

Gemeinde

Grafring

Lkr. Ebersberg

Bauleitplan

Bebauungsplan

„Südlich der Nettelkofener Straße“

Planung

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

Bearbeitung

Neudecker

Aktenzeichen

GRA 2-100

Datum

23.07.2024

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (BP)

1. Vorbemerkung

Ziel 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

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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Ermittlung der Belange der Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (§ 1a BauGB) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Die Stadt kommt zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethode. Aufgrund des Umstandes, dass bereits vorab der Flächennutzungsplan (mit Umweltprüfung) für diese Teilfläche geändert wurde und auch bereits eine vorgezogene Behördenbeteiligung in einem vorausgegangenem (aber aufgrund der Entscheidung des BVerwG vom 18.07.2023 zur Ungültigkeit des § 13b BauGB) Bebauungsplanverfahren stattgefunden hat, liegen auch bereits ausreichende Informationen über die Umweltbelange vor.

Die Umwandlung landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu Wohnbauflächen ist durch den Bebauungsplan vorgesehen. Die Auswirkungen Verlust der Bodenfunktionen, die Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion, die Beeinträchtigung der Grundwasserfunktionen im Naturhaushalt, der Verlust von Lebensräumen und die Störung der Erholungseignung führen zu Umwelteinwirkungen in Natur und Landschaft, die jedoch nur von geringen bzw. mittleren Umfangs sind. Diese können durch Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung begonnen; die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) war dort nicht anwendbar (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes wurde dann die notwendigen Regelungen über die freiwillige Bodenordnung, Erschließungsflächenabtretung und Erschließungskostenübernahme und vor allem die Sicherung für die sozialgerechte Bodennutzung (Grundsatzbeschluss zur sozialen Bodenordnung) vorbereitet. Der Vertragsabschluss verzögerte sich dann aber bis November 2023.

Der anschließenden Fortführungen des Bebauungsplanverfahrens stand dann aber die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 entgegen, wonach die Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht (SUP-Richtlinie 2001/42/EG) nicht vereinbar ist. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB konnte damit mangels wirksamer Rechtsgrundlage nicht mehr fortgeführt werden.

Die Stadt hat am 24.10.2023 unter Einstellung des bisherigen Verfahrens die neuerliche Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wurde in einem neuen Aufstellungsverfahren („Regelverfahren“) von Beginn an wiederholt. Dabei besteht die Verpflichtung zur Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB). Von der seit 01.01.2024 bestehenden Möglichkeit („können“) des § 215a Abs. 1 BauGB, wonach unter den dort genannten Voraussetzungen die bisher im Verfahren nach § 13b BauGB eingeleiteten Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zum Abschluss gebracht werden können, wurde Abstand genommen. Zum einen wurde bei einer überschlägigen Prüfung festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen entstehen können, insbesondere hinsichtlich der Erforderlichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Zum anderen ist durch die bereits seit 2015 erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes die Verfahrenserleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Freistellung vom Entwicklungsgebot) hier nicht betroffen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.

Den Einwänden hinsichtlich der Situierung im bewegten Gelände wurde durch die engmaschige Festsetzung von Geländehöhen sowie der Fußboden-, Wand- und Firsthöhen berücksichtigt. Auch die Belange des Schutzes vor Starkregen wurden durch das Verbot von Wohnräumen in Kellerräumen und einem Mindestabstand von 25 cm zwischen Gelände und OKFFB sowie der wasserdichten Ausführung von Kellern und Kelleröffnungen berücksichtigt.

Die Immissionsbelastung des Plangebietes ist trotz der Einwirkungen der Bahnlinie München – Rosenheim so gering, dass keine Maßnahmen notwendig sind.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden am Rand des Plangebiets umfangreiche Flächen zur Ortsrandeingrünung mit Pflanz- und Pflegegeboten festgesetzt. Zudem sind Stein- und Schottergärten unzulässig, private befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Forderungen zur Festsetzung von zusätzlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsverbindungen oder zur Ausweitung des Plangebietes mussten zurückgewiesen werden. Sonstige öffentliche Belange mit besonderem Gewicht wurden nicht berührt oder vorgetragen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Eigentum der katholischen Kirche an der Fl.Nr. 485 der Gemarkung Nettelkofen ist Grundlage, um dort das dringend benötigte Wohnheim für behinderte Menschen errichten zu können. Alternativstandorte mit verfügbaren Flächen existieren nicht.

Grafing, den

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister