

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Kothmüllerweg

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389
s.neudecker@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-76

Plandatum

16.10.2018

Begründung

Inhalt

1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans, Verfahrenschonologie	2
2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
3	Planerische Leitgedanken	4
4	Art und Maß der Nutzung	4
5	Überbaubare Grundstücksflächen	5
6	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	5
7	Immissionsschutz	6
8	Grünordnung	7
9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB:	8
10	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	8

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 885/T, 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing.

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans, Verfahrenschronologie

Die Stadt Grafing b.M. hat am 09.01.2007 beschlossen, die damals unbebauten Flächen zwischen der Schlesierstraße und dem Kothmüllerweg als Wohngebiet auszuweisen. Hierfür wurde für die Grundstücke Fl.Nrn. 885/T, 879/2, 879/22, 879/8, 879/9, 879/20, 879/21, 879/11, 879/13 und 879/14 der Gemarkung Öxing die Aufstellung eines Bebauungsplanes und gleichzeitig (Parallelverfahren) die Änderung des Flächennutzungsplanes (13. Flächennutzungsplan-Änderung) beschlossen.

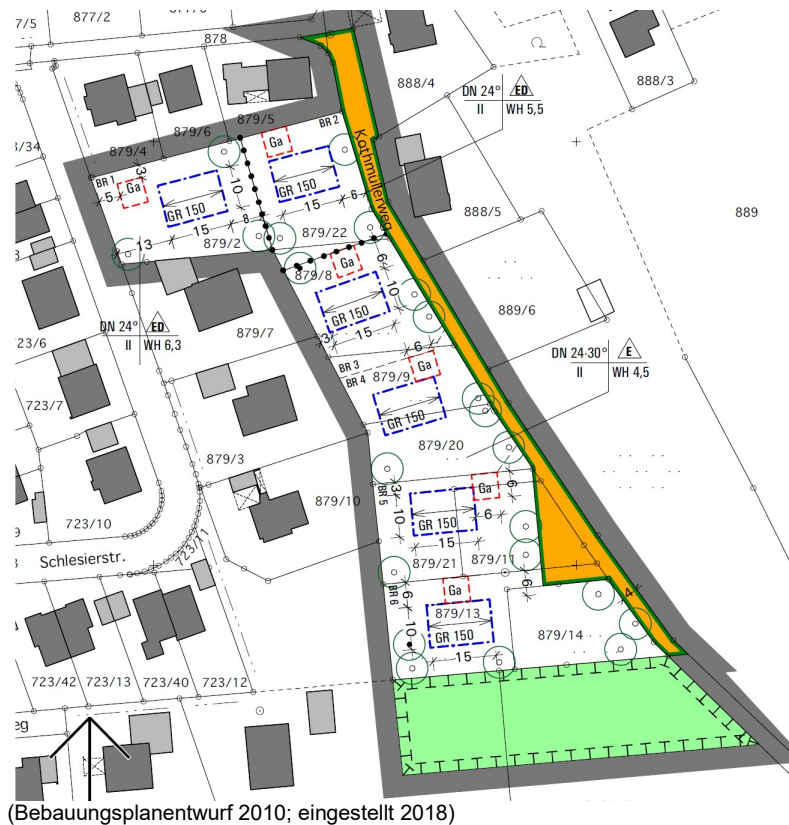
Vormals waren die Änderungsflächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die Ausweisung als Wohnbauland wurde der Flächennutzungsplan geändert. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 24.04.2015 in Kraft getreten und stellt jetzt die Grundstücke Fl.Nrn. 879/2, 879/22, 879/8, 879/9, 879/20, 879/21, 879/11, 879/13 und 879/14 und auch die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 879/4, 879/5 und 879/6 der Gemarkung Öxing als Allgemeines Wohngebiet dar.

Das Entwicklungsgebot ist beachtet (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren Anträge der Eigentümer, die Grundstücke mit kleinteiligen Wohngebäuden für den eigenen Bedarf zu bebauen. Hierfür erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), und zwar ursprünglich bis auf die Höhe des südlichen Ortsrandes der westlich angrenzenden Bebauung.

Die verkehrliche Erschließung ist auf eine Stichstraße angewiesen, die mit einer Straßenbreite von lediglich 4 m auf das vertretbare Mindestmaß reduziert wurde. Um selbst für eine kleinteilige Wohnbebauung eine ausreichend leistungsfähige Erschließung und die Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen sicherzustellen, war die Anlegung einer Wendefläche unvermeidbar. Es war jedoch unter den Grundstückseigentümern keine Einigung zu erreichen für eine freiwillige Abtretung der erforderlichen öffentlichen Bedarfsflächen, die von der Stadt Grafing b.M. im Rahmen eines städtebaulichen Folgelastenvertrages (§ 11 BauGB) vor Erlass des Bebauungsplanes gefordert wurde.



Da über diese grundsätzliche Vorgehensweise, wie sie auch der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. verlangt, mit den Grundstückseigentümern keine Einigung erzielt werden konnte, hat der Stadtrat in der Sitzung am 16.10.2018 die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Fl. Nrn. 879/8, /9, /11, /13, /14, /20 und /21 der Gemarkung Öxing beschlossen.

Weiter wurde am 16.10.2018 festgestellt, dass für die Grundstücke Fl. Nrn. 879/2 und 897/22 der Gemarkung Öxing, weiterhin ein Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) besteht. Die genannten Grundstücke liegen im Innenbereich (§ 34 BauGB), was bereits anlässlich des 2009 eingeleiteten Verfahrens den Erlass (13.04.2010) einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) zur Sicherung der Planungsziele erforderlich gemacht hat. Eine damals geplante Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22, wie sie im Rahmen des Zulassungsrechts nach § 34 BauGB zulässig wäre, aber insbesondere hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Grafing b.M. steht, gilt es auch künftig zu vermeiden.

Das Bebauungsplanverfahren wird somit beschränkt auf die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 fortgeführt, und zwar durch Überleitung (Beschluss Stadtrat 16.10.2018) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innentwicklung (§ 13a BauGB). Mit dem Bebauungsplan wird eine maßvolle Nachverdichtung (Bebauungsvergrößerung) der Grundstücke ermöglicht.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsbereich Grafings westlich des Kothmüllerwegs. Die östliche Umgriffsgrenze wird durch den noch im Geltungsbereich liegenden Kothmüllerweg gebildet, im Übrigen durch die Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst einschließlich der Verkehrsfläche (Kothmüllerweg) eine Fläche von ca. 0,19 ha. Das Gelände ist im Wesentlichen eben, östlich des Kothmüllerwegs fällt es deutlich zur Attel hin.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 sind mit jeweils einem Einzelhaus bebaut. Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei möglichen Abweichungen der in zulässiger Weise errichteten Gebäude gegenüber den Festsetzungsinhalten des künftigen Bebauungsplanes tritt die Regelungswirkung des Bebauungsplanes hinter der Feststellungs- und Tatbestandswirkung der Baugenehmigung (sog. Bestandschutz) zurück.

Der Kothmüllerweg wird auch für Fußgänger zur Naherholung genutzt, da der Weg reizvolle Querverbindungen in das südlich gelegene Dobelgebiet / Atteltal ermöglicht.

Flächenbilanz

Umgriff des Bebauungsplans:	ca. 0,19 ha
davon:	
Wohnbauflächen:	ca. 0,16 ha
Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,03 ha

3 Planerische Leitgedanken

Planerischer Leitgedanke ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung der inzwischen bestehenden Bebauung, wie sie sich auf der Grundlage des durch Veränderungssperre gesicherten Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt hat. Dabei soll am dortigen Ortsrand, der auch von Osten her weithin einsehbar ist, der städtebauliche Charakter einer kleinteiligen Gartenstadt-Siedlung erhalten bleiben.

4 Art und Maß der Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des Umstandes, dass es sich um die Bebauung des Siedlungsrandes handelt und die Nutzung damit auch verstärkt außenbereichsüblichen Umwelteinwirkungen - insbesondere aus der Landwirtschaft und aus der Kläranlage - ausgesetzt wird, als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Auch wenn städtebauliche Absicht die Entwicklung einer Wohnbebauung ist, handelt es sich bei der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet - und nicht wie die angrenzende Bebauung als reines Wohngebiet - nicht um einen unzulässigen „Etikettenschwindel“ (BVerwG 03.06.2014). Da der Unterschied zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem reinen Wohngebiet nur gradueller Art ist, handelt es sich hier um keine unzulässige Verdeckung tatsächlicher Planungsziele. Dass sich die Festsetzung der Gebietsart auch auf die Beurteilung des Immissionsschutzes auswirken kann, ist insoweit unerheblich (BayVG 04.08.2017).

Die Lage des Gebietes und die nur beschränkt leistungsfähige Erschließung erfordern es dabei, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung vollständig auszuschließen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind Mobilfunkanlagen unzulässig (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO). Das gilt auch bei der Einstufung der Mobilfunkanlagen als fernmelde-technische Nebenanlage (§ 14 Abs. 2 i.V.mn. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) BauGB muss die Bauleitplanung die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbil-

des berücksichtigen. Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und ihrer optischen Wirkung würde die Errichtung von Mobilfunkantennen das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Auch die Homogenität der schon bestehenden und entstehenden Dachlandschaft würde durch solche Anlagen empfindlich gestört werden. Hinzu kommt, dass mit der städtischen Kläranlage in einer Entfernung von nur ca. 350 m ein gemeindlicher Standort angeboten wird, der zur Bündelung der Mobilfunkanlagen genutzt werden soll.

Das Planungskonzept sieht für die Fl. Nrn. 879/2 und 879/22 die Errichtung von 2 Wohnhäuser (als Doppel- oder Einzelhäuser) vor.

Die höchstzulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt jeweils 150 m²; hierbei handelt es sich um eine Summenmaß für das jeweilige Baugrundstück, das gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anrechnung der dort genannten Flächen um bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

Die Dachneigung wird mit 24° festgesetzt. Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sind nur 2 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird entsprechend der umliegenden Bebauung mit Gebäude niedrigerer Höhe und aufgrund der Entwicklung als Ortsrand-Abschlussbebauung auf eine Wandhöhe von 5,5 m begrenzt.

Ursprünglich war eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Städtebaulicher Grund war die nur sehr begrenzt leistungsfähige Erschließungsstraße (Kothmüllerweg - südliche Stichstraße). Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept mit einer sehr schmalen und flächensparenden Erschließungsstraße sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen. Auch die weiterführenden Straßen (Großottstraße und Kothmüllerweg) sind aufgrund ihrer Dimensionierung nur bedingt für eine stärkere Verkehrsbelastung geeignet. Mit der Reduzierung des Plangebietes auf die Grundstücke Fl.Nr. 879/2 und 879/22 entfallen diese Ausschlussgründe. Diese Grundstücke sind uneingeschränkt verkehrlich erreichbar; Störungen des Verkehrsablaufes durch unzulässig abgestellte Fahrzeuge und damit eine Gefahr für die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist damit nicht mehr gegeben.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Diese entsprechen der höchstzulässigen Grundfläche und stellen damit sicher, dass das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept im Grundsatz umgesetzt wird.

6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Grundstück Fl.Nr. 879/7 wird über die Schlesierstraße erschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 879/22 wird über den Kothmüllerweg erschlossen, der seinerseits an die Mühlenstraße bzw. über die Großottstraße an die Schloßstraße angebunden ist. Der Kothmüllerweg ist im Bereich der Garagenzufahrt mit einer Fahrbahnbreite von knapp 5 m ausgebaut und ist somit ausreichend für die Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 879/22 der Gemarkung Öxing.

Die ungehinderte Erreichbarkeit des Baugebietes durch Feuerwehrfahrzeuge ist durch die ausreichend bemessenen und den Mindestanforderungen entsprechenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Dass der Kothmüllerweg (südlicher Stich) keine Wendemöglichkeit aufweist, ist hinnehmbar. Da nur

ein Gebäude geringer Höhe (Brüstung der Rettungsfenster unter 8 m; Art. 5 Bay-BO) zulässig ist, ist ein Heranfahren mit Rettungsfahrzeugen nicht zwingend erforderlich. Der Abstand zwischen dem Gebäude und der mit Rettungsfahrzeugen befahrbaren Großottstraße / Kothmüllerweg beträgt max. 50 m.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 879/2 und 879/22 sind an der öffentlichen Wasserversorgungsanlage und dem zentralen Abwasserkanalnetz angeschlossen und auch durch sonstige Versorgungsleitungen erschlossen. Die Gasversorgung ist möglich.

Für die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist die bestehende Wasserleitung im Kothmüllerweg (DN 80) ausreichend.

7 Immissionsschutz

7.1. Kläranlage:

Lärm: Das Baugebiet liegt ca. 300 m westlich der städtischen Kläranlage. Die Belastungswerte der DIN 18005 (Orientierungswerte) und der TA-Lärm (Richtwerte) für **Reine** Wohngebiete betragen übereinstimmend 50 dB(A) in der Tagzeit und 35 dB(A) in der Nachtzeit. Nach dem Untersuchungsergebnis (Bericht zur Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Müller-BBM vom 31.07.2009, Nr. M78 911/1) wird der Immissionsrichtwert tagsüber deutlich unterschritten und in der Nachtzeit mit 35 dB(A) am Grundstück Fl.Nr 879/22 noch eingehalten.

Für die ursprünglich vorgesehene weitere Bebauung im Süden des Plangebietes wurden für die Nachtzeit Beurteilungspegel von bis zu 38 dB(A) ermittelt, die den Richtwert (TA-Lärm) bzw. den Orientierungswert (DIN 18005) für ein reines Wohngebiet um bis zu 3 dB(A) (Obergeschoss) überschreiten.

Die uneingeschränkte und ungehinderte Fortführung des Betriebes der städtischen Kläranlage, auch unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen bzw. Veränderungen der Betriebsabläufe, ist von elementarer Bedeutung. So hat die Kläranlage die ordnungsgemäße und auch möglichst wirtschaftliche Beseitigung der gesamten Abwässer der Stadt Grafing sicherzustellen. Aufgrund dieses Anspruchs ist es nicht vertretbar, dass durch die bewusste Ausweisung von Wohnbauflächen der Kläranlagenbetrieb erschwert wird, etwa durch erhöhte Rücksichtnahmepflichten oder Anforderungen an eine lärmreduzierte Anlagentechnik. So hat auch das Landesamt für Umweltschutz bei der Erweiterung des Klärwerks am 06.03.1996 festgestellt: „Wegen der grundsätzlich problematischen Emissions- und Immissionssituation sollte ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die Kläranlage unter allen Umständen vermieden werden.“ Aufgrund des festgestellten Lärmkonflikts ist der Grundsatz des § 50 BImSchG (Optimierungsgebot) berührt, wonach die zweckmäßige räumliche Zuordnung von Wohngebieten zu unverträglichen Nutzungen ein Grundanspruch der Städteplanung ist.

Mit der Reduzierung des Baugebietes auf die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 879/2 und 879/2 wird der räumlichen Trennung der schutzwürdigen Wohnbebauung Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) auch um 5 dB(A) höhere Richt- / Orientierungswerte anwendbar sind und damit eine Beeinträchtigung des Kläranlagenbetriebes gesichert ausgeschlossen wird. Außerdem rückt die Bebauung nicht nahe an die Kläranlage heran als die bereits vorhandene Wohnbebauung (vgl. Kothmüllerweg 11). Nachdem auch dieses Gebäude zwischenzeitlich dem Innenbereich zugehört, entsteht keine Verschärfung der Rücksichtnahmepflicht. Die Standortsicherheit der zentralen Kläranlage wird nicht geschmälert.

Geruch: Die Beurteilung der Geruchseinwirkungen wurde anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt. Die Geruchsimmissionsprognose

des Berichts Nr. M79 102/1 der Fa. Müller-BBM vom 22.06.2009 kommt zu dem Ergebnis, dass an der geplanten Wohnbebauung Überschreitungshäufigkeiten von max. 7 % (0,07) der Jahresstunden auftreten. Der für Wohngebiete zulässige Immissionswert von 0,10 wird damit unterschritten. Es ergeben sich damit keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den Betrieb der Kläranlage erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen hervorgerufen werden.

7.2 Reitplatz / Landwirtschaft:

Die Geruchs- und Lärmeinwirkungen aus dem Landwirtschaftsbetrieb auf Fl.Nr. 886 (Mühlenstraße 48 „Fischer“; Abstand ca. 150 m) wurden aufgrund des niedrigen Tierbestandes und des Betriebsumfanges als vernachlässigbar angesehen und nicht weiter geprüft. Entsprechendes gilt auch für den Reitplatz auf Fl.Nr. 889/6 (Mühlenstraße 42 „Mayerhofer“; Abstand ca. 70 m) der aufgrund seiner Lage, Größe und der geringen Nutzungshäufigkeiten keine beurteilungsrelevanten Einwirkungen auf das geplante Wohngebiet befürchten lässt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass zum Reitplatz kein Anfahrtsverkehr (PKW-Bewegungen) stattfindet. Der Reitplatz ist Teil einer landwirtschaftlichen Pensionspferdehaltung.

Hinzu kommt die Lage des geplanten Baugebietes am Ortsrand, an dem sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Gerade die landwirtschaftliche Nutzung führt stets zur Beeinträchtigungen durch Gerüche, Staub und Lärm. Die Wohnbebauung an den Siedlungsrändern im Übergang zur freien Landschaft ist insoweit situationsbelastet. Diese spezifische Pflicht zur Rücksichtnahme führt auch dazu, dass mögliche (unschädliche) Einwirkungen, wenn sie im Einzelfall aus den Betrieben dennoch wahrzunehmen sind, hingenommen werden müssen.

8 Grünordnung

Bestand: Die Fl. Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing sind derzeit mit jeweils einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut. Die Freiflächen sind als Garten angelegt. Weiter befindet sich jeweils ein Gebäude gemäß Art.57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO auf dem Grundstück. Es handelt sich dabei jeweils um ein Gartengerätehäuschen.

Planung: Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen und / oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher (Pflanzliste siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen wie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen z.B. als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

Empfohlene Gehölzarten zur Freiflächengestaltung:

Einheimische Gehölze sind wichtiger Lebensraum und Nahrungslieferant für viele Tierarten. Eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen mit Pflanzung einheimischer Gehölzarten ist ein wichtiger Beitrag zum Natur- und Umweltschutz. So leben beispielsweise auf einer Stieleiche über 200 Insekten- und 28 Vogelarten. Eine Schlehe bietet 112 Schmetterlingsarten eine Lebensgrundlage, wogegen von der oft gepflanzten Forsythie oder dem Essigbaum kein einziges Insekt leben kann. Fremdländische Gehölze sollten deshalb durch einheimische ersetzt werden, damit unsere reiche Fauna und Flora auch für künftige Generationen erhalten bleibt.

heimische Sträucher:

Pflanzqualifikation: 100 - 150 cm, verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe empfohlen wird, 3 - 5 Sträucher zu Gruppen gleicher Art zu pflanzen

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina.	- Hundsrosen
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

heimische kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung):

Hochstamm, StU 16 - 18 cm, 3xv.m.B. StU 20/25 cm, 4xv.m.B.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere

heimische großkronige Laubbäume (Bäume 1. Wuchsordnung):

Hochstamm, StU 20/25 cm, 4xv.m.B.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB:

Da die Grundstücke Fl. Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing innerhalb des Bebauungszusammenhangs (§ 34 BauGB) liegen und der Eingriff bereits vor dem jetzt zur Aufstellung kommenden Bebauungsplan zulässig war (§ 18 Abs. 2 BNatSchG), entfällt gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht des Bebauungsplanes.

10 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

(entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 BauGB)

Grafring b.M., den

.....
Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin