

Gemeinde

Grafring

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

„Südlich der Nettelkofener Straße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2-100 Bearb.: ne

Plandatum

23.07.2024

Begründung

Inhalt

1	Grundlagen, Verfahrensablauf:	2
2	Planungs- und Baurecht	4
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	5
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	5
5	Geplante Nutzung	6
6	Erschließung und technische Versorgung	8
7	Grünordnung	10
8	Wasserwirtschaft	11
9	Immissionsschutz	13
10	Eingriff/Ausgleich	14
11	Umweltbericht	15

1 Grundlagen, Verfahrensablauf:

Für den vergrößerten Neubau des Kindergartens „St. Elisabeth“, der als einziges Gebäude westlich der Elisabethstraße und damit im Außenbereich liegt, wurde am 14.10.2010 eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) erlassen. Aufgrund des Widerspruchs zum Flächennutzungsplan, der diese Fläche als „Grünfläche „Spielplatz“ und damit als Ortsabschluss dargestellt hat, wurde im Hinblick auf die Anforderung der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) eine informelle Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für den gesamten Teilraum „Westlich der Elisabethstraße bis zur Nettelkofener Straße“ beschlossen.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwicklungsplanes (Strukturkonzept vom 07.10.2014), der eine maßvolle Erweiterung des dortigen Siedlungsrandes vorsieht, wurde dann auch der Flächennutzungsplan geändert (13. Änderung vom 24.04.2015; siehe unten Nr. 2).

Die informelle Entwicklungsplanung bzw. der Flächennutzungsplan sehen eine Bebauung folgender Teilräume vor:

1. Teilraum Elisabethstraße:

Entwicklung einer Gebäudereihe westlich der bisher nur einseitig bebauten Elisabethstraße (südlich und nördlich des Kindergartens) mit Trenngrün im Norden; der im westlichen Anschluss dieser Gebäudereihe folgende wassersensible Bereich ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten

2. Teilraum Nettelkofener Straße:

- a) Gebäudegruppe südlich der Nettelkofener Straße, die zum „Teilraum Elisabethstraße“ durch eine Grünfläche getrennt ist.
- b) Eine Gebäudereihe nördlich der Nettelkofener Straße mit Grünfläche im Osten (Freihaltung des wassersensiblen Bereichs an der Melak)

Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes vom 07.10.2014, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Planabwägung zu berücksichtigen ist, wurde dann der nachfolgende Bebauungsplanentwurf vom 28.07.2015 für den **Teilraum „Elisabethstraße“** erstellt:



Für die Teilräume 1 und 2a wurde dann am 11.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zentrales Planungsziel ist die Errichtung eines „Wohnheims für behinderte Menschen“ südlich der Nettelkofener Straße.

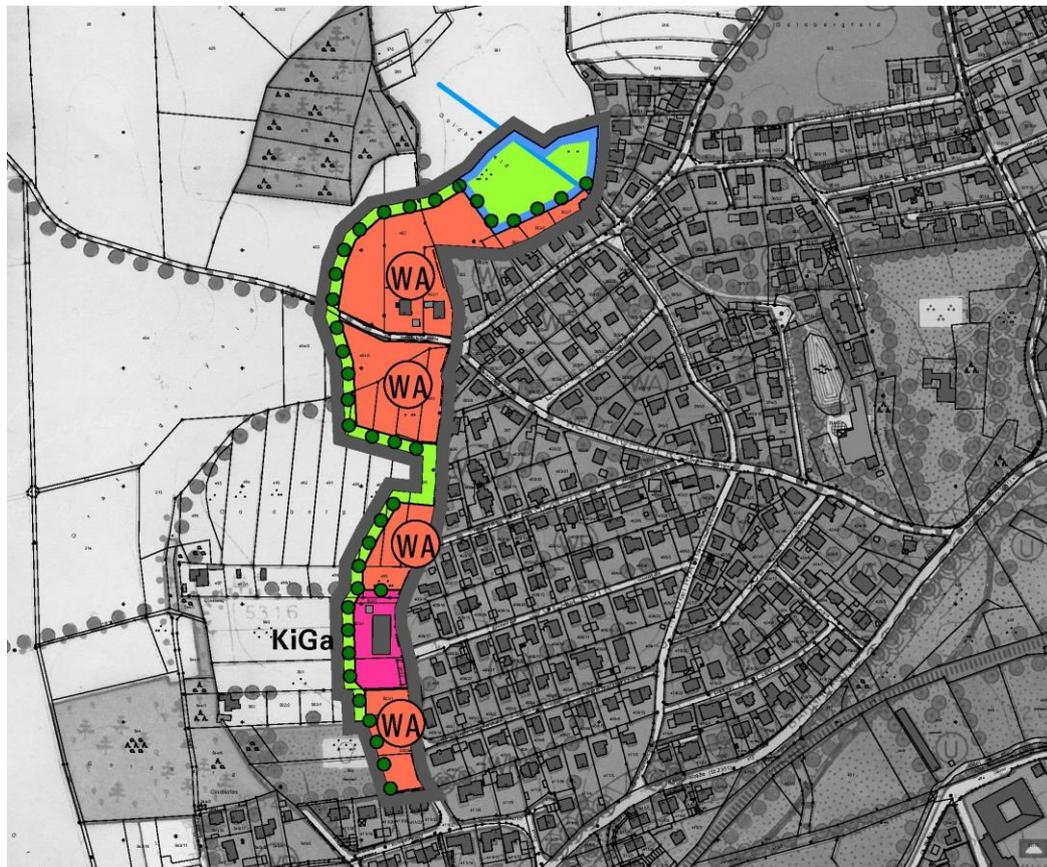
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach damaliger Rechtslage im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und dabei die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Umweltschoping durchgeführt.

Für diesen Bebauungsplan „Südlich der Nettelkofener Straße / Westlich der Elisabethstraße“ wurde dann im Jahr 2015 das vorgezogene Beteiligungsverfahren durchgeführt.

hinsichtlich der Erforderlichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Zum anderen ist durch die bereits seit 2015 erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes die hauptmaßgebliche Verfahrenserleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die Freistellung vom Entwicklungsgebot, hier nicht betroffen.

2 Planungs- und Baurecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet, im Bereich des bestehenden Kinderhauses St. Elisabeth als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.



Ausschnitt aus der rechtskräftigen 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Gebiet gehört nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Ebersberg zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des besonderen öffentlichen Interesses an der Errichtung eines „Wohnheimes für behinderte Menschen“ und des „Kindergartens St. Elisabeth“ sowie der - für eine städtebaulich gewogene Siedlungsentwicklung - dafür ergänzenden Wohnbebauung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit dem Belang einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft vereinbar (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Der Flächenumfang ist begrenzt. Die Flächen werden zwar derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber für den diese Flächen bewirtschafteten Betrieb nicht existenz- und betriebsnotwendig. Insofern erfolgt die Inanspruchnahme in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern, die diese Ausweisung gerade wünschen.

Hinzu kommt, dass in Grafing wie im gesamten Umland von München ein zu hoher Siedlungsdruck entsteht und kaum ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB). Der akute und dringliche Bedarf an Bauland im Hauptort Grafing kann auf den verfügbaren Baulandflächen nicht gedeckt werden.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen hält die Stadt daher die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch im Hinblick auf die strengen Anforderungen des § 1a BauGB für zulässig und im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung für sachgerecht. Die allein hier bestehende Möglichkeit zur Schaffung eines Wohnheims für behinderte Menschen ist ein weiterer Belang mit sehr hohem Gewicht, der für die Erforderlichkeit der Baulandausweisung spricht.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Hauptziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Auch nach jahrzehntelanger Bemühungen ist es nicht gelungen, einen integrierten Standort für diese dringend benötigte Einrichtung verfügbar zu machen. Durch das Eigentum der Katholischen Kirchenstiftung am Grundstück Fl.Nr. 485 der Gemarkung Nettelkofen können allein an diesem Ortsrand die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben geschaffen werden. Ergänzend dazu - zur geordneten städtebaulichen Einbindung - sollen hier auch 5 Baukörper als Einfamilien- und Doppelhäuser an der zur Erschließung des Wohnheims notwendigen Stichstraße entstehen. Eingefasst wird das Baugebiet durch festgesetzte private Grünflächen, der aufgrund des dauerhaft geschaffenen Siedlungsabschluss eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Durch das Plangebiet führt ein beliebter Freizeitweg, der bisher nur als „Trampelpfad“ existiert. Dieser Weg verbindet auch das Stadtquartier fußläufig mit Grafing-Bahnhof und den dortigen ÖPNV-Haltepunkten. Diese wichtige Wegeverbindung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und verkehrsgerecht ausgebaut.

Mit der Fertigung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 9.000 qm, also 0,9 ha. Es liegt am westlichen Ortsrand von Grafing, südlich der Nettelkofener Straße, die von Grafing nach Nettelkofen führt.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Südlich der Nettelkofener Straße“ liegt im nordwestlichen Randbereich der naturräumlichen Untereinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ des Naturraums „Voralpines Hügel- und Moorland“ in einer Höhenlage um 532 müNN. Das Gelände fällt - ausgehend von der Nettelkofener Straße - nach Süden um ca. 2 m ab.

Im Norden und Osten grenzt es an bestehende Wohnbebauung an. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Intensivgrünland genutzt.



Das Gebiet ist ca. 800 m vom S-Bahnhof Grafing Stadt und ca. 1000 m vom Regionalbahn- und S-Bahn-Haltepunkt Grafing-Bahnhof entfernt. Der Markt- platz als Zentrum befindet sich in ca. 1100 m Entfernung. Das Gymnasium ist ca. 900 m, die Grundschule ca. 1600 m entfernt. Kinderkrippe und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Elisabethstraße.

5 Geplante Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen innerhalb eines kleinen Wohngebiets südlich der Nettelkofener Straße zu schaffen. Das in seiner Größe über den Rahmen der Umgebung hinausgehende Wohnheim wird zur Einbindung von kleinteiligen Wohnhäusern umstellt, die dann einen behutsamen Siedlungsabschluss schaffen.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, dies wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet.

Auf den Fl.Nrn. 485 und 488 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind (Wohnheim gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Hier plant die Katholische Jugendfürsorge der Erzdiözese München als Träger des Betreuungszentrums Steinhöring die Unterbringung von Wohngruppen vorrangig für schwerbehinderte Menschen. Diese besondere Nutzung bedingt auch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der Grundfläche, als auch der Wandhöhe des Wohngebäudes. Auch die Erreichbarkeit und die Rettungswegsituation ist auf diesen besonderen Benutzerkreis abgestimmt. Da allein durch diesen besonderen Nutzerkreis diese besonderen baulichen Anforderungen (BVerwG 17.12.1992) in der Gebäudegröße begründet sind, wird die Nutzung hierauf beschränkt. Für eine sonstige Wohnnutzung wäre das hohe Maß der baulichen Nutzung am Ran einer ansonsten kleinteiligen Wohnsiedlung nicht zu rechtfertigen.

Um Störungen zu vermeiden und den Siedlungscharakter der Umgebung zu wahren, werden Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für unzulässig erklärt.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebietes unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 muss die Bauleitplanung die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und ihrer optischen Wirkung würde die Errichtung von Mobilfunkantennen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch die Homogenität der schon bestehenden und entstehenden Dachlandschaft würde durch solche Anlagen empfindlich gestört werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Mobilfunkanlagen durch ihr gewerbliches Erscheinungsbild dem Charakter des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet widersprechen, wodurch auch der soziale Frieden des Quartiers erheblich gestört würde. Der Ausschluss bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des vorliegenden (sehr kleinen) Bebauungsplanes; die Gebietsversorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation gem. Ziel B V 2.11 LEP bleibt daher gewährleistet.

Die Baudichte wird allgemein im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche pro Grundstück (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundfläche aller Hauptgebäude beträgt in der Summe 1.625 qm. Bezogen auf die Baulandfläche (Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauGB) von 5.485 m² errechnet sich daraus für das Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,29.

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,4 wird damit im Gesamtgebiet deutlich unterschritten. Für den Bereich des Wohnheims für behinderte Menschen errechnet sich jedoch mit dem großen Bauraum und den notwendigen Nebenflächen (Terrassen) eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,65. Diese Überschreitung des Orientierungswertes wird jedoch durch den hohen Freiflächenanteil im übrigen Plangebiet ausgeglichen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden uneingeschränkt erfüllt und nachteilige städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Umwelt in Betrachtung des Gesamtgebietes nicht zu befürchten. Die Überschreitung der Orientierungswerte sind damit gem. § 17 Abs. 2 BauNVO vertretbar.

Die festgesetzte Grundfläche ist ein Summenmaß für das jeweilige Baugrundstück (vgl. A.3.1, 3.3). Durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung und die nur beschränkt leistungsfähigen Erschließungsstraßen sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen sowie die Leistungsfähigkeit der Erschließung übersteigen. Für das Mehrfamilienhaus (Wohnheim) besteht keine Wohnungszahlbeschränkung. Durch die Beschränkung der Nutzung auf den besonderen Personenkreis (Menschen mit Behinderung), für die kein Bedarf an PKW-Abstellplätze besteht, ist eine Regelung der Wohnungszahl verzichtbar.

Das Bebauungskonzept sieht vor:

3 Einzelhäuser	(mit 1 bis 2 WE)
4 Doppelhaushälften	(mit je 1 bis 2 WE).
1 Wohnheim für Menschen mit Behinderung	

Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vor. Im Bereich des Wohnheims für behinderte Menschen wird die Topographie ausgenutzt, sodass im südlichen Bereich des Baukörpers (nach

Süden stark abfallendes Gelände) geländebedingt auch 3 Vollgeschosse entstehen können (nach Süden und Osten freies Untergeschoss).

Hinsichtlich der topographischen Situation wird die Höhenlage der einzelnen Baukörper sehr detailliert geregelt. Hierzu wird der höchstzulässige Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. der obere Wandabschluss als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Von diesem oberen Punkt aus wird die höchstzulässige Wandhöhe nach unten zum Gelände hin festgesetzt, wodurch auch die Höhenlage des Geländes geregelt wird. Zum Schutz vor Starkregenfällen wurde auch die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass das anschließende Gelände 25 cm unter der Oberkante des fertigen Fußbodens liegen muss. Diese dem Starregenschutz geschuldete Regelung steht einem behindertengerecht bauen nicht entgegen. Dieser Geländeunterschied kann durch behindertengerechte Anböschungen oder Rampen sachgerecht gelöst werden.

Beispiel: B6- Nord:

Oberer Bezugspunkt: 538,65 müNN

./ Wandhöhe: 6,70 m

= Künftiges Gelände 531,95 müNN (Unterer Bezugspunkt)

**Diese Geländehöhe liegt 0,25 m unter der festgesetzten Höhe für die
OK-FFB EG mit 532,20 müNN**

Das Baugebiet bildet den neuen südwestlichen Ortsrand von Grafing. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein homogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen. Hinzu kommt der ausgeprägte Grüngürtel, der einen naturnahen Siedlungsrand entstehen lässt.

6 Erschließung und technische Versorgung

Verkehr:

a) Innere Erschließung:

Das Planungsgebiet entwickelt sich südlich der Nettelkofener Straße und ist über diese Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatz. Die Größe des Wendeplatzes berücksichtigt die notwendige Rangier- und Wendeflächen für die zum Transport der Benutzer (Wohnheim) eingesetzten Kleinbusse.

b) Äußere Erschließung:

Bereits in den vorausgegangenen Planungsebenen, dem städtebaulichen Rahmenplan und der Flächennutzungsplanänderung wurde angesichts der nur beschränkt leistungsfähigen Nettelkofener Straße (Haupterschließungsstraße des Quartiers) die Entscheidung getroffen, die Siedlungserweiterung lediglich auf die kleinen Teilräume entlang der Elisabethstraße (einreihig) und südlich / nördlich der Nettelkofener Straße zu beschränken. Diese kleinen Teilgebiete schaffen damit den endgültigen Siedlungsabschluss.

Außerdem wird trotz des Gebots zum verdichteten und flächensparenden Bauen auf Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausbau) verzichtet. Geplant sind, entsprechend der Siedlungscharakteristik des Quartiers, nur kleinteilige Einzelhäuser und Doppelhäuser. Allein das Wohnheim für behinderte Menschen stellt aufgrund seiner hohen Baumasse eine (städtebaulich) Ausnahme dar. Dieser besondere Nutzungszweck bedingt aber keinen Individualverkehr durch die Bewohner selbst.

Der durch die beschriebenen Teilgebiete entstehende Zusatzverkehr führt trotz der eingeschränkten Leistungsfähigkeit noch zu keiner verkehrlichen Überlastung.

Das bestätigt auch der Blick auf die Verkehrsbelastung, die auf der Nettelkofener Straße derzeit 400 (innerorts) und 500 (außerorts) Kfz/Tag beträgt. Bis zum Jahr 2025 (Planungshorizont) ist eine Verkehrszunahme auf 500 / 600 Kfz/Tag zu erwarten. Eine Verkehrsmenge dieser Größenordnung ist wohngebietstypisch und keinesfalls unangemessen hoch und bis zu 400 Kfz/Stunde gebietsverträglich (vgl. Rast06). Davon bleibt die Nettelkofener Straße noch sehr weit zurück.

Betrachtet wurde auch der Mangel von Teileinrichtungen für den Fußgängerverkehr. So fehlt es an Nettelkofener Straße bisher vollständig an einem Gehweg. Dieser Missstand soll langfristig behoben werden durch den Anbau eines einseitigen Fußweges, der aufgrund der geringen Straßenbreite mit einem Tiefbord ausgeführt werden soll. Mittelfristig ist aber diese Maßnahme nicht realisierbar. Dennoch ist auch die fußläufige Erreichbarkeit der Plangebiete derzeit noch als vertretbar anzusehen.

c) Fuß- / Radwege:

Der Bebauungsplan sieht eine Fuß-/Radwegeverbindung nach Westen vor. Dort kann mit der Erschließung des Baugebietes die bisher fehlende Lücke dieser beliebten Wegeverbindung (bisher schon ein stark frequentierter Trampelpfad) geschlossen werden. Dieser Weg ist nicht nur ein beliebter Freizeitweg sondern auch als Verbindungsweg nach Grafing-Bahnhof (Bahnhaltelpunkt) von großer Wichtigkeit.

Nach Süden Verbindung wird die schon als „Trampelpfad“ genutzte Fuß- / Radwegeverbindung in einer Breite von 3 m festgesetzt. Für die Benutzbarkeit für PKW besteht kein verkehrlicher Bedarf.

Wasser / Abwasser, Strom, Telekommunikation:

Sonstige siedlungstechnische Erschließungsanlagen (Wasser, Schmutzwasserkanal, Medien, Stromversorgung) sind in der Nettelkofener Straße vorhanden und werden entsprechend verlängert bzw. erweitert.

Brandschutz

- a) Feuerwehzufahrt: Die öffentlichen Verkehrsflächen im nördlichen Planungsbereich (Nettelkofener Straße) sind für Rettungsfahrzeuge ausreichend befahrbar. Maßstab sind die Richtlinien der DIN 14090.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine 50 m lange Stichstraße mit Wendepfad. Die Wendeanlage hat einen Radius von 9 m und entspricht den Mindestanforderungen für die Befahrbarkeit mit einem 2-achsigen Feuerwehr (und Müllfahrzeug) gem. RAS 06 Nr. 61.2.2 Bild 57. Diese Mindestgröße (und Unterschreitung der Standards der DIN 14090) ist angesichts der geringen Länge der Stichstraße von 50 m (und von dieser Stelle aus einer max. Entfernung der Rettungswege zu dem künftigen Gebäude von 50 m) noch gerechtfertigt. Auf diese Länge ist das Ein-/Ausfahren größerer Einsatzfahrzeuge auch durch Rückwärtsfahren noch hinnehmbar. Das wurde auch bereits im Zuge von Voruntersuchungen im Hinblick auf die besonderen Rettungsanforderungen für die behinderten Menschen in einer Besprechung am 18.12.2013 mit der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektion) abgestimmt.

Für die Rettungssicherheit des Wohnheims für behinderte Menschen ist aufgrund der eingeschränkten Selbstrettungsfähigkeit der Personen ein geson-

deres Rettungssystem vorgesehen. Hierüber ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen. Die Bauräume wurden auf diese Anforderungen hin im laufenden Verfahren noch angepasst.

- b) Löschwasserbedarf: Durch den zwischenzeitlichen Ringschluss des gemeindlichen Trinkwassernetzes zwischen Grafing und Nettelkofen kann am bestehenden Hydranten an der Einmündung Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße eine Löschwassermenge von 48–96 m³/h vorgehalten werden, also gesichert die notwendige Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h auf zwei Hydranten. Am künftigen Wendepunkt wird ein zusätzlicher (Oberflur-) Hydrant errichtet.

7 Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Die Grünordnung ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert (Festsetzung A.11).

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (A.12) werden innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Damit kann eine siedlungstypische Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese entstehen (Obstgarten/ Ortsrandeingrünung).

Diese Obstgärten nach landschaftsgärtnerischen und/oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten bzw. zu belassen. Dabei sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- je angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind jeweils ein Baum und 3 Sträucher zu pflanzen.
- Festsetzung zu standortgerechten Laubbäumen oder zu Obstbäumen
- Verbesserung des Ortsrandes nach Südwesten hin

Das Baugebiet bildet den neuen südwestlichen Ortsrand von Grafing. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation ist es das Ziel der Grünordnung, in der Verbindung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche einen endgültigen, klar definierten Siedlungsabschluss und Ortsrand zu schaffen.

Um die Funktion als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zu erfüllen, sind folgende Maßnahmen gem. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die Ausgleichsflächen festgesetzt:

Anlage als artenreiche Obstwiese; Einsaat mit standortgerechtem, gebietsheimischen Saatgut (70% Kräuter, 30% Gräser). Mahd maximal 2 x jährlich, nicht vor dem 01.07. des Jahres mit Abfuhr des Mähgutes. Die Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen aller Art ist in den Ausgleichsflächen unzulässig. Das Düngen und der Einsatz von Pestiziden ist verboten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Umsetzung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie sowie der Förderung der Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien ist der Stadt Grafing ein wichtiges Anliegen. Es wurde daher im Bebauungsplan soweit möglich eine Ausrichtung der Gebäude sowie Dachneigungen festgesetzt, die den Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern bzw. die Errichtung von Niedrig-Energiehäusern erheblich unterstützen.

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.11.2019 ist bei allen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob eine Solarpflicht festgesetzt werden kann. In der gegenständlichen Planungssituation für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern

und Satteldächern bestehen günstige Voraussetzungen für die Solarnutzung der Dächer. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Belange des Klimaschutzes wird deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB eine Solarpflicht festgesetzt.

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und / oder Sonnenkollektoren zur Wärmergewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der Hauptgebäude errichtet werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentliche erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung betrieben wird. Dachanlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand (Unterkante Solaranlage) zur Dachhaut ist nur bis zu 20 cm zulässig; aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

Folgende sonstige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt:

Hitzebelastung

- Lage am Ortsrand
- Gehölzpflanzung mit heimischen wärmeliebenden Arten
- bodennaher Luftabfluss weiterhin gewährleistet

Extreme Niederschläge

- Keine Erosionsgefährdung
- Ausbau Biotopverbund
- Anpassung baulicher Anlagen an die Topografie

Starkwindböen und Stürme

- Kompakter Siedlungskörper,
- Höhe baulicher Anlagen <10m,
- keine Windexposition baulicher Anlagen

8 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer:

Das Baugebiet liegt weit entfernt zum nächsten Fließgewässer. Hochwassergefahren aus oberirdischen Gewässern bestehen nicht.

Starkniederschläge:

Das Plangebiet liegt am Nordrand eines wassersensiblen Gebietes (vgl. Bayernatlas; Naturgefahren), die festgesetzten Bauflächen aber gesichert außerhalb dieser Flächen.

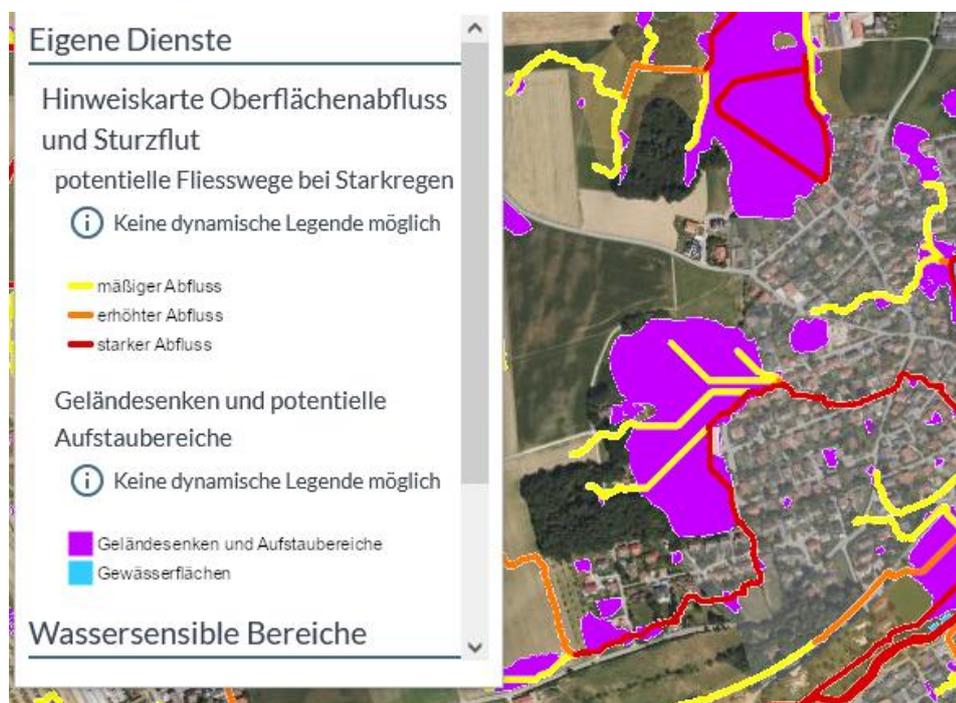
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist mit Gefahren durch wild abfließendes Wasser bei Starkregen zu rechnen,

Zur Vorsorge gegen Überschwemmungen wurde die Höhenlage der Gebäude festgesetzt mit einem Bodenabstand von 25 cm zwischen dem Fertigfußboden bzw. den sonstigen Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, außenliegende Kellerabgänge etc.) festgelegt. Lichtgräben sowie Aufenthalts- und Wohnräume im Kellergeschoss sind untersagt; das „Untergeschoss“ des Wohnheimes ist nach Süden und Osten offen und damit kein gefahrgeneigter Kellerraum.

Keller, Lichtschächte und Kelleröffnungen sind wasserdicht auszuführen.

Nachfolgender Kartenausschnitt stellt die sturzregengefährdete Bereiche dar (Amtliche Karte: Landesamt für Umwelt). Die Abgrenzung kennzeichnet die wassersensiblen Bereiche, die fast exakt mit dem südlichen Gebietsrand übereinstimmt. Das gegenständliche Plangebiet (Planabschnitt „Südlich der Nettelklofer Straße“ liegt gesichert außerhalb des Gefährdungsbereiches.

Der kartierte Kartenbereich bestätigt auch nochmals die Gefährdung im Bereich des (südlich angrenzenden) Planabschnitts „Westlich der Elisabethstraße“, der gerade wegen des Überschwemmungskonfliktes nicht fortgeführt wird.



Folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Grundwasserneubildung und zur Minimierung des Abflussverhaltens werden festgesetzt:

- Förderung der Grundwasserneubildung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

Untergrund- und Grundwasserverhältnisse:

Angaben über Grundwasserverhältnisse und über die Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Umfeld kann die Entwässerung des Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen unterstellt werden. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Schutzgebiete (Trinkwasserversorgung):

Das Baugebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Derzeit wird die Ausweisung von Vorranggebieten für Trinkwasserschutz vorbereitet, das den gesamten Einzugsbereich der Wasserversorgungsanlagen umfasst. Davon wird auch das Plangebiet erfasst werden. Aufgrund der Nutzung für Wohnbauvorhaben, zudem ohne Tiefgarage, sind jedoch keine Einschränkungen für das zu erwartende Vorranggebiet zu erwarten.

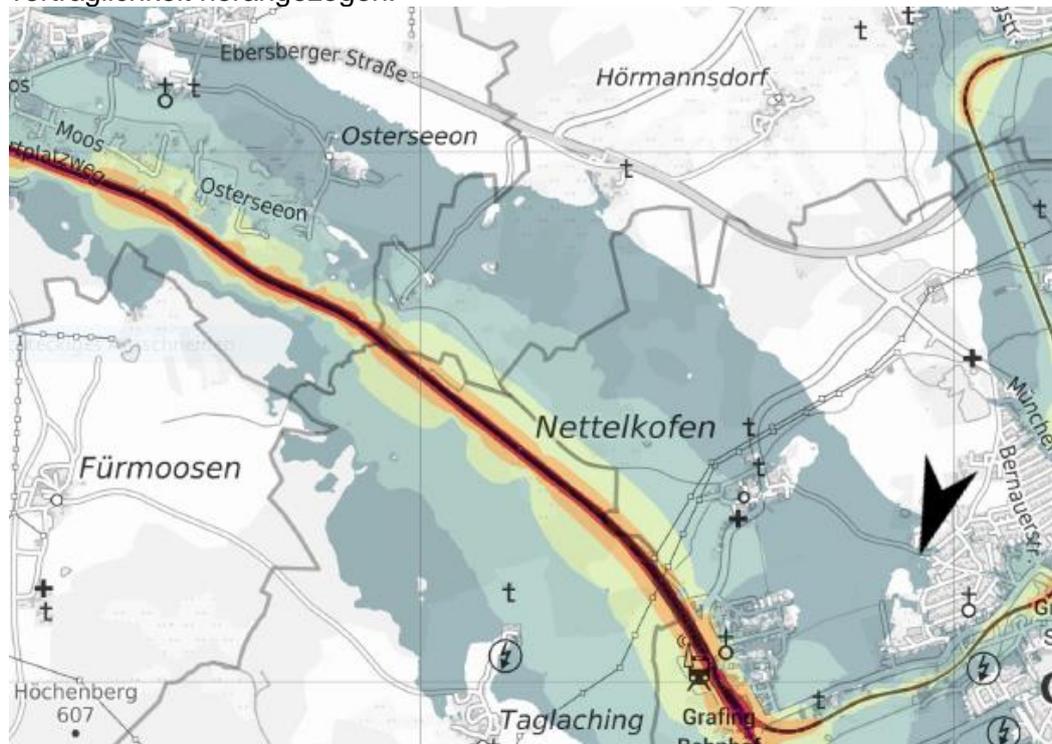
9 Immissionsschutz

Bei der Bauleitplanung ist das sog. Optimierungsgebot (Trennungsgrundsatz; § 50 BImSchG) zu beachten, wonach Störungen aus Umwelteinwirkungen bei der Wohngebietsausweisung durch eine räumliche Trennung vermieden werden soll. Außerdem sind in der Bauleitplanung die Belange der Wohnruhe und der Gesundheit (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauGB) zu beachten, wobei gerade die Nachtruhe besondere Aufmerksamkeit verdient. Als Beurteilungsgrundlage für die Zumutbarkeit von Umwelteinflüssen durch Lärm ist in der Bauleitplanung auf die DIN 18005 abzustellen, wobei diese aber nur unverbindliche Orientierungswerte bestimmt. Erwähnenswert ist hier die Anmerkung in Nr. 1.1 der DIN 18005, wonach bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Es handelt sich beim Optimierungsgebot nicht um zwingendes Recht, sondern um eine Abwägungsdirektive. Bei den Planungsgrundsätzen/-leitlinien des § 1 BauGB handelt es sich um allgemein zu beachtende Abwägungsziele.

Höhe der Lärmbelastung:

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München-Rosenheim. Nach der aktuell vorliegenden Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes treten am Plangebiet Beurteilungspegel im Bereich von ca. 47 dB(A) bis 48 dB(A) nachts auf. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau in der Nachtzeit um 2 bis 3 dB(A) überschritten wird. Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) werden jedoch eingehalten. Diese werden als Beurteilungsgrundlage für die Abwägungsentscheidung zur Lärmverträglichkeit herangezogen.



(Auszug: Umgebungslärmkartierung Eisenbahn-Bundesamt)

Abwägungsrelevante Lärmbelastungen aus der Nettelkofener Straße bestehen nicht bzw. nur in einem vertretbaren Rahmen (max. 49 dB(A) nachts).

Geeignetheit des Standortes:

Das Planungsgebiet liegt in einem Abstand von 1 Kilometer zur Emissionsquelle (Bahnstrecke München-Rosenheim) und damit deutlich weiter entfernt wie

ein großer Teil der bestehenden Siedlungsgebiete der Stadt Grafing. Aufgrund des dringend erforderlichen Wohnraums und der vergleichsweise geringen Lärmbelastung ist die Wohngebietsausweisung am vorliegenden Standort gerechtfertigt.

Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen:

Festsetzungen im Bebauungsplan für bauliche / technische Schutzmaßnahmen sind angesichts der vorliegenden Intensität der Lärmbelastung entbehrlich. Die Entscheidung, hier trotz Überschreitung der Orientierungswerte von Schutzfestsetzungen abzusehen ist aufgrund der Zumutbarkeit der Lärmbelastung noch gerechtfertigt. Auch hierfür bietet die 16. BImSchV Anhaltspunkte. Nach der gesetzgeberischen Wertung sind in Wohngebieten auch Verkehrslärmbelastungen bis zu 49 dB(A) ohne Lärmschutzmaßnahmen noch zumutbar.

Ergebnis: Die Stadt hat bei der Planabwägung dem Interesse an der Schaffung eines Standortes für ein Wohnheim (Behinderte Menschen) und der dringlichen Schaffung von Wohnraum den Vorzug eingeräumt. Diesen Belangen wurde ein höheres Gewicht beigemessen, was angesichts der nur geringen Überschreitung der Orientierungswerte gerechtfertigt ist. Die als Zumutbarkeitsmaßstab herangezogenen IGW der 16. BImSchV sind eingehalten.

Auf die Festsetzung von baulichen / technischen Schutzmaßnahmen (etwa Grundrissausrichtung, passive Schallschutzmaßnahmen) wurde angesichts der Einhaltung der IGW der 16. BImSchV verzichtet.

10 Eingriff/Ausgleich

Ausgleichsregelung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Nettelkofener Straße / Westlich der Elisabethstraße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Der naturschutzrechtliche Eingriff ist in der Planabwägung zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB).

Ausgleichsverpflichtung im Geltungsbereich: 2.290 m²

Näheres erläutert der Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung.

Zuordnung:

Mit der Festsetzung der Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche verbunden wurde im Umweltbericht eine Zuordnung der Flächen zu den jeweiligen „Eingriffs-Grundstücken“. Eine verbindliche Festsetzung der Zuordnung erfolgte aber nicht, eine solche festgesetzte Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 HS. 1, 2 BauGB ist hier nicht erforderlich, da die Ausgleichsmaßnahmen nicht von der Stadt durchgeführt werden und die Erhebung von Kostenbeiträge nach § 135a ff. BauGB damit nicht erforderlich ist.

Hier ist die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anderweitig gesichert: Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 487 zugunsten des „Wohnheims für behinderte Menschen“ (Fl.Nrn. 488 und 485) liegt auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück. Hier ist die Herstellung anlässlich der Bebauung durch städtebaulichen Vertrag geregelt (Erschließungsvertrag UVZ-Nr. D1174/2023 vom 30.11.2023, § 4a des Vertrages) und damit vertraglich gesichert. Bei den übrigen Grundstücken liegt die Ausgleichsfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. Hier wird die Umsetzungsverpflichtung im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt (§ 135a Abs. 1 BauGB) und ggf. durch Pflanzgebot (§ 178 BauGB) durchgesetzt.

Die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 486 Gemarkung Nettelkofen dient nicht zum Ausgleich von Eingriffen im gegenständlichen Bebauungsplangebiet. Diese Teilfläche dient als Ausgleichsfläche für die mögliche Baulandausweisung des Restgrundstücks Fl.Nr. 486, über die in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren entschieden wird. Dieses gesonderte Bebauungsplanverfahren „westlich der Elisabethstraße“ ruht jedoch derzeit aufgrund der fehlenden Entwässerungslösung für diese Fläche. Mangels eines zugehörigen Eingriffs besteht damit auch keine Umsetzungsverpflichtung und bleibt diese Fläche vorerst unverändert (Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung). Die Festsetzung verhindert, dass diese Fläche anderweitig genutzt wird und sichert damit die langfristige Verwirklichung des Planungskonzepts mit einer durchgängigen Ortsrandeingrünung ab.

11 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dort werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist als Anlage als gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt.

Grafing, den 12.08.2024

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister