

# Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

27.05.2025

## 1. Anwohner

### **Einspruch gegen den Bebauungsplan dm-markt auf dem Aldi-Gelände, Glonner Straße**

Zu dem geplanten Bau des dm-Marktes auf dem Gelände des ALDI-Marktes an der Glonner Straße / Pfarrer-Aigner-Straße fordern wir folgende Veränderungen und zusätzliche Regelungen, um die Auswirkungen für die Anwohner an der Pfarrer-Aigner-Straße zu vermindern.

Zum Schutz der Anwohner an der PSA vor zu erwartenden zusätzlichen Lärm- und Lichtbelästigungen soll die Planung wie folgt geändert werden:

- Der dm-Markt soll auf dem Parkplatzgelände direkt an der Glonner-Straße gebaut werden
- Die Zufahrt zum Parkplatz Aldi/dm soll nach dem Gebäude angelegt werden
- Die Container für Altglas, Altpapier und Verpackungsmüll soll auf das Aldi-Gelände direkt an der Parkplatzeinfahrt gelegt werden

Weiterhin fordern wir die Festlegung folgender Regeln zum Schutz und aus Rücksicht für die Anwohner in der Pfarrer-Aigner-Straße:

- Der Liefer- oder Entsorgungsverkehr soll auf dem gesamten Aldi/dm-Fläche auf die Zeiten Montag bis Freitag von 6:00 – 22:00 Uhr sowie Samstag von 08:00 – 22:00 Uhr eingeschränkt werden.
- Die beleuchteten Tafeln und Displays sind in der Zeit von 21:00 – 06:00 Uhr auszuschalten

Begründung:

Die angrenzende Nachbarschaft ist durch die größere Distanz des dm-Marktes von den Gebäuden Pfarrer-Aigner-Straße von der zu erwartenden Lärm- und Lichtverschmutzung weniger stark in Mitleidenschaft gezogen.

Durch die Verlegung des dm-Marktes an die Grundstücksgrenze in Richtung Glonner Straße entsteht weder dm noch Aldi irgendein Nachteil. Die geplante Fläche sowie die Zugänglichkeit zum Gebäude bleiben erhalten oder verbessern sich sogar.

Die Anwohnerschaft ist durch den Liefer- und Entsorgungsverkehr für den Aldi-Markt bereits sehr stark in Mitleidenschaft gezogen. Die aktuell bestehende Lärmschutzwand verdient den Namen nicht und würde ohnehin nur auf die Wohnungen im Erdgeschoss lärmindernd wirken. Der zusätzliche Verkehr für den dm-Markt würde hier noch hinzukommen.

Da fast ausschließlich Aldi-Kunden die Müllcontainer nutzen und dazu mit dem Auto in die Pfarrer-Aigner-Straße fahren und sportlich vor dem gegenüberliegenden Kinderspielplatz wenden, zudem die Fläche rund um den Container i.d.R. verdreckt sind, ist es nur folgerichtig, die Container auf dem Aldi-Parkplatz zu integrieren.

Wir sind überzeugt, dass der oben skizzierte Vorschlag keine wirtschaftlichen Nachteile für Aldi oder dm mit sich bringt, sondern sich positiv auf die Lebensqualität der unmittelbar betroffenen Anwohner auswirkt. Daher bitten wir Sie eindringlich, die Vorschläge ernsthaft zu erwägen und umzusetzen.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wurde als „Einspruch“ bezeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren zur Bebauungsplanänderung um ein Normsetzungsverfahren handelt. Als Rechtsmittel steht die Normenkontrollklage (§ 47 Verwaltungsgerichtsordnung) zur Verfügung, jedoch erst nach dem Satzungserlass.**

Vor Abschluss ist das Bebauungsplanverfahren nicht rechtsbehelfsfähig; ein Einspruch / Widerspruch bzw. eine Anfechtungsklage sind nicht statthaft. Auch einstweiliger Rechtschutz ist nur im Rahmen des § 47 Abs. 6 VwGO möglich zur Abwehr schwerer Nachteile und aus anderen wichtigen Gründen.

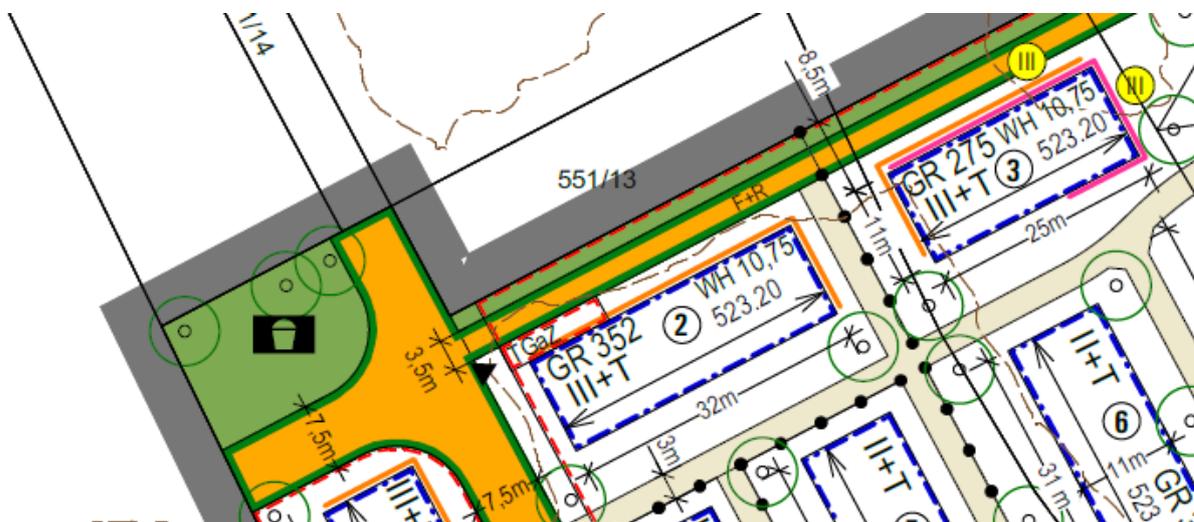
Im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Teilhabe der Öffentlichkeit (und natürlich im Besonderen der Anwohner) im Rahmen der gesetzlichen Beteiligungsverfahren, insbesondere der Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB. Aufgrund des Inhalts wird das Schreiben als Stellungnahme (Einwendung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB behandelt. Hierfür wird es - gemeinsam mit den übrigen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Planabwägung geprüft. Bei dieser Prüfung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abgewogen wie folgt:

#### 1. Verlegung des Drogeriemarktes nach Norden:

Der Verlegung des Drogeriemarktes an die Nordgrenze zum Schutz der Anwohner der Pfarrer-Aigner-Straße vor zusätzlichen Immissionen wird nicht entsprochen.

Der gewählte Standort würdigt bereits die Belange der Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung, und zwar in objektiver Weise und unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Umgebung sowie der jeweiligen Lärmvorbelastung.

Dabei wurde für die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung an der Pfarrer-Aigner-Straße berücksichtigt, dass die dem Aldi-Markt zugewandten Fassaden der Gebäude 1, 3 (Einwendungsführer) und 8 keine relevanten Immissionsorte darstellen und damit nicht schutzbedürftig sind. Im Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ ist festgesetzt, dass dort keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen zulässig sind; zulässig sind nur festverglaste Fenster. Diese Festsetzung (im nachfolgenden Planausschnitt durch die ockerfarbene Linie kenntlich gemacht) schließt an diesen Fassaden schutzwürdige Immissionsorte aus.



Die für Gewerbelärm maßgebliche TA-Lärm bestimmt als Immissionsort folgenden Punkt: *0,5 m außerhalb der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Aufenthaltsraumes* (vgl. A.1.3 des Anhangs zur TA-Lärm). Nur unter diesen technischen Schutzvorkehrungen am Wohngebäude selbst war die Ausweisung von Wohnbauflächen unmittelbar neben dem damals schon bestehenden Aldi-Markt möglich. Vor allem die relevanten Schallquellen wie der Parkplatz und der Anlieferungsbereich hätten zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte geführt und standen der heranrückenden Wohnbebauung entgegen, die auf den vorhandenen Gewerbebetrieb Rücksicht zu nehmen hat.

Die Lärmschutzwand hat deshalb nicht den Zweck des Lärmschutzes für die Wohnräume in den Obergeschossen, sondern schützt lediglich die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss.

Die in der Stellungnahme erklärten Defizite im Lärmschutz gegenüber dem Wohngebiet Pfarrer-Aigner-Straße gehen deshalb schon dem Grunde nach fehl. Durch die Lärmschutzmaßnahmen an den dortigen Gebäuden werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in ausreichender Weise gewährleistet.

Den vorgetragenen Belangen zur Verbesserung des Lärmschutzes kommt deshalb kein großes Gewicht in der Planabwägung zu. Es handelt sich bei den genannten Gebäudefassaden (Markierung der Wohnanlage Pfarrer-Aigner-Straße 1, 3 und 8 um keine schutzwürdigen Immissionsorte, die ein erweiterte Rücksichtnahme in Anspruch nehmen können. Die Lärmbelastung der Westfassade des Gebäudes Pfarrer-Aigner-Straße 1 wurde in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Der Beurteilungspegel, der auch die Vorbelastungen (insbesondere durch das benachbarte Heizkraftwerk) berücksichtigt, wurde dort am stärksten belasteten Geschoss (3. OG) mit tagsüber 46,9 dB(A) und nachts mit 31,4 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) (Tag) und 40 dB(A) (Nacht) werden damit deutlich unterschritten. Diese Größenordnung der Unterschreitung erfüllt sogar das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 der TA-Lärm (6 dB(A)). Auch an dieser Fassade besteht deshalb keine Betroffenheit, die im Hinblick auf die Wohnruhe ein größeres Gewicht beigemessen werden muss.

Der gewünschten Verlagerung des Drogeriemarktes und damit der Lärmquellen nach Norden sind mit den sonstigen schutzwürdigen Interessen abzuwägen, und zwar vor allem der Wohnbebauung im Norden. So erfolgte die Standortfestlegung im Süden des Baugrundstücks nicht im Betriebsinteresse des Aldi/dm-Marktes, sondern zum bestmöglichen Schutz der Wohnbebauung an der Glonner Straße. Diese Wohnbebauung (WA) ist mit der Gebäudesüdseite und den dortigen Außenwohnbereichen schon jetzt hohen Lärmbelastungen aus Verkehr und Gewerbe ausgesetzt. Beispielweise am Gebäude Rieperdinger Straße 13 liegt der Beurteilungspegel für den Gewerbelärm mit 53,7 dB(A) in der Tagzeit deutlich höher und hält nur knapp den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ein. Hinzu kommt dort noch zusätzlich die sehr hohe Verkehrslärmvorbelastung, die die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts sogar um bis zu 6 dB(A) überschreitet!

Abwägungsmaßstab für die Ansiedlung des Drogeriemarktes war deshalb, gerade die lärmvorbelastete Wohnbebauung an der Glonner Straße (Rieperdinger Straße) und an der Aiblinger Straße (Wendelsteinstraße) größtmöglich von einer zusätzlichen Lärmbelastung (Verschlechterung) zu schützen. Die Interessen der dortigen Anwohner werden höher gewichtet als die Belange der Anwohner an der Pfarrer-Aigner-Straße, die aufgrund des dortigen Schutzkonzeptes (Bebauungsplan Aiblinger Straße) an den lärmzugewandten Fassaden nicht schutzbedürftig sind. Die Lärmbelastung an den schutzwürdigen Fassaden sind deutlich geringer als an der Glonner Straße und bleiben vor allem deutlich hinter dem Immissionsrichtwert zurück.

Ein Verschieben des dm-Marktes nach Norden mit der dabei besonders lärmträchtigen Anlieferung und den haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe und Kühlgeräte) wird deshalb abgelehnt. Insbesondere die besonders lärmträchtige Anlieferung des dm-Marktes wird – wie beim Aldi-Markt – ganz im Süden und dort auch im Schutzbereich der südlichen Lärmschutzwand angeordnet.

Ungeachtet der Lärmbelange ist aber auch aus Platzgründen und der Organisation des Betriebsablaufes die Anordnung des dm-marktes im Norden keine Planungsalternative.

2. Verlegung der Zufahrt:

Mit der Beibehaltung des Standortes (Baufläche) an der Südostseite ist auch die weitere Einwendung, die Verlegung der Zufahrt in das Betriebsgelände „nach dem dm-Gebäude“, nicht mehr relevant. Die Einwendung zur Verlegung der Zufahrt wird ebenfalls zurückgewiesen.

### **3. Verlegung der Wertstoffsammelstelle:**

Auch zurückgewiesen wird die Einwendung zur Verlegung der Wertstoffsammelstelle auf das Aldi-Gelände. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Wertstoffsammelstelle der Stadt Grafing. Es handelt sich um die einzige Wertstoffsammelstelle für die umliegenden Quartiere und dient vor allem auch dem Wohngebiet Pfarrer-Aigner-Straße. Diese Wertstoffsammelstelle war ursprünglich 50 m weiter nördlich gelegen (unmittelbar an der Zufahrt zum Aldi-Gelände) und wurde aufgrund massiver Störungen (Missachtung der Betriebszeiten) und Verschmutzungen im Aldi-Betriebsgelände vor vielen Jahren beseitigt. Sie wurde dann erst wieder im Jahr 2020 eingerichtet, um eine gebietsnahe Wertstoffsammlung für das Quartier Pfarrer-Aigner-Straße zu ermöglichen. Die geforderte Verlegung auf das Aldi-Betriebsgelände mit den damit einhergehenden Störungen ist mit den Eigentums- und Betriebsinteressen der Einzelhandelsmärkte nicht vereinbar. Sie ist aber auch für den öffentlichen Betrieb der Wertstoffsammelstelle in Bezug auf den Bringverkehr und die Entsorgungsfahrzeuge keine praktikable Alternative. Auch verliert die Wertstoffsammelstelle damit an Attraktivität, insbesondere auch für das Wohnquartier Pfarrer-Aigner-Straße aufgrund der dann längeren Fußwege.

Auch wenn Wertstoffsammelstellen stets als Ärgernis für die nächstgelegenen Anwohner betrachtet werden, dient deren Einrichtung der Wohngebietsversorgung und sind die damit einhergehenden Störungen als sozialadäquat hinzunehmen. Der bestehende Standort, der ohnehin auf einem widerruflichen Pachtverhältnis mit Aldi beruht, wird beibehalten.

### **4. Beschränkung des Liefer- und Entsorgungsverkehrs:**

Den Regulierungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen setzt der Gesetzgeber im Rahmen der Ermächtigungsnorm klare Grenzen und schließt eine „Festsetzungsfindungsrecht“ aus. § 9 BauGB bestimmt die Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne abschließend. Verstöße führen zu Unzulässigkeit und damit in der Regel zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, der die Regelungsmöglichkeiten zum Lärmschutz festlegt, erlaubt nur Festsetzung für bauliche und technische Vorkehrungen. Die Regelung von Betriebszeiten oder Nutzungszeiten, auch etwa nur für bestimmte Tätigkeiten (z.B. Anlieferung) sind danach nicht zulässig. (vgl. dazu ausführlich: VGH Kassel 12.11.2012). Nichts Anderes gilt für Sondergebiete nach § 11 BauNVO, da die Regelung von Betriebs- / Nutzungszeiten auch nicht zur individuellen Bestimmung der Nutzungsart (Eigenart des Baugebietes) von Einzelhandelsbetrieben geeignet sind.

Die Einwendung wird deshalb zurückgewiesen.

Anzumerken ist aber, dass entsprechende Regelungen in der nachfolgenden Baugenehmigung möglich sind und dort auch erfolgen werden. Das gilt zum einen hinsichtlich der Anzahl der Fahrbewegungen (vor allem für LKW zur Anlieferung / Entsorgung) und der Liefertätigkeiten. Dort werden dann Lieferverkehr und -arbeiten auch hinsichtlich der morgendlichen (06:00 – 07:00 Uhr) und abendlichen Ruhezeit (20:00 – 22:00 Uhr) reguliert.

### **5. Werbeanlagen:**

Es ist auch erklärte Absicht der Stadt Grafing, Störungen der Anwohner (Lichtimmissionen) und des Straßenbildes durch Werbeanlagen und deren Beleuchtung soweit als möglich zu minimieren (vgl. dazu: Bau- und Werkausschuss vom 19.11.024)

Zulässig sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes)

- a. Nur 1 Werbepylon (an der Glonner Straße Werbepylon an der Glonner Straße) gemeinsam für Aldi und dm-Markt mit einer reduzierten Größe von 4,5 m x 2 m.

- b. **Sonstige Werbeanlagen:** Nur jeweils 1 Werbeanlage an jeder Giebel- und Wandseite der Gebäude, die auch nur während der Betriebszeiten beleuchtet werden dürfen.

Wie bereits zu Nr. 4. ausgeführt ist, besteht keine Festsetzungsmöglichkeit zur Regelung von Betriebszeiten. Das gilt gleichermaßen auch für Teileinrichtungen, etwa der Betriebszeiten der Beleuchtung. Um sicherzustellen, dass die Beleuchtung der Gebäude-Werbeanlagen auf die Öffnungszeiten beschränkt wird, wurde im Bebauungsplan deshalb ein Beleuchtungsverbot festgesetzt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird dann eine Befreiung für den Zeitraum der Öffnungszeiten erteilt und dafür in der Baugenehmigung die Abschaltung außerhalb der Öffnungszeiten und Arbeitszeiten der Mitarbeiter (nach 21:00 - 06:00 Uhr) geregelt.

In diesem Umfang sind die Regelungen für die Werbeanlagen bereits getroffen und ist die Einwendung bereits berücksichtigt. Für weitergehende Regulierungen wird die Einwendung zurückgewiesen.

## **2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 02.05.2025**

### Planung

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung des bereits bestehenden ALDI-Marktes um einen Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche südlich der Glonner Straße. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

### Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 04.07.2023 eine Stellungnahme im Rahmen einer Voranfrage ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

### Beschluss:

**Die Stadt Grafing b.M. hat sich bereits anlässlich des Aufstellungsbeschlusses (26.07.2022) und des Billigungsbeschlusses (Bau- und Werkausschuss 19.11.2024) mit der Beachtung der Ziele der Raumordnung für Einzelhandelsbetriebe auseinandergesetzt. Diese sind zwingend beachtlich (Anpassungsgebot: § 1 Abs. 4 BauGB) und nicht der gemeindlichen Planungsabwägung zugänglich.**

Die Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm, LEP Z 5.3) erlaubt die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie für Agglomerationen nur unter folgenden Voraussetzungen

- nur in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion
- nur an städtebaulich integrierten Lagen
- nur unter Einhaltung einer max. Kaufkraftabschöpfung (max. 25 v.H. für den Nahversorgungsbedarf und max. 30 / 15 % für den Innenstadtbedarf) der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich.

Da der Bebauungsplan die Erweiterung von Flächen für großflächigen Einzelhandel um einen weiteren – nicht großflächigen – Betrieb vorsieht, stellt sich hier die Frage einer möglichen raumordnungsrelevanten Agglomeration (Z.5.3.1 LEP) zwischen dem Aldi-Markt und dem Drogeriemarkt.

Zur Klärung dieser fachgesetzlichen Frage im Vorfeld der Bauleitplanung wurde deshalb von der Stadt eine erste landesplanerische Beurteilung (Voreinschätzung) durch die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung v. Oberbayern) erbeten. Die Regierung von Oberbayern stellt in der Antwort vom 04.07.2024 (ROB-2-8314.24\_02\_EBE-10-2-3)

zur Voranfrage fest, dass eine Agglomeration im landesplanerischen Sinne erst bei mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben vorliegt. Bei der Ansiedelung von nur 2 Einzelhandelsbetrieben liegt deshalb keine Agglomeration im Sinne der Nr. 5.3 des Landesentwicklungsprogramms vor,

Diese Auffassung wird jetzt in der landesplanerischen Beurteilung zum Bebauungsplanentwurf bestätigt und die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung festgestellt.

### 3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 29.04.2025

Das Plangebiet mit einer Größe von knapp 2 ha betrifft im Wesentlichen das Grundstück Fl.Nr. 551/5 der Gemarkung Grafing. Auf der südwestlichen Seite des Grundstücks soll gegenüber dem ALDI-Markt ein dm-Markt entstehen. Bisher gibt es in diesem Bereich Stellplätze sowie Grün- und Pflanzflächen. Für den Neubau des Drogeriemarktes werden demnach überwiegend Flächen herangezogen, die durch die bestehende Stellplatzanlage zum Teil bereits jetzt versiegelt sind. Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter der Niederterrasse. Östlich des Plangebiets und der St 2089 grenzt das Wasserschutzgebiet der Stadt Grafing an.

Das Grundwasser sollte durch die geplante Bebauung nicht tangiert werden. Gemäß Begründung liegt die Gründungssohle des Neubaus deutlich oberhalb des Grundwassers. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Hierzu gibt es einen entsprechenden Hinweis im Satzungsentwurf. Für den Neubau mit Flachdach wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies wird von uns begrüßt.

Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde, gibt es im Plangebiet Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche:

[https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-naturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_32%2C32%3Bifu\\_domain-naturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_33%2C33%3Bifu\\_domain-naturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_24%2C24&statelid=8c32d29d-fe59-4ea2-b2d2-9dfe59dea2a3](https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Bifu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Bifu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&statelid=8c32d29d-fe59-4ea2-b2d2-9dfe59dea2a3)

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung verweisen wir auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“: [https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe\\_kommunen\\_hochwasser-starkregenrisiken\\_bauleitplanung\\_ba.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf)

Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

Wir raten zu entsprechenden Festsetzungen zum Objektschutz in der Satzung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Bebauungsplanänderung zu.

#### **Beschluss:**

**Die wasserrechtlichen Belange sind im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt. Insbesondere die Ausbildung der Dachfläche als extensives Gründach schafft ein Höchstmaß an Niederschlagswasserrückhaltung. Durch die Überplanung der bereits als Parkplatz befestigten Fläche und der Nutzung des Rückhaltepotentials eines Grunda-**

ches entsteht keine wesentliche Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses. Zudem wird für den Parkplatz festgesetzt, dass die Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form errichtet werden dürfen.

Die in der amtlichen Hinweiskarte dargestellten Starkregenabflussflächen beschränken sich auf das Betriebsgelände selbst. Nach Süden ist ein Abfluss schon allein durch die Lärmschutzwand ausgeschlossen. Abflüsse bei Starkregen aus oder in Nachbarflächen bestehen hier also nicht.



Das Risiko von eindringenden Starkregen beschränkt sich damit auch künftig allein auf die Einkaufsmärkte. Das gilt für den geplanten Drogeriemarkt vor allem deshalb, da dieser wegen der Befahrbarkeit mit Einkaufswägen möglichst niveaugleich mit den Vorfeldflächen ausgeführt werden soll. Bauliche Schutzmaßnahmen (Objektschutz) etwa durch die Festsetzung von gegenüber dem Gelände erhöhten Gebäudeöffnungen sind hier nicht umsetzbar.

Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass das Gebäude nicht unterkellert wird. Gefährdungen für Personen bestehen somit nicht. Die Beheizung erfolgt durch Wärmepumpe, die erhöht gegenüber dem Gelände installiert wird. Negative Folgen durch Überschwemmungen durch Heizstofflager (Öl oder sonstige gefährliche Stoffe) sind also auch ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan ergibt sich somit kein weiterer Handlungsbedarf. Es bleibt dem Betreiber selbst überlassen, selbst vor Risiken aus Sturzregen durch Objektschutzmaßnahmen vorzusorgen (Eigenvorsorge).

#### 4. Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung; Schreiben vom 21.05.2025

Baufachliche und baurechtliche Stellungnahme:

- Die Vermaßung des Bauraumes in Bezug zu den Grundstücksgrenzen erscheint sinnvoll
- Empfehlung: Die Fuß- und Radwege im Planteil benennen sowie die ÖPNV-Haltestellen anzugeben.

Festsetzungen durch Planzeichen (I.):

- Nr. 4.4: Der Ein- und Ausfahrtsbereich geht über einen Stellplatz – wir empfehlen die Zeichnung eindeutiger zu gestalten.
- Nr. 6.7: Die Fläche für die Stellplätze könnten eindeutiger gekennzeichnet sein.

Festsetzungen durch Text (III.):

- Nr. 4.9 / 4.10: Nummer 4.9 schließt aufgeständerte PV-Anlagen aus; Nr. 4.10 wäre dagegen dahingehend zu verstehen, dass sie aufgrund der Überschreitung der Wandhöhe zulässig wäre. Hier ist eine Klarstellung zu empfehlen.

**Beschluss:**

Die Anregungen zur Konkretisierung der Festsetzungen (Normbestimmtheit) werden berücksichtigt:

Innerhalb der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Geh- und Radwegflächen noch gesondert zu bestimmen. Ein entsprechendes Planzeichen ist dafür in den Festsetzungen und der Planzeichnung zu ergänzen

Die überbaubaren Grundstückflächen (für Gebäude, Stellplätze etc.) sind ebenso zu vermaßen wie die Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Allein schon im Hinblick auf die Vorrangfunktion des Bebauungsplanes zum Abstandsflächenrecht ist hier eine exakte räumliche Bestimmung zwingend.

In I.2.2 ist das Planzeichen (WH 4,00) und die Planzeichenerklärung (z.B. 6 m) in Übereinstimmung zu bringen.

Das Planzeichen für die Lagebestimmung der Zufahrt ist zutreffend anzuordnen.

Das Planzeichen für Stellplatzflächen („St“) fehlt in der Planzeichnung und ist – zur Abgrenzung zu den übrigen Nebenanlagenflächen – zu ergänzen. Außerdem ist die Festsetzung des Planzeichens (rote Strichlierung) nur an den Außenrand des Parkplatzes nicht ausreichend. Das würde eine beliebige Anordnung der Parkstände innerhalb der umrandeten Fläche ermöglichen. Das Planzeichen ist eindeutig und genau auf die jeweiligen Stellplatzreihen festzusetzen.

Die Regelungen Nr. 4.9 betrifft die gestalterischen Anforderungen für Solar-Dachaufbauten bei Gebäude mit Satteldach (= Aldi); dort ist eine Aufständering nicht zugelassen. Nr. 4.10 betrifft das Gebäude mit Flachdach (dm-Markt) und erlaubt dort eine Aufständering bei von der Dachaußenkante zurückversetzte Solar-Aufbauten.

## 5. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 19.05.2025

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

- Geplant ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des Einzelhandels durch einen Drogeriemarkt erfolgen
- Es liegt eine schalltechnische Untersuchung der Firma Steger & Partner (Berichtnr. 4095-03/B3a/dm) vom 11.04.2025 vor
- Es liegt eine Verkehrslärmprognose der Firma Steger & Partner (Berichtnr. 4095-04/B1/dm) vom 14.04.2025 vor
- Auf den Immissionsschutz wird in der Begründung (Nr. 4) und in der Satzung (Nr. III. 9.0 in Festsetzung durch Text) ausführlich eingegangen
- Nördlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit bestehen nicht.

In der nachfolgenden **Diskussion** war ein Ausschussmitglied der Meinung, dass dies alles nur graue Theorie sei und mit der Praxis nichts zu tun hat. Der Arbeitsaufwand ist sehr zeitintensiv, aber verhindert wird im Endeffekt nichts.

#### **Beschluss:**

**Die Anforderungen an den Lärmschutz wurden für die geplante Betriebserweiterung um einen Drogeriemarkt zum zentralen Planungsbelang erklärt. Anspruch der Stadt Grafing b.M. ist aufgrund der hohen Lärmvorbelastung (vor allem durch Verkehrslärm) ein Höchstmaß an Lärmvorsorge. Soweit möglich, soll durch die Erweiterung mit dem Drogeriemarkt eine Verschlechterung der Lärmsituation in der umliegenden Wohnbebauung vermieden werden.**

Im Rahmen des Billigungsbeschlusses (Bau- und Werkausschuss 19.11.2024) wurden dann bereits die Anforderungen an den Lärmschutz näher bestimmt und die Lärmsituation anhand der geforderten Lärmgutachten beurteilt. Ergänzt um die jetzt erfolgte Prüfung durch die Untere Immissionschutzbehörde hat jetzt die notwendige Abwägung der Belange des Lärmschutzes durch den Bau- und Werkausschuss zu erfolgen:

#### **A. Gewerbelärm:**

Im Interesse der Lärmvorsorge wurden zusätzliche Anstrengungen verlangt, um Verschlechterungen der Lärmsituation für die Umgebung zu vermeiden. Nicht die Einhaltung der Immissionskontingente, sondern die Beibehaltung der tatsächlich vorhandenen Lärmbelastung (keine Verschlechterung) war der Maßstab der Stadt. Grund für die Lärmvorsorge ist, dass die Umgebungsbebauung schon durch den Verkehrslärm sehr stark belastet ist und durch künftige Änderungen im Verkehrsnetz (Gesamtverkehrskonzept 2022) weiteren Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt wird. Dass gilt vor allem für die Wohngebäude an der Glonner Straße. Eine weitere Zusatzbelastung durch Gewerbelärm, auch wenn dieser stark untergeordnet ist, sollte vermieden werden.

Dieses Planungsmotiv wurde schon in der räumlichen Anordnung der Bebauung berücksichtigt. Um eine Verschlechterung der Lärmsituation vor allem für die Anwohner an der Glonner Straße weitestgehend zu vermeiden, wurde der Drogeriemarkt am entfernteren Südrand des Betriebsgeländes angeordnet. Die besonders lärmintensive Anlieferung des dm-Marktes wurde wiederum um südlichen Teil des Marktgebäudes angeordnet. Gleichzeitig war aber möglichst auch zu verhindern, dass sich damit die Lärmsituation an der Aiblinger Straße verschlechtert. Nicht schutzwürdig ist die Bebauung im Süden (Pfarrer-Aigner-Straße), soweit dort keine Immissionsorte zulässig sind (Nordfassaden und auch bestimmte Giebelseiten).

#### **Schalltechnische Untersuchung:**

Beurteilungsgrundlage ist die von der Stadt geforderte schalltechnische Untersuchung durch Steger & Partner GmbH (zuletzt: Bericht Nr. 4095-03/B3a/dm vom 11.04.2025). Das Gutachten beurteilt den Gewerbelärm und den anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehr nach dem Regelwerk der TA-Lärm.

Zur Methodik: Bereits im bestehenden Bebauungsplan (Aldi-Erweiterung 2013) sind Emissionskontingente festgesetzt. Diese Emissionskontingente können abweichend von § 1 Abs. 4 BauNVO (Gliederung) in Sondergebieten gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung festgelegt werden. Die Emissionskontingente sind immissionsortbezogen und richtungsweise gestaffelt. Sie stellen sicher, dass der Gesamtlärm aus den verschiedenen Lärmquellen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an jeden umliegenden Immissionsort einhält.

Im o.g. Lärmgutachten vom 11.04.2025 wurde jetzt geprüft, ob die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente an den umliegenden Immissionsorten außerhalb des Plangebietes auch durch die veränderte Lärmsituation (mit Drogeriemarkt und zusätzlichen Fahrbewegungen) eingehalten werden oder diese anzupassen sind.

Sodann wurden die durch die Erweiterung um den Drogeriemarkt zu erwartenden Beurteilungs- und Maximalpegel berechnet und dann den zuvor aus den Emissionskontingenten ermittelten Teilimmissionskontingenten gegenübergestellt.

Dabei wurden auch immissionsrelevante Änderungen berücksichtigt, die bei der Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan „Aldi-Erweiterung 2013“ noch nicht vorhanden waren. Neben dem geänderten Lärmverhalten durch den Drogeriemarkt (Anlieferung, LKW-Verkehr, Kühlaggregate der LKW, haustechnische Anlagen und Wärmepumpe, zusätzliches Kundenverkehrsaufkommen, Presscontainer, Einkaufswagenbox) wurde hier auch das außerhalb des Plangebietes entstandene Heizkraftwerk berücksichtigt. Auch die neu hinzugekommenen Immissionsorte an der Pfarrer-Aigner-Straße wurde geprüft.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Immissionskontingenten an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gebietes zeigte, dass die Immissionskontingente tags und nachts eingehalten werden bzw. geringfügig überschritten um 0,1 dB(A). Eine Anpassung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung war daher nach dem Ergebnis des Gutachtens nicht erforderlich.

Für die Stadt Grafing war dieses Ergebnis aus den ersten beiden Vorgutachten (10.10.2024- B2 und 10.12.2024 – B3) nicht ausreichend. Zwar wurde nachgewiesen, dass die Teilkontingente bzw. dann auch die IGW an allen Immissionsorten eingehalten werden. Gleichwohl zeigte das Ergebnis eine Verschlechterung gegenüber der Lärmbelastung aus dem Bebauungsplan „Aldi-Erweiterung 2013“. So wurde an den Wohngebäuden an der Aiblinger Straße mit der „Erweiterung Drogeriemarkt“ die Immissionsgrenzwerte mit 49,7 dB(A) gerade eingehalten). Bisher wurden dort (IO 10, FI.Nr. 547/14) nur ein Beurteilungspegel von 44,7 dB(A) erreicht. Eine Erhöhung um 5 dB(A) wurde von der Stadt Grafing b.M. als kritisch beurteilt, auch wenn der IGW für eine Reines Wohngebiet (!) noch eingehalten würde.

Bei der Wohnbebauung an der Aiblinger Straße / Wendelsteinstraße handelt es sich um ein Reines Wohngebiet und wurde ein sehr hohes Schutzniveau unterstellt. Dort besteht zwar schon mit der Anordnung des ALDI-Gebäudes und der damit bewirkten Abschirmung ein optimaler Lärmschutz. Durch die gewählte Positionierung des dm-Marktes im Süden des Grundstücks (zugunsten der Wohnbebauung an der Glonner Straße) ergibt sich aber dann eine Verschlechterung an den Gebäuden Wendelsteinstraße (FI.Nrn. 547/14 und 574/6) gegenüber der jetzigen Situation. Auch wenn der Immissionsrichtwert (TA-Lärm) bzw. das ermittelte Immissionskontingent noch knapp eingehalten werden, wurde auf Forderung der Stadt entsprechende Optimierungen untersucht. Insbesondere die sehr effektive Errichtung einer innenliegenden Lieferrampe oder auch eine Verlagerung der Anlieferung (diese ist Hauptlärmquelle) auf die Westseite (Pfarrer-Aigner-Straße) oder auf die Südseite (Nachteile für Wohngebäude Glonner Straße), was schließlich aber nicht realisierbar war. Es wurden auch verschiedene andere Alternativen geprüft und mangels Wirksamkeit wieder verworfen: z.B. Lärmschutzwand-Lückenschluss am Aldi-Markt im Süden, Verlegung des Eingangsbereiches und der Einkaufswagenbox an die Nordseite des Drogeriemarktes.

Mangels optimaler baulicher oder technischer Verbesserungsmöglichkeiten verständigte man sich dann auf eine organisatorische Maßnahme. Die Anlieferung des Droge-

riemarktes ist so zu regeln, dass täglich nur 1 LKW-Anlieferung erfolgt und die Anlieferungszeiten außerhalb der Ruhezeiten (also nur zwischen 07:00 und 19:00 Uhr) zugelassen wird. Damit ergibt sich nicht nur eine spürbare Verbesserung für die Wohnbebauung (WR) an der Aiblinger Straße. Dass dort eine Verschlechterung verbleibt, ist noch zu rechtfertigen, da die IRW auch künftig nicht erreicht werden.

**Ergebnis:** Die festgesetzten Emissionskontingente sind ausreichend und stellen sicher, dass die Richtwerte der TA-Lärm in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Die räumliche Anordnung des Drogeriemarktes (und der Anlieferung) im Süden wird zum bestmöglichen Schutz der Wohnbebauung an der Glonner Straße beibehalten. Die damit entstehende Lärmzunahme an der Aiblinger Straße wurde durch organisatorische Maßnahmen auf ein verträgliches Minimum reduziert und ist damit verträglich.

Die Wohnbebauung an der Pfarrer-Aigner-Straße ist aufgrund des dortigen Lärmschutzkonzeptes (keine Immissionsorte an der Nordfassade) in ausreichender Weise geschützt. Die Lärmbelastung der nicht geschützten Fassaden (Westseite Pfarrer-Aigner-Straße 1) ist nicht erheblich und bleibt deutlich (mehr als 6 dB(A)) hinter den IGW zurück.

#### **B) Verkehrslärm:**

Bei der Beurteilung des Gewerbelärms (hier der durch den Aldi/dm-Markt verursachte Zusatzverkehr auf der Glonner Straße) zeigte sich eine sehr hohe Verkehrslärmbelastung für die Wohnbaugrundstücke an der Glonner Straße. Schon im Bestand (vor Erweiterung mit dem Drogeriemarkt) werden dort die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten. Die Stadt Grafing b.M. verlangte deshalb eine zusätzliche Untersuchung des Verkehrslärms in Bezug auf die planbedingte Verkehrszunahme, also der durch den Drogeriemarkt ausgelöste Zusatzlärm auf den Zufahrtsstraßen

Für die Bauleitplanung wird auch eine Beurteilung des Verkehrslärms verlangt, wenn dieser in Folge des Bebauungsplanes steigt (vgl. BayVGH 12.08.2019). Diese planbedingte Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Planbereichs ist in der Planentscheidung (Abwägung) zu berücksichtigen (vgl. z. B. BVerwG, B. v. 8.6.2004), und zwar getrennt vom Gewerbelärm und den dort nach Nr. 7.4 TA-Lärm zu berücksichtigenden anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehr, auch auf öffentlichen Straßen.

Davon kann nur in Bagatellfällen abgesehen werden. Immer notwendig ist diese Betrachtung aber dann, wenn schon die vorhandene Verkehrslärmbelastung die maßgeblichen Grenzwerte überschreitet. Das ist hier der Fall, da an der Glonner Straße die IGW von 59 / 49 dB(A) schon bisher bis zu 9 dB(A) (Tagzeit) überschritten ist.

#### **Schalltechnische Untersuchung**

Für die planbedingte Verkehrslärmzunahme wurde das Lärmgutachten durch Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4095-04/B1/dm vom 14.04.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am 04.10.2022 hat die Stadt Grafing das „Gesamtverkehrskonzept Grafing 2022“ beschlossen. Nach Verwirklichung einer Ortsumfahrungsstraße im Westen und Osten sieht das Gesamtverkehrskonzept innere Entlastungsstraßen vor sowie die Verlegung der Aiblinger Straße (St 2089) nach Westen. Gleichzeitig ist eine Umlegung aller bisher durch die Ortsmitte führenden Staats- und Kreisstraßen auf die äußeren Umfahrungsstraßen geplant; die Ortsdurchfahrten werden dann zu Ortsstraßen abgestuft und machen weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Ortsmitte möglich.

Die Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld - also der Vergleich mit und ohne Drogeriemarkt - wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung berechnet und beurteilt

- a) für den Prognosenullfall (ohne Verkehrskonzept 2022) und
- b) für den Prognoseplanfall (mit Verkehrskonzept 2022)

Die Berechnungen zeigen, dass bereits ohne das Planungsgebiet (im Prognosenullfall und Prognoseplanfall) an allen berechneten Immissionsorten im Umfeld des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Durch das Hinzukommen des Drogeriemarktes erhöhen sich die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche an den untersuchten Immissionsorten nördlich des Planungsgebietes um maximal 1,3 dB(A). Eine wesentliche Änderung bzw. Erhöhung der Beurteilungspegel im Sinne der 16. BImSchV liegt somit nicht vor.

Die Schwelle zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts wird bei allen untersuchten Varianten, also sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall jeweils mit und ohne den hinzukommenden Verkehr des Drogeriemarktes an keinem der Immissionsorte überschritten.

Für die Abwägung stellt die Stadt Grafing auf den Prognoseplanfall ab, für den eine planbedingte Verkehrslärmerhöhung von bis zu 1,3 dB(A) ermittelt wurde (Anwesen Rieperdinger Straße 17, 1, Obergeschoss).

Die höchste absolute Lärmbelastung wird jedoch beim Anwesen Glonner Straße 46 erreicht mit 67,7 dB(A) tagsüber, wobei dort die planbedingte Zunahme mit 0,7 dB(A) deutlich geringer ist. Diese Verkehrslärmzunahme ist für sich betrachtet sehr gering und kaum wahrnehmbar. Sie ist aber dennoch nicht von vornherein unerheblich, da eine sehr hohe Vorbelastung besteht.

Für die konkrete Planungssituation ist festzustellen, dass die Verkehrslärmzunahme in der ermittelten Höhe noch als verträglich angesehen wird. Da die vorhandene Lärmbelastung noch deutlich unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefahr (70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) bleibt, ist diese lediglich geringfügige Erhöhung unter Betrachtung der örtlichen Verhältnisse und der Schutzwürdigkeit noch zumutbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Aldi/dm-Markt keinen Nachtbetrieb aufweist und damit die schon an die Gesundheitsgefahr heranreichende Nachtbelastung (59,4 dB(A) bei Glonner Straße 46) nicht weiter erhöht wird.

Auch wenn sogar die IGW der 16. BImSchV für Mischgebiete (dem Gebiet mit der geringsten Schutzwürdigkeit, in dem noch Wohnen zulässig ist) von 64 dB(A) tagsüber überschritten sind, kann hier auf bauliche / technische Schutzmaßnahmen verzichtet werden. Als solche kämen vor alle Lärmschutzwände (aktiver Lärmschutz) in Betracht, die aber (vgl. Anwesen Glonner Straße 46) nur bedingt wirksam sind. Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen ist angesichts der zu erwartenden Abstufung der Glonner Straße (östlich der Kreuzung Aiblinger Straße) zur Ortsstraße (vgl. Gesamtverkehrskonzept 2022) zu vertreten, da dann in diesem besonders hoch belasteten Abschnitt eine Temporeduzierung als wirksamere Maßnahmen möglich ist.

**Ergebnis:** Die planbedingte Verkehrszunahme ist nur geringfügig und auch unter Berücksichtigung der sehr hohen Verkehrslärmvorbelastung auch ohne weitere Schutzmaßnahme (aktiver Lärmschutz) noch zumutbar. Wirksamer Lärmschutz wird bei Verwirklichung des Planfalles (Abstufung der Glonner Straße und der Aiblinger Straße zur Gemeindestraße) mit dann zulässigen Tempolimits (30 km/h) möglich.

## **6. Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.05.2025**

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht wurden keine Einwendungen vorgebracht.

### **Beschluss:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan zur Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.

**4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.**

**Die Belange von Natur und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden ungeachtet der fehlenden Anwendbarkeit des § 1a Abs. 3 BauGB in der Planabwägung berücksichtigt. Diese Belange wurden hinsichtlich der relevanten Schutzgüter bewertet und beurteilt; dabei wurden keine, oder nur geringe Auswirkungen festgestellt.**

**Allein erheblich sind die Auswirkungen auf die Bepflanzung, auch im Hinblick als artenreicher Lebensraum. Die sehr ausgeprägte und dichte Schutzpflanzung im Norden und Osten des Plangebietes bleibt unberührt und wird als zu erhalten zu erhalten, ebenso die begrünte Lärmschutzwand im Süden des Gebietes. Mit der Neuordnung der Stellplätze entfallen jedoch die Pflanzbuchten zwischen den Stellplätzen. Künftig festgesetzt ist eine Baumreihe zwischen den Stellplatzreihen, was aber eine deutliche Reduzierung der Zahl der Bäume zur Folge hat. Als Kompensation wurde von der Stadt gefordert, dass die Neupflanzung durch großkronige Bäume erfolgt (Lt. Pflanzliste: Winterlinde oder Spitzahorn).**

**Eine weitere Kompensation in Form einer Fassadenbegrünung auf der Westseite des Drogeriemarktes wurde im Hinblick auf die vom Bauherrn erklärten Erschwernisse in der Gebäudeunterhaltung und der Gebäudehygiene nicht weiterverfolgt. Mögliche Alternativlösungen (z.B. der Außenwand vorgestellte Spalierobstreihe etc.) werden noch geprüft.**

**Zusätzlich wurde die Ausführung des Drogeriemarktes mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Damit kann zumindest ein Mindestmaß an ökologisch wertvollen Flächen entstehen.**

**Mit diesen Kompensationsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen. Das Interesse der Nachverdichtung der Gewerbefläche, also eines Drogeriemarktes auf dem bestehenden Kundenparkplatz wird ein höheres Gewicht beigemessen und rechtfertigt die dennoch verbleibende Reduzierung der Grünstrukturen.**

**Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wird festgesetzt, dass am neu zu errichtenden Drogeriemarkt mindestens 10 Nistkästen / Nisthilfen für Singvögel, Mauersegler oder Schwalben anzubringen sind.**

**Durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird bestätigt, dass die von der Stadt Grafing b.M. vorgenommene Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes angemessen berücksichtigt wurden; eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht besteht nicht.**

#### **7. Landratsamt Ebersberg, Kommunale Abfallwirtschaft, Schr. vom 19.05.2025**

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

Für die Abholung der Abfallfraktionen sind folgende Regelwerke und Bestimmungen zu beachten, insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand: September 2021) sind hinreichend zu berücksichtigen.

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.

Generell gilt:

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

1. Inertes Material: Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.
2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.
3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".
4. Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08.2017 ist zu beachten.

**Beschluss:**

**Die Einhaltung der abfallrechtlichen Anforderungen für den Bau und den Betrieb des Drogeriemarktes werden durch die bestehende Rechtsordnung (Abfallwirtschaftssatzung) sichergestellt. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist damit gesichert. Ergänzende Hinweise oder Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.**

## **8. Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, 13.05.2025**

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und / oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

### **1 Rettungswege**

Die örtliche Feuerwehr der Stadt Grafing verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug.

Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppenraum herzustellen.

### **2 Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr**

Es sind entsprechend Art. 5 BayBO die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind.

Beträgt die Weglänge des Feuerwehrwehruzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. Art. 31 Abs. 2 Satz 2

BayBO (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO Feuerwehruzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.

### **3 Löschwasserversorgung, Objektschutz**

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).

2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

### **4 Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)**

Örtlich ist die FFW Grafing zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 1,0 km.

Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

### **Beschluss:**

**Die Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz sind hinsichtlich der Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten gewährleistet. An alle Gebäude kann über die öffentlichen Verkehrswege oder die ausreichend bemessenen Fahrflächen innerhalb des Betriebsgeländes (entsprechend den Anforderungen des Art. 5 BayBO und der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr (Technische Baubestimmung) durch Feuerwehrfahrzeuge herangefahren werden.**

**Die ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das gemeindliche Trinkwassernetz sichergestellt. Eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann auf die Dauer von 2 Stunden gesichert zur Verfügung gestellt werden. Löschwasserhydranten sind in ausreichender Anzahl und Entfernung zu den möglichen Aufstellflächen der Feuerwehr vorhanden.**

**Die Anforderungen an den Brandschutz können auch für die Erweiterung um den Drogeriemarkt vollständig erfüllt werden.**

## **9. Landratsamt Ebersberg Klimaschutzmanager, Schreiben vom 30.04.2025**

In der Stellungnahme des Klimaschutzmanagers wurde erklärt, dass die Belange des Klimaschutzes schon umfassend in der Planung berücksichtigt worden sind. Aussagen über die Wärmeerzeugung oder über Stellplätze für E-Fahrzeuge fehlen. Auf das nahegelegene Nahwärmenetz wurde hingewiesen.

In der nachfolgenden **Diskussion** verstand ein Ausschussmitglied nicht, warum nicht eine Anschlusspflicht an das bestehende Nahwärmenetz festgelegt werden kann. Ein Nahwärmenetz lebt von der Anschlussdichte. Dies wird nicht funktionieren, wenn sich jeder selbst durch eine Wärmepumpe versorgt. Ein Nahwärmenetz hat so keine Chance.

Hierauf wurde erwidert, dass bei Neuplanung ein vertraglicher Anschluss- oder Bindungszwang festgelegt werden kann, aber nicht bei Bestandsüberplanung.

### **Beschluss:**

**Die Wärmeversorgung des Drogeriemarktes erfolgt über eine Wärmepumpe, die mit der PV-Anlage und den sonstigen haustechnischen Anlagen (Kühlaggregate, Lüftung) ein energetisch abgestimmtes technisches Konzept darstellt.**

**Anlässlich des Umbaus des Parkplatzes werden Parkplätze für E-Fahrzeuge mit Ladesäulen errichtet. Hierbei handelt es sich um eine Selbstverpflichtung des Bauherrn (Aldi), wie sie auch bei Neubauten umgesetzt werden.**

**Weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes bestehen damit nicht.**

## **10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.05.2025**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung. Forstfachlich-waldrechtliche Einwände oder Anregungen bestehen nicht.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen. Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Der Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen. Des Weiteren sollten die Maßnah-

men für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren.

**Beschluss:**

**Am Plangebiet selbst liegen keine landwirtschaftlichen Flächen an. Auch über die Erschließungsstraße (Pfarrer-Aigner-Straße) besteht nur eine Zufahrt zur Fl.Nr. 555, die aber aufgrund der besseren Erreichbarkeit über die Glonner Straße bzw. dem dort abzweigenden Feldweg nicht genutzt wird. Veränderungen ergeben sich insoweit durch die Planung, einem Drogeriemarkt auf dem bestehenden Aldi-Parktplatz nicht.**

**Da landwirtschaftliche Fläche nicht abgrenzen, sind Einschränkungen durch Grenznahe Bepflanzungen (Pflanzabstände nach Art. 48 AGBGB) ausgeschlossen.**

**Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kommt die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nicht zu Anwendung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgleichsflächen sind auch aus sonstigen Gründen nicht erforderlich.**

## **11. HWK München und Oberbayern, Schreiben vom 05.05.2025**

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Glonner Straße / Aiblinger Straße (Fl.Nr. 551/5 der Gemarkung Grafing) geschaffen werden. Das Änderungsgebiet wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt (§ 11 BauNVO).

Wenngleich wir mit dem Änderungsvorhaben zur Neuerrichtung eines weiteren Einzelhandelsmarktes an der Glonner Straße nicht positiv gegenüberstehen, können wir keine Einwände vorbringen, sofern im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sichergestellt ist, dass die vorhandenen und künftig geplanten Einzelhandelsflächen in einem gesunden Verhältnis zur gewachsenen Versorgungsstruktur im Stadtkern und auch in den umliegenden Ortsteilen geplant werden. Die dort vorhandenen Handelsstrukturen, zu denen auch ein nennenswerter Bestand an Betreibern des Lebensmittelhandwerks gehören, dürfen im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung der Ortsteile nicht durch entstehende Kaufkraftabflüsse gefährdet werden. Insofern begrüßen wir die textliche Festsetzung im vorliegenden Verfahren, die eine spätere Umnutzung des Drogeriemarktes zu einem Einzelhandelsbetrieb (mit innenstadtrelevanten Sortimenten) ausschließt und dadurch dem Risiko einer unerwünschten Einzelhandelsagglomeration entgegenwirkt.

**Beschluss:**

**Die Stadt Grafing b.M. bekennt sich mit der jetzt geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes um einen Drogeriemarkt weiterhin zu der 1996 mit der Aussiedlung des Aldi-Marktes (vorher Marktplatz) getroffenen Planungserklärung, dass der Standort ein Solitärstandort allein für den großflächigen Einzelhandelsmarkt (Aldi) bleibt. Die Erweiterung um den Drogeriemarkt auf dem Betriebsgelände Aldi steht diesem Grundsatz nicht entgegen, da darin eine nicht innenstadtrelevante Sortimentserweiterung gesehen wird. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen örtlichen und benachbarten Versorgungsbereiche werden damit nicht ausgelöst. Das gilt auch für die dadurch einhergehende Attraktivitätssteigerung für den Aldi-Markt und dem dortigen innenstadtrelevanten Randsortiment.**

**Ausgeschlossen wird weiterhin die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Anschluss an das Plangebiet. Entsprechende Ansiedlungswünsche werden ständig an die Stadt herangetragen und unter Verweis auf diese tragenden Planungsgrundsatz abgelehnt werden.**

Die Entscheidung, den (nicht großflächigen) Drogeriemarktes in einem Sondergebiet festzusetzen, schafft auch die Möglichkeit, diesen konkreten Betriebsweck (Branche und Sortiment) festzusetzen. Das erfolgte ganz bewusst (vgl. Bau- und Werkausschuss 19.11.2024), um auch eine Umnutzung zu einem anderen Einzelhandelsbetrieb ausschließen zu können.

Damit wird den Belangen des Innenstadtschutzes, den die Stadt Grafing b.M. in ihrer gewerblichen Standortpolitik stets tragende Bedeutung beimisst, bestmöglich Rechnung getragen.

## **12. Firma Rothmoser, Schreiben vom 25.04.2025**

Wir möchten darüber informieren, dass die Zufahrt zum Wohngebiet Pfarrer-Aigner-Straße mit einer Fernwärmehauptleitung erschlossen ist und der neue Drogerie-Markt somit sehr leicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden könnte.

Den Absatz 3.0 der Satzung finden wir daher etwas verwunderlich, da eine Wärme-Eigenversorgung in mit Fernwärme erschlossenen Gebieten nicht zielführend ist. Die elektrische Erschließung des Gebäudes würde ebenfalls von der Westseite erfolgen.

### **Beschluss:**

**Der Hinweis 3.0 ist offensichtlich ein Versehen. Es handelt sich um eine zusammenhanglose und überflüssige Textübernahme aus einem vom Planer verwendeten „Satzungsmuster“. Sie wird gestrichen.**

Trotz der direkten räumlichen Nähe wird der Drogeriemarkt nicht mit Nahwärme versorgt. Hier werden aufgrund der seriellen Planung der Märkte eine Wärmepumpe (mit PV-Anlage) genutzt. Aufgrund dieser nachhaltigen Wärmeversorgung ist es bei der Erweiterung eines bereits bebauten Grundstückes nicht angemessen, eine vertragliche Anschlusszwang an das Nahwärmenetz zu verlangen (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

In der Beratung wurde das Ergebnis des Abwägungsvorschlags kritisch hinterfragt. Es ist schwer einzusehen, dass man in dieser Situation mit einem unmittelbar angrenzenden Heizkraftwerk / Nahwärmenetz den entsprechenden Anschluss nicht durchsetzen kann. Unter diesen Umständen ist es fragwürdig, wie dann die von der Stadt beauftragte Wärmeplanung mit den dort bestimmten Nahwärme-Anschlussgebieten umgesetzt werden soll. Ohne „Anschlusspflicht“ wird ein Nahwärmenetz nicht wirtschaftlich betrieben werden können.

Von der Verwaltung wurde erklärt, dass Festsetzungsmöglichkeiten für einen Anschlusszwang an das bestehende Nachwärmenetz nicht bestehen. Auch wenn das Heizkraftwerk unmittelbar am Betriebsgelände anliegt und sich der Anschluss hier förmlich aufdrängt, besteht hierzu keine Ermächtigungsgrundlage. So kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB keine Anschlusspflicht für eine bestimmte Energieform (Nahwärme) begründet werden; diese Festsetzungsermächtigung berechtigt ohnehin nur dazu, technische / bauliche Vorbereitungen für die Nutzung z.B. eines Nahwärmeanschlusses durchzusetzen. Eine Anschluss- und Benutzungspflicht ist dagegen auf dieser Grundlage nicht möglich. Auch das Wärmeplanungsrecht ermächtigt dazu nicht. Es bleibt allein die Möglichkeit eines satzungsrechtlichen Anschluss- und Benutzungszwangs nach Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GO. Aber auch dieser Ermächtigung erfasst nur Grundstücke in Neubaugebieten und in Sanierungsgebieten und ist beschränkt auf ein als öffentliche Einrichtung geschaffenes Nahwärmenetz. Eine Anschluss- und Benutzungspflicht zugunsten eines privat betriebenen Nahwärmenetzes ist nur unter ganz besonderen Bedingung möglich. Aber selbst dann, wenn diese Voraussetzungen alle geschaffen sind,

**muss ein Befreiungsrecht für andere nachhaltige Wärmeenergienutzungen beachtet werden, wie es die hier geplante Wärmepumpe darstellt.**

**Da auch die geplante Wärmepumpe (in Kombination mit der PV-Anlage) eine nachhaltige und erneuerbare Energieform darstellt, besteht allein schon aus diesem Grunde keine Möglichkeit eines gesetzlichen Anschluss- und Benutzungszwangs.**

**Seitens der Verwaltung wurde dringend angeraten, die rechtlichen Grundlagen für ein Nahwärmeeinrichtung im Sinne des Art. 24 GO bald zu schaffen, die dann die Möglichkeit eines Anschluss- und Benutzungszwangs eröffnet. Das muss mindestens zeitgleich mit der Wärmeplanung vorbereitet werden, um dafür realistische Umsetzungsstrategien zu schaffen. Für den gegenständlichen Bebauungsplan ist aber die geplante Wärmeenergiegewinnung mit einer Wärmepumpe nicht korrigierbar.**