptes Grafing 2022“ eine deutliche Minderung der Verkehrsbelastung auf der Münchener Straße zu erwarten ist.

Jedoch ist nicht ausgeschlossen („Angebotsbebauungsplan“), dass verkehrsintensive Betriebe angesiedelt werden könnten oder sich die Verkehrsverhältnisse auf sonstige Weise verändern. Die Ansiedlung eines übermäßig verkehrsintensiven Betriebes kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren unterbunden werden; für diesen Fall würde es an einer ausreichend leistungsstarken Erschließung (§ 30 Abs. 1 BauGB) fehlen.

Um aber eine ausreichende und verkehrssichere Zufahrt zumindest langfristig anlegen zu können, muss die Möglichkeit einer Linksabbiegespur (dann wiederum möglichst gemeinsame mit dem „Netto-Markt“) bedacht werden. Diese soll aber nicht zu Lasten des ohnehin schon kleinen Gewerbegebiets entstehen. Vielmehr wird die für den Bau einer Linksabbiegespur notwendige Verkehrsfläche an der Ostseite festgesetzt, und zwar dann mit der dort geplanten Gebietsausweisung.

Der bei der Festlegung von Verkehrsflächen zu beachtende Grundsatz der Lastengleichheit steht dieser einseitigen Belastung des Grundstücks auf der Ostseite nicht entgegen. Sachgerechte Gründe, wie die größtmögliche Schaffung von Gewerbeflächen auf der Westseite (auf der Ostseite ist – südlich des Anwesens Nr. 54 - dauerhaft eine Siedlungsentwicklung ausgeschlossen). Vor allem aber ist auch zu berücksichtigen, dass erst die von der geplanten Gebietsausweisung im Osten entstehenden Veränderungen der Verkehrsabläufe eine Neubetrachtung des Verkehrs erforderlich macht. Weiter ist dort dann auch ein Radweg auf der Ostseite geplant.

Wie bereits auch in der Begründung dargelegt, wird deshalb von der Festsetzung von Flächen für eine Straßenaufweitung im gegenständlichen Plangebiet (Westen) abgesehen. Die Aufweitung hat im Osten zu erfolgen und wird im dort vorgesehenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die stets notwendige Bauvereinbarung über für den Umbau der Staatstraße für die Zufahrt wird vor Ausführung der Erschließungsarbeiten beantragt.

Die notwendigen Sichtfelder von 3 m x 70 m zur Fahrbahn und 3 m x 30 m zum Gehweg sind im Bebauungsplan ergänzend festzusetzen. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB als von Bebauung und Bepflanzung (höher als 80 cm) freizuhalten Fläche.

Hinweise:

Bereits durch den satzungsrechtlichen Anschluss- und Benutzungszwang bzw. die fachgesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist sichergestellt, dass die Entwässerung ausschließlich auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat. Das gilt auch für die Zufahrt. Eine Beeinträchtigung der Straßenentwässerung durch die Bebauung (auch der Zufahrtsstraße) ist damit ausgeschlossen.

Die Anforderungen an den Verkehrslärmschutz werden vom Bebauungsplan gelöst. Dabei wird sichergestellt, dass die IGW der 16. BImSchV eingehalten werden bzw. deren Überschreitung hinzunehmen sind (planmäßige Vorbelastung). Damit sind Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger ausgeschlossen

4.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 10.08.2023

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Grafing westlich der Münchner Straße (St 2089) in der Gemarkung Grafing. Auf der bisher unbebauten Freifläche im Bereich der Flurstücke 301 und 306 soll im nördlichen Bereich eine gewerbliche Bebauung und im südlichen Bereich eine Wohnbebauung erfolgen. Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 1 ha. Das Gelände ist überwiegend eben. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter der Niederterrasse. Wir gehen davon aus, dass der Untergrund versickerungsfähig ist, uns liegen aber keine Informationen zum Flurabstand vor. Rd. 150 m nordwestlich liegt der Seeschneider Weiher, ein künstlich angelegter Weiher, der vom Seener Bach gespeist wird.

Der Satzungsentwurf beinhaltet bereits Festsetzungen und Hinweise zur Wasserwirtschaft. Insbesondere die Festsetzungen unter Pkt. A.10 zur Starkregenvorsorge begrüßen wir.

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

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 Sickertests zu überprüfen.

Hinweise zur NWFreiV und zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Bei der Versickerung in das Grundwasser unter Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Wir empfehlen der Gemeinde, insbesondere im nördlichen Plangebiet mit gewerblicher Bebauung nach § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen.

Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist vorab nachzuweisen. Hierzu empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

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 durchsickerungs-fähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

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.

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 unter:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf sowie [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](#)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu unter: www.elementar-versichern.de

Beschluss:

Ja: 12 Nein:0

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

Der Teilraum zwischen der Münchener Straße und der Bernauer Straße ist durch die gemeindliche Abwasserkanalisation erschlossen. Im gesamten Teilraum besteht eine reine Schmutzwasserkanalisation, da aufgrund repräsentativer Bodenaufschlüsse die Eignung für eine Versickerung festgestellt wurde. Auch die Erfahrungen aus den dort bereits umgesetzten Teilbaugebieten Gustl-Waldau-Straße Bauabschnitte 1 und 2 haben die Sickereignung des Baugrundes bestätigt. Diese Vorermittlungen und Erfahrungswerte sind ausreichend für die Einschätzung, dass die Bodenverhältnisse für eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Von weiteren Ermittlungen in Form von Baugrunduntersuchungen, wie sie in der Stellungnahme vorgeschlagen wurden, wird deshalb abgesehen.

Diese geringe Ermittlungsdichte ist hier ausreichend. So ist es eine zentrale Aufgabe, schon in der Bauleitplanung die ordnungsgemäße Entwässerung sicherzustellen (Ent-

wässerungskonzept). Die Umsetzbarkeit einer örtlichen Versickerung der Niederschlagswasserst ist im gegenständlichen Teilgebiet aber nicht unumgängliche Voraussetzung. Selbst wenn eine Versickerung ausscheidet, stünde hilfsweise eine Ableitung in den Mischwasserkanal in der Lena-Christ-Straße zur Verfügung. In jedem denkbaren Fall ist damit die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert.

Auf die Festsetzung von gesonderten Sickerflächen kann in diesem kleinen Baugebiet mit lediglich 2 betroffenen Grundstücken verzichtet werden. Die jeweiligen Baugrundstücke sind ausreichend groß, um dort die notwendigen Versickerungsflächen unterzubringen. Die Notwendigkeit solcher Festlegungen, wie sie bei größeren Planungen mit zentralem Flächenbedarf stellen, besteht hier nicht.

Die Einleitungspflicht von Lagerflächen und Verkehrsflächen, die dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dienen, ist durch den satzungsrechtlichen Anschluss- und Benutzungszwang sichergestellt (§ 5 EWS). Das aus den genannten Flächen stammende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG, § 1 Spiegelstrich 3 NWFreiV danach verpflichtend dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung ist in A.7.4 festgesetzt, dass Zufahrten, Hauszugänge, Gartenwege, offene Stellplätze und Terrassen mit sickerfähigen Belägen auszuführen sind. Die Festsetzung wird um Hofflächen und sonstigen Abstellflächen, soweit sie nicht dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dienen, ergänzt

Von der Empfehlung über die Festsetzung einer Zisternenpflicht für die Gartenbewässerung wird abgesehen. Ungeachtet des klimatischen Vorteils führen weitere bauliche Standards zu einer Kostenseigerung im Bau. Schließlich fehlt es auch an der Überprüfbarkeit, insbesondere der tatsächlichen Nutzung. Die Stadt Grafing b.M. wird vielmehr – losgelöst von der Bauleitplanung – Handlungsstrategien zur Förderung der Regenwassernutzung entwickeln, insbesondere Anreize hinsichtlich reduzierter Abwassergebühren.

4.4 Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung – Schreiben vom 13.07.2023

Zum Bauleitplanverfahren wurde wie folgt Stellung genommen:

- Die Festsetzung 6.2.4 und 12 (Solarnutzung) wurde doppelt abgebildet.
- Die Bauräume befinden sich innerhalb der dargestellten Anbauverbotszone des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. In der Begründung wird darauf eingegangen, dass eine Verkürzung mit dem Straßenbauamt abgestimmt wäre. Zur Übersichtlichkeit und einfacheren Umsetzung bitten wir die verkürzte Anbauverbotszone in dem Plan auch darzustellen.

Aus baufachlicher sowie aus baurechtlicher Sicht ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die irrtümliche Doppelregelung zur Solarpflicht wird gestrichen. Die satzungsrechtliche Verpflichtung zur Solarnutzung wird aber trotz zwischenzeitlicher Rechtsänderungen beibehalten. Die für Gewerbebauten (§ 44a Abs. 2 BayBO) zwischenzeitlich geregelte Solarpflicht bleibt im Umfang hinter der gemeindlichen Solarpflicht zurück. Da § 44a Abs. 5 Nr. 1 BayBO die Fortgeltung gemeindlicher Regelungen vorsieht, wird an den Regelungen zur Solarpflicht uneingeschränkt festgehalten.

Wie auch schon zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes beschlossen, wird künftig die verkürzte Anbauverbotszone (15 m) im Bebauungsplan dargestellt.

4.5 Landratsamt Ebersberg – Untere Immissionsschutzbehörde, Schr. vom 31.08.2023

Sachverhalt:

- Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebiets für 5 Wohnhäuser und eines nördlich anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiets für die Ansiedlung eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten
- Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 301(T), 306, 291/13(T), 309/21, 309/15, 309/17(1)
- Die derzeitige Einstufung des Plangebiets ist Außenbereich und wird intensiv als Agrarfläche genutzt. Im FNP ist das Gebiet bereits als WA bzw. GEe ausgewiesen
- Als Art der baulichen Nutzung soll Allgemeines Wohngebiet (WA - für den südlichen Teil) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe - für den nördlichen Teil) festgelegt werden
- Immissionsschutzfachlich relevant sind die Emissionen des geplanten Gewerbegebiets sowie die Immissionen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet aus den umliegenden Nutzungen
- Das Plangebiet wird im Norden von einem bestehenden Gewerbegebiet (Supermarkt, Autohaus, Fitnessstudio, SB-Waschanlage), im Süden und Westen von Wohnbebauung und im Osten von der Münchener Straße (St 2089) bzw. dahinterliegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt
- Bestandteil der Planunterlagen ist eine Schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M75 008/1) vom 19.03.2008, in der das nördlich gelegene Gewerbegebiet sowie das Plangebiet (GEe sowie WA) schalltechnisch beurteilt werden
- Nach Ziffer A 2.5 der Satzung (Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung) wird die Anwendbarkeit des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen
- Nach Ziffer A 11.1.1 der Satzung (Festsetzungen - Immissionsschutz) werden für das GEe Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente für Richtungssektoren nach DIN 45691 festgesetzt, entsprechend dem o.g. Schallgutachten. Ein Nachtbetrieb wird ausgeschlossen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Baugenehmigung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5
- Nach Ziffer A 11 .2 der Satzung (Festsetzungen - Immissionsschutz) sind im WA schutzbedürftige Räume so zu orientieren, dass sie mindestens ein Fenster an einer der östlichen Hauptstraße abgewandten Fassade aufweisen. Alternativ wird die Möglichkeit des Einbaus von lärmoptimierten Fenstern (Hamburg-Hafen-City-Fenster) eröffnet
- Nach Ziffer 5.5 der Begründung (Verkehr und Erschließung) werden die Gewerbeflächen verkehrlich ausschließlich über die Münchener Straße erschlossen. Einer Verkehrsbelastung der Wohnbebauung durch gewerbebezogenen Fahrverkehr wird damit vorgebeugt
- Nach Ziffer 7.1 der Begründung (Verkehrslärm) werden im geplanten Wohngebiet in 15 m Abstand zur Straße unter Zugrundelegung der Verkehrsdaten des Prognoseplanfalls für das Jahr 2035 Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) und nachts 55 dB(A) prognostiziert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im vorliegenden Fall ausgeschlossen, zum passiven Schallschutz wird die Festsetzung A 11 .2 getroffen

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 Daten des Prognoseplanfalls für das Jahr 2035 liegen der UIB nicht vor. In der Begründung wird die Beurteilungsgrundlage für die Abschätzung der Beurteilungspegel nicht näher ausgeführt. Mit den aktuellen Verkehrsdaten aus der Verkehrszählung 2021 (DTV: 5767 Kfz/24h) werden im Wohngebiet im Abstand von 15 m zur Straßenmitte nach RLS-19 Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts abgeschätzt. Es ist daher fraglich, welche Pegel mit der Festsetzung der Stadt Grafing zu Orientierung schutzbedürftiger Räume weg von der Ostfassade erreicht werden können, da an den Nord- und Südfassaden immer noch Pegel von in etwa 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts vorliegen dürften (Überschreitung der Orientierungswerte um 6 dB tagsüber bzw. 7 dB nachts). Der Stadt Grafing **wird empfohlen**, die vorliegende schalltechnische Untersuchung um einen Teil zum Schutz vor Verkehrslärm inkl. Vorschlägen für Festsetzungen, Planzeichen und Begründung zu ergänzen und in die Planfassung einzuarbeiten.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig Folgendes:

Mit dem Bebauungsplan wird die letzte noch unbebaute Fläche westlich der Münchener Straße gebaut. Die Schließung dieser Siedlungslücke zwischen der gewerblichen Bebauung im Norden und der Wohnbebauung im Süden Flächen bieten sich aufgrund der städtebaulichen Prägung in besonderer Weise an. Solche Potentiale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiete sind vorrangig vor einer Entwicklung in der freien Landschaft zu nutzen. Gerade auch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen ermöglicht dort ein flächensparendes Bauen.

Diese Situation ist es, die einen Verzicht auf eine räumliche Trennung (§ 50 BImSchG) von den vorhandenen Lärmquellen, dem Gewerbegebiet im Norden und der stark befahrenen Staatstraße im Osten, städtebaulich rechtfertigt.

Die Bewältigung des Lärmkonflikts mit dem Straßenlärm ist Aufgabe der Planabwägung. Ein generelles Planungsverbot besteht dabei nicht, da die Lärmbelastung (lt. Abschätzung der Immissionsschutzbehörde 64 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts) deutlich hinter der Schwelle der Gesundheitsgefahr (70 dB(A) bzw. 60 dB(A)) zurückbleibt.

Neben dem städtebaulichen Umstand, dass dieser äußere Abschluss der Wohnbebauung an der Münchener Straße in identischer Weise wie im gesamten schon existierenden Straßenzug umgesetzt werden soll, spricht auch eine günstige Verkehrsprognose für die Rechtfertigung dieser Bebauung. In gleicher Weise wie beim Straßenbau (16. BImSchV) kann hier für die planerische Abwägung auf eine gesicherte Zukunftsbetrachtung abgestellt werden. Aufgrund der erheblichen Veränderungen, die für das örtliche Verkehrsnetz mit der Ost- und Westumfahrung und dem LKW-Durchfahrtsverbot schon eingetreten und für die nächsten Jahre geplant sind (Gesamtverkehrskonzept 2022), wurde die Gesamtverkehrsuntersuchung (2017-2022) erstellt. Diese betrachtet den Planungshorizont 2035 und ermittelt für die St 2089 (Münchener Straße) im Abschnitt des

Plangebietes eine Verkehrsbelastung von 4.200 Kfz/Tag (die in der Begründung fälschlicherweise genannte Belastung von 6.400 Kfz/Tag ist zu berichtigen; diese betrifft den Abschnitt nördlich der Einmündung der Bernauer Straße). Das entspricht einer Verkehrsbelastung, wie sie teilweise sogar noch in Haupterschließungsstraßen von Wohngebieten anzutreffen ist (z.B. Schlossstraße).

Die künftige Verkehrsbelastung bleibt damit deutlich hinter den DTV-Zahlen von 5.767 Kfz/Tag zurück. Die Verkehrsbelastung geht um ca. 28 % zurück, was auf die beabsichtigte Umlegung der St 2089 auf die EBE 8 zurückzuführen ist.

Ungeachtet dessen bleibt die Lärmbelastung sehr hoch und überschreitet bei Beurteilungspegeln (Abschätzung der Untere Immissionsschutzbehörde) von ca. 64 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich um bis zu 10 dB(A). Hiervon ist die Stadt Grafing b.M. in ihrer ersten Beurteilung (Begründung Nr. 7.1) schon ausgegangen, wobei dort nach einer eigenen Abschätzung eine geringfügig niedrigere Belastung in der Tagzeit unterstellt wurde.

Damit werden an der straßenzugewandten Gebäudeseite Beurteilungspegel erreicht (bzw. bei der aktuellen Verkehrsbelastung knapp überschritten), die den Grenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete erreichen. Diese Grenzwerte gelten zwar nicht unmittelbar, da die Anwendung der 16. BImSchV auf den Verkehrswegebau beschränkt ist. Da auch in Mischgebieten das Wohnen zulässig, können sie als gesetzliche Wertung über die obere Grenze der Verträglichkeit gegenüber Verkehrslärmbelastung angesehen werden. Das gilt im vorliegenden Baugebiet umso mehr, da es auch im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet liegt und damit auch dort einer planerischen Vorbelastung ausgesetzt ist und die Bewohner mit einer geringen Schutzwürdigkeit rechnen müssen.

Diese Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 / 54 dB(A)), werden von der Stadt als Maßstab (ober Grenze) bei der Planabwägung herangezogen.

Dem stehen Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts gegenüber, die damit 10 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 (55 / 45 dB(A)) liegen, die eine allgemeine Wertungsgrundlage für den Lärmschutz im Städtebau darstellt. In dieser Größenordnung einer ORW-Überschreitung ist es auch anerkannt (BVerwG 22.03.2007), dass sie eine Ausweisung von Wohnbauflächen an vorhandenen Verkehrswegen nicht von vornherein ausschließen.

Jedoch verlangt das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und die gewichtigen Belange der Wohngesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), bei solchen Überschreitungen die Prüfung von Schutzmaßnahmen. Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, umso höher sind die Anforderungen an Schutzmaßnahmen.

Vorrangig in Erwägung zu ziehende aktive Lärmschutzmaßnahmen werden jedoch ausgeschlossen. Hiergegen sprechen vor allem städtebaulich Gründe gegen Schutzwände, wie sie auch bei den südlich sich fortsetzenden Wohnbebauung nicht zugelassen wurden. Die notwendige Bauhöhe von Lärmschutzmaßnahmen, um auch die Obergeschosse vor Verkehrslärm zu schützen, würde auch das Ortsbild empfindlich beeinträchtigen.

Der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen ist in der vorliegenden Situation auch gerechtfertigt, da auch bauliche und technische Vorkehrungen für eine ausreichende Lärmreduzierung geeignet sind, um die Mindestanforderungen an die Wohngesundheit zu erfüllen.

Der Bebauungsplan löst den Lärmkonflikt durch eine lärmorientierte Gebäudestellung sowie mit Festsetzungen zur Grundrissorientierungen. Aufgrund der Lage der Straße an der Ostseite ist es möglich, die schutzwürdigen Aufenthaltsräume an die ohnehin für

die Wohnausrichtung bevorzugte Westseite auszurichten. An der Westseite sind gesichert Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags- und 50 dB(A) nachts zu erwarten, wie sie nach der DIN 18005 in Mischgebieten empfohlen werden.

Ausnahmsweise können auch noch bauliche Schutzvorkehrungen (Hamburg-Hafen-City-Fenster) getroffen werden, wenn sich eine Belüftung über ein Fenster an der Westseite nicht realisieren lässt. Damit ist es möglich, das Schlafen mit teilweise gelüfteten Fenster auch ausnahmsweise über eine lärmbelastete Fassadenseite zu ermöglichen. Diese Ausnahmeregelung wird aber auf Fassadenseiten beschränkt, deren Beurteilungspegel 54 dB(A) nicht überschreitet, also dem von der Stadt herangezogenen Abwägungsmaßstab (= IGW für Mischgebiete nach 16. BImSchV).

An diesem Lösungskonzept wird grundsätzlich festgehalten. Die bisherige Festsetzung, wonach Fenster von schutzwürdigen Räumen auch an der Nord- und Südfassade geeignet sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, wird korrigiert. Die dortige Belastung mit 61 dB(A) tagsüber und 52 dB(A) nachts bleibt zwar noch geringfügig unterhalb den o.g. Immissionsgrenzwerten (16. BImSchV) für Mischgebiete, die als Beurteilungsmaßstab für die Abwägung herangezogen wurden. Bei Beurteilungspegel dieser Höhe sind aber Zusatzmaßnahmen (Hamburg-Fenster) unumgänglich für verträgliche Wohnverhältnisse und die Wohngesundheit (vgl. Anmerkung zur Nr. 1.1 DIN 18005, wonach gesunder Schlaf bei Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auch bei gekippten Fenstern häufig nicht mehr möglich ist). Ob auch lärmoptimierte Fenster an der Ostseite zugelassen werden können (Ausnahme), hängt von der noch durch ein Gutachten festzustellenden Lärmbelastung ab. Bei Beurteilungspegel von mehr als 54 dB(A) schließt sich eine Ausnahme aus.

Die Festsetzungen A.11.2 werden wie folgt geändert:

Absatz 1: die Worte Gebäudenordseiten und Gebäudesüdseiten entfallen.

Absatz 2 erhält folgenden Wortlaut: Schutzwürdige Aufenthaltsräume, die kein Fenster zur Gebäudewestseite aufweisen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens ein lärmoptimiertes Fenster (sog. Hamburg-Hafen-City-Fenster) zu einer Gebäudeseite erhalten, an der Beurteilungspegel von nicht mehr als 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts bestehen. Bauart:

Zur Absicherung der Annahmen über die zu erwartende Lärmbelastung wird die Ermittlung durch ein Lärmgutachten noch beauftragt.

Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen im geplanten Wohngebiet z.B. durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Der **Stadt Grafing** wird empfohlen, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

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

des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein:0

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig:

Die Empfehlung der unteren Immissionsschutzbehörde bzgl. dem Hinweis zum Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft Wärmepumpen) wird in die Satzung aufgenommen.

4.6 Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 15.08.2023

Ausgangssituation:

Auf den Flurnummern 301 und 306 der Gmk. Grafing sollen im nördlichen Bereich Gewerbe und im südlichen Bereich Wohnbebauung entstehen.

Die Flächen werden derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Im aktuellen Regionalplan ist der nähere Bereich des Seeoner Bachs und des Ziegelgrabens als Biotopverbund festgesetzt. Der ehemalige Biotopverbund zwischen Seeschneider Weiher und dem Großseggenried am Hang zwischen Münchner Straße und Bahnlinie wurde leider bereits bei den vorherigen Bauleitplanungen westlich der aktuellen Bauleitplanung zerschnitten. Sonstige naturschutzfachlich relevante Aussagen aus dem Regionalplan werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

a) Eingriffsregelung:

- 1) Mit dem Planungsfaktor besteht Einverständnis.
- 2) Die Standortwahl der geplanten Kompensationsfläche auf der Flurnr. 872 der Gemarkung Nettelkofen wird sehr begrüßt, da sich die Fläche an einem Bach und in der Nähe von bestehenden Biotopen befindet. Alternativ zur Anpflanzung von Feldgehölzen wäre hier auch, oder teilweise, eine Grünlandextensivierung denkbar, sofern dies für die Stadt Grafing in Frage käme.
- 3) Für die Flurnr. 636, Gmk. Öxing ist ein standortgerechter Laubmischwald „mittlerer“ Ausprägung (L 62) geplant.

Gemäß eines Ministerialschreibens vom 26.02.20218 (siehe Anhang) sind für Kompensationsflächen im Wald immer „alte“ Ausprägungen zu planen. Des Weiteren sind zusätzliche naturschutzfachliche Festsetzungen einzuplanen. Gute Hinweise hierzu gibt „Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“. Es wird um entsprechende Anpassung gebeten.

b) Europäischer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Es wurden in den Planungsunterlagen keine Aussagen zum europäischen Artenschutz getroffen. Im Umweltbericht wurde unter der Bewertung 4.5. Schlussfolgerungen getroffen, dass Vogelarten in den Gehölzen im westlichen Planungsbereich vorkommen können. Ob bspw. Lebensraumpotential für die Zauneidechse in den Randbereichen des Planungsgebiets besteht, kann anhand der Planungsunterlagen nicht beurteilt werden.

Hier sind die Planungsunterlagen zu ergänzen. Ggf. können die Erhebungen der Bestandserfassungen vom 22.06.2022 verwendet werden.

Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass auch zu Planungen in weniger sensiblen Gebieten der europäische Artenschutz immer zu betrachten ist und abgearbeitet werden muss.

c) Satzungstext

8.4

Die Pflanzung der beiden Straucharten Prunus spinosa Schlehdorn (aufgrund seines „Wucherns“) und Rhamnus frangula Faulbaum (aufgrund des Standortes) in Privatgärten wird nicht empfohlen.

9.1

Um Kleinsäugern wie bspw. Igel das Durchwandern der Grundstücke zu ermöglichen, sind Zäune so zu errichten, dass zwischen dem Boden und dem Zaun mindestens 15 cm Platz sind.

12. Solarnutzung.

Es wird seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt, dass die Solarnutzung verbindlich auf Gebäuden festgesetzt wird, sodass landwirtschaftlich und naturschutzfachlich relevante Flächen im Außenbereich geschont werden.

Fazit:

Grundsätzlich bestehen gegen die vorliegende Planung aus naturschutzfachlicher keine Bedenken. Es wird jedoch um Anpassung der o. g. Punkte gebeten.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig Folgendes:

a) Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan (Umweltbericht) beschreibt die konkreten Ausgleichsflächen und die dort jeweils vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Baulandausweisung auf Fl.Nr. 306 wurde das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Nettelkofen bestimmt. Dort soll nach dem bisherigen Vorschlag ein Feldgehölz errichtet werden. Gerne wird hier der (unverbindliche) Maßnahmenvorschlag korrigiert und stattdessen eine Grünlandextensivierung vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahme wird mit der Extensivierung dann ein Ufersaum / Ruderalflur (Biotobwertliste K 131) oder Extensivgrünland (G 223 bzw. G214) festgelegt. Für diese Maßnahmen kann ebenfalls ein identischer Biotopwert von 10 WP unterstellt werden und eine Abzugswert (Time-lag) von 1 WP. Damit wäre das Ergebnis für den Ausgleichsumfang unverändert.

Hierfür wird deshalb der Umweltbericht und die Begründung dahingehend geändert, dass die o.g. verschiedenen Aufwertungsmaßnahmen wahlweise (alternativ) genannt werden.

Die abschließende Entscheidung trifft die Stadt Grafing b.M. ohnehin dann in fachlicher Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde.

Die festgelegte Ausgleichsfläche für das Teilgebiet Fl.Nr. 301 wird nochmals geändert. Das bisher als Ausgleichsfläche bestimmte Grundstück Fl.Nr. 636 der Gemarkung Nettelkofen steht nicht mehr zur Verfügung.

Stattdessen wird die Ausgleichsfläche in unveränderter Größe (1.767 m²) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 727, 726 und 725 der Gemarkung Öxing ausgeführt. Es handelt sich dort um Flächen am Nordrand des Burgholzgrabens, anliegend an vorhandene Biotopflächen. Im Süden des zum Bachlauf hin mäßig abfallenden Grundstücks, soll dort ein standortgerechter Laubmischwald oder wahlweise ein gewässerbegleitender Wald entstehen. Gerne folgt die Stadt damit den Anregungen, hier einen hochwertigen Biotoptyp zu entwickeln mit einem Laubmischwald / Gewässerbegleitenden Wald „alter“ Ausprägung. Angesichts des Ausgangszustandes wird hierfür eine sehr lange Umsetzungsdauer (über 100 Jahre) unterstellt und damit ein hoher Wertpunkt-Abschlag (Time-lag) von 4 WP vorgenommen. Der Ausgleichsumfang beträgt damit auch hier 8835 Wertpunkte. Der Umweltbericht und die Begründung werden angepasst. Für das Ergebnis der Ausgleichsermittlung ergeben sich damit keine Änderungen.

Die Eignung der Fläche für eine Aufforstung als Waldfläche wurde bereits mit dem Forstamt abgestimmt. Damit ist die Ausgleichsmaßnahme auch gleichzeitig als Ersatzaufforstung für Rodungsmaßnahmen (Art. 9 BayWaldG) geeignet. Gerade für diese von

der naturschutzrechtlichen Kompensation unabhängigen waldrechtliche Ersatzpflicht besteht ein besonderer Bedarf für die Stadt Grafing.

b) Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften (europarechtliches Sekundärrecht), wie sie mit dem Gebietsschutz (FFH- und Vogelschutzgebiete, § 31 BNatSchG) und mit dem Individualschutz (Zugriffsverbote, § 44 BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt wurden, sind als materielles Recht stets beachtlich. Sie sind daneben – und auch unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - auch stets als naturschutzrechtlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Gebietsschutz ist gemäß § 1a Abs. 4 BauGB unmittelbar in der Abwägung zu beachten. Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Gebiet von artenschutzrechtlichen geschützten Gebieten (Gebietsschutz). Weitere Ermittlungen sind insoweit nicht veranlasst.

Der Individualschutz ist dagegen nur mittelbar beachtlich. Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erst im Vollzug des Bebauungsplanes maßgeblich, da die Rechtsplanung selbst keine Tathandlung i.S.d. § 44 BNatSchG darstellt. Hier ist der individuelle Artenschutz insoweit Gegenstand der Bauleitplanung, als dort sicherzustellen ist, dass mögliche artenschutzrechtliche Verbote dem Vollzug nicht entgegenstehen und es dem Bebauungsplan an der Erforderlichkeit fehlen würde (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bestehen keine Anhaltspunkte von Verbotstatbeständen. Aufgrund der Art und Ausgestaltung des Vorhabens sowie der naturräumlichen Gegebenheiten, einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ohne ökologische Struktur (Gehölze, Gräben, Wiesensenken etc.), die zudem an 3 Seiten durch Bebauung und an der offenen Ostseite durch einen stark belasteten Verkehrsweg geprägt wird, sind einfache Bestandsaufnahmen durch den Landschaftsplaner hier ausreichend. Da weder die Vorermittlung (Besichtigung durch Landschaftsplaner) noch andere Erkenntnisquellen (Arten- und Biotopschutzprogramm, Sichtungen durch Dritte) Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter oder seltener Tier- und Pflanzenarten oder deren Lebensräume liefern, ist eine weitergehende Untersuchung oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Bauleitplanverfahren entbehrlich. In dieser Ermittlungstiefe ist gesichert abschätzbar, dass artenschutzrechtliche Zugriffsverbote dem Vollzug des Bebauungsplans nicht in grundsätzlicher Weise entgegenstehen.

Die der Baugenehmigung hat dann hinsichtlich der dort dann konkreten Bebauungsinhalte den Anforderungen des § 44 BNatSchG zu entsprechen. Dort ist dann auch ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse in den Randbereichen näher zu untersuchen. Da der Bebauungsplan aber am Randbereich fast vollständig einen 2 m breiten Grünstreifen festsetzt, sind ggf. in diesen Randstrukturen vorkommende Lebensräume für Zauneidechsen schon dadurch geschützt.

Der Umweltbericht und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

c) Festsetzungen:

Entsprechend der Stellungnahme werden die Straucharten „Faulbaum“ und „Schleh-dorn“ aus der Pflanzliste (A.8.4) gestrichen.

In diesem Zusammenhang sind die grünordnerischen Festsetzungen noch zu konkretisieren. So setzt der Bebauungsplan (Planzeichnung) sehr umfangreiche Baumpflanzungen fest. Hier fehlt es (Bestimmtheitsgrundsatz) noch an einer eindeutigen Differenzierung, welche Bäume in der Wuchsklasse 1 bzw. 2 zu pflanzen sind. Hier ist die Abgrenzung öffentliche / private Flächen in A.8.4 nicht konkret genug. Bäume der Wuchsklasse 1 (großkronig) werden festgesetzt für die Baumreihe am östlichen Gebietsrand (entlang Münchener Straße) und an der Nordgrenze des Gewerbegebietes einschließlich der

Stellplatzflächen im Nordosten. Alle übrigen Bäume sind in der Wuchsklasse 2 zu pflanzen.

Die Festsetzung über die Einfriedung, die bereits nur für sockellose Zäune erlaubt ist, wird um einen Bodenabstand von 15 cm ergänzt. Damit entsteht keine Barrierewirkung für Kleinsäuger.

4.7 Landkreis Ebersberg – Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 11.07.2023

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 Kornposttonne erhalten, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung besteht.

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

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sind zu beachten.

Gemäß § 12 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg sind Gewerbebetriebe an die gemeindliche Hausmüllabfuhr anzuschließen, wenn sie nicht mehr als zwei der maximal zugelassenen Behältnisgrößen in der jeweiligen Gemeinde an Restmüll produzieren. Im Ausnahmefall können auch Gewerbebetriebe mit größerem Restmüllanfall, sofern organisatorisch und technisch möglich, an das Holsystem angeschlossen werden.

Bei der Erfassung der Abfälle (Wertstoffe und Restmüll) aus Gewerbebetrieben muss darauf geachtet werden, dass die Container für Dritte nicht zugänglich sind, damit Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Einzäunung bzw. durch Abschließen der Container bewerkstelligt werden.

Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nachfolgenden 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, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Anlage.
3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

Stellungnahme Kreisstraßen:

In dem von der Änderung betroffenen Planungsbereich befindet sich eine Staatsstraße.

Das Planungsgebiet wird über die ST 2089 erschlossen.

Die Leistungsfähigkeit der Zuwege für KFZ, LKW und Radverkehr muss vom Straßenbauamt Rosenheim geprüft werden.

Im Planungsgebiet befindet entlang der St 2089 kein Fahrradstreifen. Es ist zu prüfen, ob dieser baulich ergänzt werden sollte.

Stellplätze und Ladestationen für die Elektromobilität sind vorzusehen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig folgende Punkte:

Zur Stellungnahme Kommunale Abfallwirtschaft:

Die ordnungsgemäße Beseitigung der festen Abfallstoffe durch die zentrale Müllabfuhr ist sichergestellt, insbesondere auch die Erreichbarkeit mit Müllfahrzeugen. Auf die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung und des geltenden Anschluss- und Benutzungszwanges wird verwiesen. Auf die Festsetzung von gesonderten Bauflächen für Mülltonnenabstellplätze wird mangels Erforderlichkeit verzichtet.

Die Gewerbeabfallverordnung und die Abfallwirtschaftssatzung sind als materielles Recht für die künftigen Nutzer zu beachten. Weitere Regelungen und Maßnahmen im Bebauungsplan bedarf es dafür nicht.

Mangels verkehrlicher Eignung wird von der Festsetzung von zentralen Wertstoffsammelstellen im Planungsbereich abgesehen.

Die Belange des Straßenrechts sind mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Einmündung wurde bestätigt; Flächen für eine Linksabbiegespur werden auf der Ostseite in einem dort künftig vorgesehenen Bebauungsplan festgesetzt. Dort ist auch die Anlegung eines Radweges geplant, der dort (anders als der bereits bebauten Westseite) auch durchgängig vom Bahnübergang bis zur Kreuzung Bernauer Straße errichtet werden kann.

4.8 Bayernwerk Netz GmbH – Schreiben vom 10.07.2023

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online 10. Juli 2023 über unser Planauskunftsportal einholen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein:0

Der Bau- und Werkausschuss beschloss nach Sachvortrag einstimmig:

Die vorhandenen elektrischen Versorgungsleitungen werden für die Umsetzung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens nicht beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb der Bereiche, für die der Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung oder eine Änderungen- / Neuerrichtung der Erschließungsanlagen vorsieht. Ungeachtet dessen erfolgt eine gesonderte Beteiligung alter Spartenträger dann bei der späteren Erschließungsplanung.

Der erbetene Hinweis / Begründung über die Ausführung der Kabelhausanschlüsse wird nicht aufgenommen. Im Interesse der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit sind Planunterlagen auch insoweit auf die städtebaulichen Belange (Ziele und Zwecke der Planung und deren wesentlichen Auswirkungen, § 2a BauGB) zu reduzieren.

Um die Versorgungssicherheit im Gewerbegebiet sicherzustellen, ist dort eine Fläche für die Trafostation festzusetzen, und zwar unmittelbar hinter der Trafostation im Nordteil des eGE.

4.9 Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt – Schreiben vom 12.07.2023

Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2023) für die in § 5 Allgemeine Anforderungen Nr. 1-3 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

- § 13 TrinkwV und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik: Mit dem Wasserversorger ist zu klären, ob das Versorgungs- und Speichervolumen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend vorhanden ist um die Versorgung mit Trinkwasser zu gewährleisten.
- Sollte der Einbau von Nichttrinkwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin: § 2 Begriffsbestimmung Abs. 10 und §13 Abs.4 TrinkwV dürfen Nichttrinkwasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) dürfen:
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
 - die Entnahmestellen aus Nichttrinkwasseranlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
 - die Inbetriebnahme einer Nichttrinkwasseranlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

Von einer weiteren Beteiligung im Bauleitplanverfahren für den o.g. Plan kann abgesehen werden, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Anforderungen handelt.

Beschluss:
Ja: 12 Nein:0

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig:

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Planungsgebiets ist über den zentralen Abwasserkanal, der sowohl in der Gustl-Waldau-Straße als auch in der Münchener Straße verläuft, sichergestellt. Auf die geltende Entwässerungssatzung, insbesondere den Regelungen über den Anschluss und Benutzungszwang sowie den Einleitungsverboten für chemische Stoffe (vgl. § 15 EWS) wird verwiesen.

Das Grundstück wird außerdem durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen, die ebenfalls sowohl in der Gustl-Waldau-Straße als auch in der Münchener Straße verläuft.

Auf die Regelungen der Wasserabgabensatzung mit deren Anschluss und Benutzungszwang wird verwiesen.

Eine Zisternenpflicht wird nicht festgesetzt, wird jedoch empfohlen. Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation, insbesondere die berührungsfreie Installation der Brauchwasserleitungen vom Trinkwassernetz, ist durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (WAS) gewährleistet.

4.10 Landratsamt Ebersberg – Abfallrecht, Schreiben vom 13.07.2023

Aus **bodenschutzfachlicher Sicht** wird wie folgt Stellung genommen:
Die Flurnummern 301, 306, 309/15, 309/21 und 312/6 der Gemarkung Grafing sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Beschluss:
Ja: 12 Nein:0

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig folgende Punkte:

Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen sind auch der Stadt Grafing nicht bekannt und aufgrund ihrer historischen Grundstückentwicklung auch nicht zu erwarten. Weitere Erkundungen sind damit nicht erforderlich.

4.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 31.07.2023

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 "Eingeschränktes Gewerbegebiet - Nördliche Münchener Straße und Wohngebiet Gustl-Waldau-Straße" wird unmittelbar eine landwirtschaftliche Nutzfläche überplant, die als Dauergrünland ausgewiesen ist und somit als erhaltenswert gilt. Darüber hinaus weist das Dauergrünland eine Grünlandzahl von 46 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 (Bay-KompV)). Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und ggf. auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Bezüglich der Ausgleichsflächen ist zu erwähnen, dass das Flurstück in der Gemarkung Nettelkofen (Fl. Nr. 872) ebenfalls eine Grünlandzahl von 46 aufweist. Es liegt so auch über dem Durchschnitt der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (siehe obiger Absatz). Tendenziell ist die Ausweisung von Grundstücken entlang von Gewässern als Ausgleichsfläche dennoch eher zu empfehlen, da höhere Auflagen in der Bewirtschaftung eingehalten werden müssen.

Bei einem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gilt es zu beachten, dass bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Immissionen entstehen. Dies kann die Immissionen Licht, Geruch, Staub und Lärm umfassen und diese sind zu dulden. 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 AGBGB 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):

Während das Verfahren gegenständliche Vorhaben Wald I. S. d. G. nicht unmittelbar beansprucht, wird im Abschnitt 6.5 angegeben, dass - wohl naturschutzfachlich intendiert - Ausgleichsflächen in Form eines standortgerechten Laubmischwaldes angelegt werden sollen, um die Verluste bei den Schutzgütern Arten, Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft zu kompensieren.

Die für die entsprechende Erstaufforstungen angedachte Fläche (ca. 1.700 m²) auf der Flurnummer 636 in der Gemarkung Öxing scheint aus forstfachlicher Sicht vom räumlichen Zusammenhang her sinnvoll, da sie Anschluss an bestehenden Wald hat und somit eine Mindestgröße für einen funktionalen Lebensraum gesichert scheint.

Die Bestockung mit standörtlich geeigneten Baumarten, die das Entstehen eines vitalen, funktionalen Waldes zulassen, kann in Zusammenarbeit mit der Leitung des Forstrevieres Ebersberg abgestimmt werden.

Aus forstfachlicher Sicht liegen demnach keine Hinderungsgründe vor.

Bitte beachten Sie jedoch, dass im Zuge des gegenständlichen Verfahrens - unabhängig von obiger forstfachlicher Einschätzung - ihrerseits zu prüfen ist, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach Art. 16 (2) BayWaldG gegeben sind und ob es dabei "Nachbarbeteiligungen" i. S. von Art. 43 (1) Nr. 2 BayWaldG zu berücksichtigen gilt.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Vom Bau- und Werkausschuss wurden nachstehende Punkte einstimmig beschlossen:

Hinsichtlich der Umnutzung von als erhaltenswert erklärter landwirtschaftlicher Dauergrünlandfläche werden die Interessen an der Erhaltung wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsflächen gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohn- bzw. Gewerbebauland zurückgestellt. Die Umwidmungssperre für Agrarland (§ 1a Abs. 2 BauGB) stellt kein unüberwindbares Verbot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. In Anerkennung des hohen Gewichts, das dem Erhalt von Agrarflächen für die Nahrungsmittelproduktion zukommt, werden jedoch die Belange des Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen höher bewertet. So zählt das Grundstück zu einem der ganz wenigen Standorte, die für die Entwicklung von dringend erforderlichen Gewerbeflächen benötigt werden. Bereits der Flächennutzungsplan 1986 enthält die Nutzungsentwicklung für Bauland. Schließlich handelt es sich auch um eine Fläche, die an drei Seiten bereits durch Bebauung und an der Ostseite durch die Staatstraße geprägt ist. Solche durch die Siedlungsstruktur schon für eine bauliche Entwicklung vorgezeichneten Flächen sind im Interesse der Innenentwicklung auch bevorzugt nutzbar zu machen.

Der Einwendung, die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, wird damit nicht entsprochen.

Die Erhaltung des Oberbodens ist durch die Schutzvorschrift des § 202 BauGB sichergestellt; diese Verpflichtung des Grundstückseigentümers (der auch selbst Landwirt ist), wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Der Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange bei der Zuweisung der Ausgleichsflächen (vgl. Agrarstrukturklausel, § 15 Abs. 3 BNatSchG), wie es ebenfalls eingewendet wurde, wird hinsichtlich der Fl.Nr. 836 entsprochen. Von der Zuweisung dieser Fläche als Ausgleichsfläche wird jetzt Abstand genommen, da diese Fläche auch ackerbaulich genutzt werden und damit erhöhte Bedeutung hat. Stattdessen wird die Ausgleichsfläche für die Fl.Nr. 301 jetzt auf den Grundstücken Fl.Nr. 727, 726, 725 Öxing angelegt. Dort handelt es sich um eine Fläche von ca. 1.800 m², die im Uferbereich entlang des Burgholzgrabens liegt und abschüssig ist. Aufgrund der Nutzbarkeit nur als Dauergrünland und der ungünstigeren Bewirtschaftungsbedingungen sind hier die Belange der Landwirtschaft in geringere Weise betroffen.

Hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Form der Waldaufforstung wurde die Eignung der jetzt neu bestimmten Flächen (Fl.Nr. 725 ff. Öxing) ebenfalls mit der Revierförsterin schon abgestimmt. Auch für diese Flächen wurde die Eignung festgestellt. Die materiell-rechtlichen Anforderungen (Grenzabstand) wird dann im nachfolgenden Verfahren für die Aufforstungserlaubnis berücksichtigt.

Aufgrund der Überplanung der Gesamtfläche liegt das Plangebiet dann nicht mehr an landwirtschaftliche Flächen an. Die Belange der Verschattung, Pflanzabstände und sonstigen Bewirtschaftungerschwernissen für landwirtschaftliche Flächen erübrigen sich damit.

4.12 Vodafone GmbH – Schreiben vom 07.08.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung für unsere Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TRR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass und ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss:

Ja: 12 Nein:0

Der Bau- und Werkausschuss beschloss einstimmig nachstehende Punkte:

Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden für die Umsetzung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens nicht beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb der Bereiche, für die der Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung oder eine Änderungs- / Neuerrichtung der Erschließungsanlagen vorsieht. Ungeachtet dessen erfolgt eine gesonderte Beteiligung alter Spartenträger dann bei der späteren Erschließungsplanung.

4.13 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben 14.08.2023

Der LBV hat keine Einwände., ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben). Bitte berücksichtigen Sie den Bauherrnratgeber „Artenschutzmaßnahmen an Neubauten“.

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

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig:

Die Stadt Grafing erkennt im Rahmen der Bauleitplanung die hohe Bedeutung des Artenschutzes an. Neuzeitliches Bauen mit den hohen energetischen Anforderungen führt dazu, dass in Altbauten vorkommende Nistmöglichkeiten für Schwalben, Mauersegler und Fledermäuse in Nischen und in Hohlräumen der Gebäude entfallen. Fledermäuse und Brutvögel sind deshalb auf bauliche Brut- und Quartiershilfen angewiesen. Entsprechend der Bedeutung für die Erhaltung des Vorkommens von Fledermäusen und Brutvögeln trifft die Stadt Grafing b.M. in den Bebauungsplänen nach Möglichkeit entsprechende Festsetzungen über die Verpflichtung, bauliche Brut- / Nisthilfen zu erstellen.

Auch im gegenständlichen Entwurf sind in A.8.5 festgesetzt, dass in den Giebelseiten der Wohngebäude mindestens ein Nistkasten für Mauersegler oder Fledermäuse anzubringen ist. Diese Regelung ist auch auf die gewerbliche Baufläche zu erweitern, die sich aufgrund der dort größeren Bauhöhe sehr günstig für diesen Zweck eignet.

Die Festsetzung wird wie folgt neu gefasst:

Zur Erhaltung und Förderung des Bestandes seltener oder geschützter Tier-/Vogelarten sind Nisthilfen und Quartiersplätze für Schwalben, Mauersegler oder Fledermäuse in artgerechter Bauart und Ausführung zu errichten. Im Wohngebiet sind an den Giebelseiten der Gebäude mindestens ein artgerechter Nistkasten / Quartiersplatz für Fledermäuse zu errichten, im Gewerbegebiet sind je 200 m² Grundfläche 1 Nistkasten / Quartiersplatz zu errichten.

4.14 IHK Oberbayern – Schreiben vom 09.08.2023

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu begrüßen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Eingeschränktes Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße und Wohngebiet Gustl-Waldau-Straße" zusätzliche gewerbliche Flächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden. Auch mit der Ausweisung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO besteht Einverständnis.

Grundsätzlich sehen wir das Heranrücken von Wohn- an Gewerbeflächen kritisch. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch lediglich um eine Lückenschließung der bereits nebeneinander existierenden Wohn- und Gewerbeflächen. Bei der gewerblichen Nutzung handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches durch die Festsetzungen lediglich dem Störgrad eines Mischgebietes entspricht.

Daher sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau- und Werkausschuss beschloss einstimmig, nach Sachvortrag, folgende Punkte:

Hinsichtlich des erwähnten Hinweises zum Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) wird auf die ausführlichen Abwägungsgründe zur immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme hingewiesen. Da es sich um eine der wenigen für die gewerbliche Siedlungsentwicklung geeigneten Flächen handelt, wird der Ausweisung als Gewerbefläche ein besonderes Gewicht beigemessen. Eine – auch von den Eigentümern – bevorzugte Entwicklung insgesamt als Wohnbauland wurde deshalb von der Stadt abgelehnt. Um aber ohne räumliche Trennung (und damit flächensparend) das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, erfolgt die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Mit den Festsetzungen von Emissionskontingenten und dem Ausschluss von störenden Gewerbebetrieben gelingt hier die rechtmäßige Lösung eines unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe. Den Belangen der Wirtschaft und des Gewerbes ist damit in ausreichender Weise Rechnung getragen.

4.15 Handwerkskammer für München und Obb., Schreiben vom 18.08.2023

Die Stadt Grafing bei München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung schaffen. Ziel ist einerseits durch die Schaffung von Wohnraum den Bedarf zu bedienen und dringend erforderliche gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Grafing weitere Gewerbeflächen auszuweisen. In diesem Fall ist jedoch in besonderem Maße auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial durch heranrückende Bebauung hinzuweisen. Unserer Erfahrung nach kommt es bei solch einer Bebauung zu Gemengelagensituationen und damit Konflikten zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende (Wohn)baunutzungen muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandschutz garantierte, notwendiger Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene Weiterentwicklungen oder ggf. Nut-

zungsänderungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Wenn aufgrund der betrieblichen Emissionen in Verbindung mit dem geringen Abstand zum geplanten Wohngebiet eine Lärmbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, sind dementsprechend Festsetzungen sowohl aktiver als auch passiver Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung gehen. Es ist dementsprechend sicherzustellen, dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen im geplanten WA verpflichtend umgesetzt werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig nachstehende Punkte:

Die Entwicklung des gesamten Teilraumes zwischen Bernauer Straße und Münchener Straße ist schon langfristig angelegt. Schon 1986 mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die jeweilige Zuordnung der jeweiligen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen geplant. Seither wurde dieses städtebauliche Planungskonzept konsequent umgesetzt. Die bauliche Entwicklung mit dem „Zusammenwachsen“ der Gewerbeflächen und der Wohnbauflächen war also stets geplant. Mit der Schließung der letzten unbebauten Fläche wird jetzt der letzte Bauabschnitt realisiert. Es ist also nicht von einem Heranrücken von Wohnen zum Gewerbe (oder umgekehrt) die Rede, sondern von einem Zusammenrücken dieser beiden konträren Nutzungsformen. Und auch die konkrete Lösung des Lärmkonfliktes im unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist bereits von Anfang an mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet geplant gewesen. Die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgte hinsichtlich des Emissionsverhaltens und war bereits Auflage (Nr. I.2, II.3.a) der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Regierung von Oberbayern vom 26.04.1984 (Az.: 421-4621.1-EBE-11-1).

Und ebenfalls von Anfang an erfolgte eine ganzheitliche Abstimmung des Lärmverhaltens zu den Wohnbauflächen. Schon 2008 mit der Ausweisung des „Gewerbegebietes nördliche Münchener Straße“ wurden die Emissionskontingente festgesetzt, die zum einen die damals vorhandenen Nutzungen (LKW-Werkstatt) sowie die künftig noch zu entwickelnden Gewerbeflächen gegenüber den damals vorhandenen und künftig noch entstehenden Wohnbauflächen sicherstellt.

Mit der Schaffung eines Ergänzungsgebietes (Gewerbegebiet Schammach) wird jetzt auch die Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Gliederungsfestsetzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO mittels Emissionskontingente geschaffen.

Die Einwendungen, dass im Fall von Lärmkonflikten weitere Schutzmaßnahmen dann zu Lasten der Wohnbebauung getroffen werden müssen, wird zurückgewiesen. Dabei ist festzustellen, dass die Lärmkonflikte mit den Beschränkungen der gewerblichen Nutzung (Nutzungsarten, Emissionskontingenten) vollständig und lückenlos gelöst sind. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind an den betroffenen Immissionsorten im Wohngebiet eingehalten, und zwar unter Berücksichtigung auch der Emissionen aus den bereits bestehenden Gewerbeflächen (im Norden) und noch künftig geplanter Gewerbeflächen auf der Ostseite der Münchener Straße. Abwehrrechte der Wohnbebauung und damit Betriebsbeschränkungen (§ 22 BImSchG) sind bei Beachtung dieser Einschränkungen nicht zu befürchten. Zusätzliche Lärmschutzvorkehrungen für die Wohnbebauung sind damit nicht notwendig und werden zurückgewiesen.

mehrere Abstimmungen

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach dem Sachvortrag durch die Verwaltung beschloss der Bau- und Werkausschuss Folgendes:

5 Verfahrensbeschluss

- 5.1 Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung**
- a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Gustl-Waldau-Straße – Bauabschnitt 3“)**
 - b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilgebiet (Bebauungsplan „Nördliche Münchener Straße - Bauabschnitt 2)**
- in der Fassung vom 06.04.2023 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).**
- 5.2 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).**
- 5.3 Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.**
- 5.4 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).**
- 5.5 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen (§ 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB).**

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

*Grafing b.M., 12.12.2023
Stadt Grafing b.München*

*Christian Bauer
Erster Bürgermeister*

