

Bebauungsplan „Aiblinger Straße – Bauabschnitt 2“

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

1. Ausgangssituation, Planungsziel

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 9.466 qm. Es ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	6846	72
geplante Verkehrsfläche	1628	17
Private Grünfläche	403	5
öffentliche Grünflächen	589	6
Geltungsbereich	9466	100

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Grafing, westlich der Aiblinger Straße St 2089 und südlich der Glonner Straße EBE 13.

Die Wohnbebauung auf dem Grundstück FNr. 588 der Gemarkung Grafing wird vollständig und innerhalb des Grundstücks Fl.Nr. 555 anteilig (35 %) für den sozialen Wohnungsbau gesichert.

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur bestmöglichen Nutzung für den dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnraum und aufgrund der städtebaulichen Strukturen werden nicht wohnartige Nutzungen wie u.a. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und auch Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die Geschosszahl wird auf max. 3 Vollgeschosse beschränkt und bleibt damit um 1 Geschoss hinter der Nachbarbebauung (Pf.-Aigner-Straße - Bauabschnitt 1) im nördlichen Bereich zurück.

Das Baugebiet wird über die bestehende „Pfarrer-Aigner-Straße“ erschlossen, die dafür ausreichend leistungsfähig ist. Der Bau neuer Erschließungsanlagen beschränkt sich ausschließlich auf die innere Erschließung.

Die Parkplätze werden möglichst vollständig unterirdisch errichtet. Damit soll die Wohnqualität verbessert und das Plangebiet optimiert für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden.

Es liegen günstige Gründungsverhältnisse für die geplanten Baulichkeiten vor, so dass keine besonderen Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist gut möglich.

Das Gelände ist stark bewegt und weist Senken / Erhebungen mit einem Niveauunterschied von bis zu 2,5 m auf. Dieses stark bewegte Gelände wird durch Abgrabungen bzw. Auffüllungen weitestgehend neu modelliert und an die künftigen Höhenverlauf der Straße bzw. der Gebäude angepasst.

Die straßenrechtliche Anbauverbotszone zur Aiblinger Straße konnte in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde deutlich verkürzt werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im nahen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer (Urtelbach) liegt ca. 400 m nördlich. Das Plangebiet ist frei von ökologischen Strukturen und wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt

2. Beschleunigtes Verfahren / Umweltprüfung:

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und damit ohne Umweltprüfung eingeleitet. Die Ermächtigungsnorm des § 13b BauGB wurde dann vom Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 18.07.2023 für ungültig erklärt (europarechtlicher Anwendungsvorrang der SUP-Richtlinie, 2001/42/EG).

Das Bebauungsplanverfahren wurde jetzt aufgrund der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB abgeschlossen. Diese seit 01.01.2024 bestehende „Reparaturvorschrift“ zu § 13b BauGB ermöglicht die Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dabei ist die Stadt Grafing bei der vorzunehmenden überschlägigen Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) nach § 215a Abs. 3 BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren wurde folglich mit Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) aufgestellt (§§ 215a Abs. 1 i.V.m 13a BauGB 2024); der Satzungsbeschluss erfolgte zeitgerecht vor dem 31.12.2024.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen hat vielfältige Auswirkungen auf Umweltbelange und die Agrarwirtschaft. Unter Berücksichtigung des Interesses an der Deckung des dringenden Wohnbedarfes war die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vertretbar (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Das Plangebiet ist am Gebietsrand stark durch Verkehrslärm belastet. Zu Bewältigung des Lärmkonflikts wird entlang der Straße eine Lärmschutzeinrichtung errichtet, die aus Gründen des Städtebaus und der nachbarlichen Interessen auf eine Höhe von 3 m beschränkt wird. Damit werden zumindest die Außenwohnbereiche und die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen geschützt. Für die oberen Geschosse der lärmbelasteten Gebäude werden bauliche / technische Schutzvorkehrungen getroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) werden durch das Vorhaben nachweislich nicht ausgelöst.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird vollständig ausgeglichen, insbesondere durch die bereits zeitlich vorab durchgeführten Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto) auf dem ca. 400 m westlich liegenden Grundstück Fl.Nr. 794 der Gemarkung Grafing (Haidlinger Lacke). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte die Eingriffsbeurteilung auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der früheren Fassung vom Januar 2003. Für das Baugebiet wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.500 m² ermittelt. Mit dem Ausgleichsfaktor von 0,435 entspricht das einem Flächenwert von 1.523 m². Mit der Zuweisung der Ausgleichsfläche auf die Ökokontofläche Fl.Nr. 794 der Gemarkung Grafing mit einer Flächengröße von 3.500 m² (Faktorfläche 1.523 m²) wird der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf erbracht.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Die Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung betrafen ausschließlich die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 555 hinsichtlich einer intensiveren Bebaubarkeit. Diese Einwendungen wurden weitgehend zurückgewiesen, insbesondere auch die Ausweisung mit 4 Vollgeschossen.

Den Belangen des Lärmschutzes wurde vollständig Rechnung getragen. Auch die Belange des Schutzes vor Starkregen wurde durch entsprechende Schutzvorkehrungen berücksichtigt, vor allem durch eine Modellierung (Begradigung) der außergewöhnlichen Anhöhen / Senken.

Der zum Schutz des Landschaftsbildes geforderten Vergrößerung der Ortstrandeingrünung wurde nur in reduziertem Umfang entsprochen. Im Interesse der bestmöglichen baulichen Ausnutzung für Wohnzwecke und vor allem dem Umstand, dass das Baugebiet später nach Westen fortgesetzt wird, wurde die Eingrünung auf der offenen Westseite nur bedingt berücksichtigt.

Sonstige Öffentliche Belange mit besonderem Gewicht wurden nicht berührt oder vorgetragen.

4. Wahl des Plangebietes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit dem gegenständlichen Baugebiet, insbesondere mit der Ausweisung von Wohnbauflächen für das ca. 6.000 m² große städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing für den sozialen Wohnungsbau, ist der Stadt Grafing b.M. das größte soziale Wohnraumbeschaffungsprogramm in der Stadtgeschichte gelungen.

Mit der Lage innerhalb eines Siedlungsrücksprungs, der Anbindung an die vorhandene Wohnbausiedlung und der Nutzung der dort schon vorhandenen Erschließungsanlagen bestanden Idealbedingungen für eine flächenbewusste und nachhaltige Siedlungsentwicklung. Aufgrund der besonderen örtlichen Eigentumsverhältnisse und damit der vollständigen Inanspruchnahme des städtischen Grundstücks für den sozialen Wohnungsbau wurden keine Standortalternativen untersucht.

Grafing b.M. den, 06.05.2024

Christian Bauer
Erster Bürgermeister