

**Landratsamt
Ebersberg**

Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Stadt Grafing
- Herrn Niedermaier -
Marktplatz 28

85567 Grafing bei München

**Wasserrecht, Immissions-
schutz, Staatl. Abfallrecht**

Eichthalstraße 5
85560 Ebersberg

Ansprechpartner:
Katharina Schierl
Zimmernr. 2.04

Tel.: 08092/823-227
Fax: 08092/823-9227
e-mail: katharina.schierl
@lra-ebe.bayern.de

Ebersberg, 26.11.2009

Ihr Schreiben vom - Ihr Zeichen: Ref. 3 / 610-11/59 Ni

Bitte bei Antwort angeben - Unser Aktenzeichen: 44/170-1/1 Grafing/St

**13. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des
Bebauungsplanes "Kothmüllerweg" durch die Stadt Grafing;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, Planfassung vom 16.11.2009**

Sehr geehrter Herr Niedermaier,

zu Ihrer Anfrage vom 16.11.2009 die folgenden Anmerkungen:

1. Sachverhalt

Zu den genannten Verfahren liegt bereits eine immissions-
schutzfachliche Stellungnahme vom 29.10.2008 vor.

Aus den jetzt vorgelegten Unterlagen und dem Beschluss des
Stadtrats vom 13.10.2009 sind die folgenden Punkte immissi-
onsschutzfachlich relevant:

- Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig als **Allgemeines Wohngebiet** (bisher war Reines Wohngebiet vorgesehen) im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan aufgrund der nur den Mindestanforderungen entsprechenden Erschließung ausgeschlossen. Zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird ausgeführt: "Es ist ortsplanerisch unerwünscht, die Wohnbaugebiete ausschließlich auf das Wohnen zu beschränken. Die Zulassung wohnverträglicher sonstiger Nutzungen wie z.B. Läden und nicht störende Gewerbe-

Öffnungszeiten:
Mo bis Fr von 8:00 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Ebersberg
BLZ 70051805 KTO 398

Postbank München
BLZ 70010080 KTO 66749802



Wir bitten Sie, persönliche Vorsprachen mit uns vorher telefonisch zu vereinbaren, damit wir uns auf Ihre Anliegen vorbereiten und Sie zügig beraten können. Vielen Dank !

betriebe führen zu einem verbesserten Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen.

- Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur städtischen Kläranlage wurde eine **Geruchsimmisionsprognose** der Firma Müller-BBM vom 22.06.2009 (Bericht Nr. M79 102/1) vorgelegt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an der geplanten Wohnbebauung Überschreitungshäufigkeiten von maximal 7 % der Jahresstunden prognostiziert werden. Der für Wohngebiete zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird damit unterschritten. Aus Sicht des Gutachters ergeben sich damit keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den Betrieb der Kläranlage erhebliche Belästigungen durch Gerüche hervorgerufen werden können.
- Die Beurteilung der Lärmbelastung durch die Kläranlage erfolgte durch Vorlage der **Schalltechnischen Untersuchung** der Firma Müller-BBM vom 31.07.2009 (Bericht Nr. M78 911/1). In der Untersuchung wurde festgestellt, dass im Bebauungsplangebiet in der Tageszeit der Immissionsrichtwert überall sicher eingehalten wird. In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert um bis zu 3 dB(A) überschritten; betroffen sind die Süd- und Ostfassaden der vier südlich geplanten Wohnhäuser. Zusätzlich wurde noch eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Dippold und Gerold vom 17.08.2009 vorgelegt, in der Maßnahmen zur Lärminderung insbesondere im Bereich der Belebungsbecken dargelegt werden.
- Zum **Reitplatz** auf Fl.Nr. 889/6 und dem **Landwirtschaftsbetrieb** auf Fl.Nr. 886 wird dargelegt, dass in "Abstimmung" und "nach Einschätzung des Fachgutachters" keine beurteilungsrelevanten Einwirkungen auf das geplante Wohngebiet zu befürchten sind. Außerdem wird noch darauf hingewiesen, dass die Wohnbebauung am Ortsrand "situationsbedingt mit erhöhten Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft" rechnen muss. Der Umweltbericht soll entsprechend angepasst werden.
- **Mobilfunkanlagen** sollen per Festsetzung ausgeschlossen werden. Hier wird ausgeführt, dass in der ursprünglich vorgesehenen Gebietsart als Reines Wohngebiet Mobilfunkanlagen als nicht störende gewerbliche Anlagen (auch ohne Festsetzung) unzulässig gewesen wären.

2. Beurteilung

Einstufung als Allgemeines Wohngebiet

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet akzeptiert werden. Dem durch die vorliegende Rechtsprechung bestätigten verminderten Schutzanspruch eines Wohngebiets am Rand zum Außenbereich wird damit ebenfalls Rechnung getragen.

Die **Beurteilung bezieht sich ausschließlich auf die jetzt vorgesehene Gebietsart Allgemeines Wohngebiet**. Zu den Ausführungen zur Zulässigkeit eines Reinen Wohngebiets wird nicht eingegangen.

Kläranlage

Mit den vorgelegten Gutachten der Firma Müller-BBM – Geruchsimmisionsprognose und Schalltechnische Untersuchung – wird nachgewiesen, dass am geplanten Allgemeinen Wohngebiet **keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betrieb der Kläranlage**, weder durch Lärm noch durch Geruch, zu befürchten sind. Beim Bereich Lärmschutz wird dies durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, in dem um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte als im Reinen Wohngebiet gelten, erreicht.

Ergänzend wird der Stadt Grafing empfohlen, bei einer anstehenden Sanierung oder Erweiterung der städtischen Kläranlage, die Hinweise zur Lärminderung des Ingenieurbüros Dippold und Gerold zu beachten.

Reitplatz

Bereits in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 29.10.2008 wurde abgeschätzt, dass der im Reinen Wohngebiet gültige, ausgesprochen niedrige Immissionsrichtwert für die Ruhezeiten (z.B. abends zwischen 20.00 und 22.00 Uhr und sonntags von 13.00 bis 15.00 Uhr) von 45 dB(A) eingehalten werden kann. Die empfohlene Abklärung der Lärmproblematik ist wiederum durch die höheren Immissionsrichtwerte hinfällig.

Landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 886

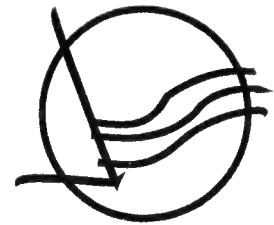
Der landwirtschaftliche Betrieb wurde bereits in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme als nicht immissionsrelevant eingestuft.

Verbot von Mobilfunkanlagen

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird das Verbot von Mobilfunkanlagen befürwortet.

3. Zusammenfassung

Bei einer Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Der Umweltbericht und gegebenenfalls die Begründung des Bebauungsplanes und Erläuterung des Flächennutzungsplanes sind entsprechend anzupassen.



**Landratsamt
Ebersberg**

Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Stadt Grafing
Marktplatz 28
85567 Grafing

Stadt Grafing b. München							
20. NOV. 2008							
Sach- gebiet	la	lb	Ref.	1	2	3	4

Bauleitplanung

Eichthalstraße 5
85560 Ebersberg

Ansprechpartner:
Hermann Eisenreich
Zimmer: 0.06

Tel. 08092/823 - 163
Fax 08092/823 - 9163
e-mail:
hermann.eisenreich
@lra-ebe.bayern.de

Unser AZ:
41/P6102-2008-29

Ihr Schreiben vom: 30.09.2008

Ihr AZ: Ref.3/610-11/59-610-10/13

Ebersberg, 05.11.2008

Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Grafing „Kothmüllerweg“;

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Planfassung vom 14.04.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Grafing hat für den o. a. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Zielvorgaben der Gemeinde verwirklicht werden:

Es sollen für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen am Kothmüllerweg Wohnbauflächen als Ortsabschlussbebauung ausgewiesen werden.

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:



Öffnungszeiten:
Vorsprache täglich nach
Terminvereinbarung und
Donnerstag 14.00 – 17.00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Ebersberg
BLZ 70051805 KTO 398
Postbank München
BLZ 70010080 KTO 66749802

A. Aus baufachlicher Sicht

Der in der Begründung erwähnte und bereits am 19.05.2008 genehmigte Bauantrag auf Fl.Nr. 879/2 weicht im Bezug auf die Grundfläche des Hauptgebäudes und die Dachform von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen und Einwände geäußert.

B. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Es wird die Beurteilung aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind die Aussagen des Umweltberichts nicht vollständig. Zu prüfen sind die Einwirkungen der Kläranlage, des landwirtschaftlichen Betriebs auf Fl.Nr. 886 und des Reitplatzes im Umfeld des Planungsgebietes.

Kläranlage

Bei der Kläranlage der Stadt Grafing handelt es sich um eine Anlage mit einer Kapazität von 26 000 Einwohnergleichwerten (EGW). Es sind Belebungsbecken mit Oberflächenbelüftung durch Mamutrotoren vorhanden. Das nächste Wohnhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Abstand von ca. 200 m zum Rand der Kläranlage geplant.

Beim Betrieb einer Kläranlage ist mit **Lärmimmissionen insbesondere in der Nachtzeit** zu rechnen. Nach dem Bericht „Prognose von Schallimmissionen durch kommunale Kläranlagen“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) soll die **Mindestentfernung zwischen einer Kläranlage mit Oberflächenbelüftung und einem benachbarten Reinen Wohngebiet 700 m** betragen. Bei Einhaltung dieses Abstands wird der Nachtimmissionsrichtwert der TA Lärm von 35 dB(A) im Reinen Wohngebiet mit Sicherheit nicht überschritten.

Wie dargestellt, wird dieser Sicherheitsabstand von 700 m mit dem geplanten Abstand von ca. 200 m bei weitem nicht eingehalten. Es ist deshalb eine **detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich**, bei der die Emissionen der Einzelschallquellen, die räumliche Anordnung der Klärwerkskomponenten, mögliche Abschirmungen, sonstige Schallschutzmaßnahmen usw., aber auch die Lage der Kläranlage im Tal und der Wohnbebauung am Hang berücksichtigt werden.

Zu möglichen **Geruchseinwirkungen durch die Kläranlage** liegt ein Gutachten des LfU vom 06.03.1996 zu „Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen im Klärwerk der Stadt Grafing“ vor. In diesem Gutachten wird Folgendes dargestellt: „Nach den Erfahrungen des LfU ist jedoch davon auszugehen, dass bei größeren und großen Kläranlagen bei Einhaltung eines **Mindestabstandes von ca. 300 m** erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb einer Kläranlage in den angrenzenden Wohngebieten nicht entstehen.“ Außerdem wertete das LfU damals die Umgebungssituation der

Kläranlage, u.a. aufgrund der Tallage, als „grundsätzlich problematisch“. Es findet sich daher folgende Aussage im Gutachten des LfU: „Wegen der grundsätzlich problematischen Emissions- und Immissionssituation sollte ein **weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die Kläranlage unter allen Umständen vermieden werden.**“

Im Norden der Kläranlage befindet sich bereits ein Reines Wohngebiet im Abstand von ca. 160 m zum Rand der Anlage, also näher an der Kläranlage als das jetzt geplante Wohngebiet. Beschwerden über Geruchsbelästigungen aus diesem Gebiet liegen uns nicht vor. Das jetzt geplante Reine Wohngebiet ist jedoch im Westen bzw. Nordwesten der Kläranlage geplant, es ist daher dort sicher von anderen meteorologischen Voraussetzungen und damit von anderen Ausbreitungsbedingungen auszugehen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist daher ein **Geruchsgutachten**, in dem die an der geplanten Bebauung zu erwartende Geruchssituation prognostiziert wird, erforderlich.

Reitplatz

Der Reitplatz befindet sich im Osten des Plangebiets im Abstand von ca. 57 m zum nächsten geplanten Wohnhaus. Nach dem hier vorliegenden Kenntnisstand aus dem Jahr 1997 wird der Reitplatz von insgesamt 10 Pferden (eigene und Pensionspferde) und von maximal zwei Reitern gleichzeitig ausschließlich in der Tageszeit genutzt. Reitunterricht oder Turniere waren damals nicht vorgesehen.

Ein Reitplatz ist als **Sportanlage** im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. Nach den vorliegenden Erfahrungen kann bei Zugrundelegen der o.g. Beschreibung davon ausgegangen werden, dass der im Reinen Wohngebiet gültige, ausgesprochen niedrige Immissionsrichtwert für die Ruhezeiten (z.B. abends zwischen 20.00 und 22.00 Uhr und sonntags von 13.00 bis 15.00 Uhr) von 45 dB(A) eingehalten werden kann.

Da kein Puffer mehr bis zur Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes abgeschätzt wird und die Betriebsbeschreibung des Reitplatzes bereits über 10 Jahre alt ist, wird der Stadt Grafing empfohlen, die **Lärmproblematik abklären** zu lassen.

Landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 886 ? (ca. 364 / Fischen)

Nach Auskunft der Stadt Grafing handelt es sich um einen Betrieb mit Geflügel- und Rinderhaltung in eher geringfügigem Umfang. Der Abstand zum nächsten geplanten Wohnhaus beträgt gut 100 m.

Zunächst ist festzuhalten, dass der im Außenbereich privilegiert errichtete landwirtschaftliche Betrieb gegenüber der neu geplanten, an ihn heranrückenden Wohnbebauung eine erhöhte Schutzwürdigkeit genießt. Für Rinderhaltungen wird daher in erster Näherung ein Abstand von 120 m zwischen Wohngebiet und Stallungen als Anhaltswert zugrundegelegt; geringere Abstände kommen in Betracht, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies ermöglichen, wie z.B. untypisch kleine Gesamttierbestände (IMS vom 25.03.1997). Da dies nach Aussage der Stadt Grafing zutrifft, ist der landwirtschaftliche Betrieb nicht von Belang.

Verbot von Mobilfunkanlagen

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht spricht nichts gegen ein Verbot von Mobilfunkanlagen. Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist diese Planungsabsicht jedoch nicht (eindeutig) ersichtlich.

Zusammenfassung

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das Abwägungsmaterial nicht vollständig. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei folgenden Punkten:

Zur Lärm- und Geruchsproblematik ausgehend von der Kläranlage der Stadt Grafing müssen Gutachten erstellt werden.

Beim Reitplatz wird empfohlen, die Lärmproblematik hinsichtlich der Anforderungen der 18. BImSchV abklären zu lassen.

C. Aus naturschutzfachlicher Sicht

Zu oben genannter Planung nehmen wir aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die Stadt Grafing plant entlang des Kothmüllerweges eine Neuausweisung von Wohnbauflächen. Das betroffene Areal liegt am südlichen Ortsrand von Grafing. Es ist weitgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Baugebiet schließt im Westen und Norden an vorhandene Wohnbauflächen an. An seiner Südseite soll eine ökologische Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese entstehen. Im Osten wird das Gelände durch eine markante Hangkante begrenzt. Von dieser hält die Bebauung ausreichend Abstand. Zusätzlich werden die Wandhöhen der südlichen vier Baukörper auf 4,5 m begrenzt und damit die Fernwirkung der Gebäude reduziert.

Die Planung bereitet einen Eingriff nach Art. 6 Abs.1 BayNatSchG vor, der gemäß Art. 6 a Abs. 1 BayNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen oben genannte Planung bei Einhaltung folgender Erfordernisse keine Einwände und Bedenken:

1. Wir bitten die Einstufung des Planungsbereiches gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ getrennt nach den einzelnen Schutzgüter nachvollziehbar darzustellen. Ebenso ist der gewählte Kompensationsfaktor zu erläutern.
2. Die Auffassung des Planers, „die Errichtung der geplanten Wohnbebauung führt im Vergleich zur jetzigen Nutzung zu keinem nennenswerten Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere“, kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geteilt werden.

Allein durch die Versiegelung (bei Berücksichtigung zugelassener Nebenanlagen ist eine Versiegelung bis zu 80 % der Fläche möglich) geht wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna unwiederbringlich verloren. Eine „deutliche Verbesserung der bisher naturfern und anthropogen stark beeinflussten Lebensräume“ durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche kann ebenfalls nur eingeschränkt gesehen werden. Wir bitten, die Aussagen zur Erheblichkeit der Planung im Bezug auf Tiere und Pflanzen nochmals kritisch zu überprüfen.

3. Für die Ausgleichsfläche ist eine detaillierte Planung (z.B. Darstellung der vorgesehenen Obstbäume, Erläuterungen zur Einsaat der Wiesenfläche und deren Pflege) vorzulegen.
4. Um eine möglichst optimale, zeitnahe Wirkung der Ausgleichsfläche zu erreichen, regen wir an die Wiesenflächen zwischen den Hochstamm-Obstbäumen mit einer kräuterreichen, autochtonen Saatgutmischung einzusäen. Für eine fachliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.
5. Für die Ausgleichsfläche ist noch vor Satzungsbeschluss eine Grunddienstbarkeit vorzulegen. Ein entsprechendes Muster stellen wir nach Kenntnis der detaillierten Planung gerne zur Verfügung.
6. Um eine traditionellen Gestaltung des Ortsrandes zu erreichen, bitten wir zur freien Landschaft - insbesondere zur Ausgleichsfläche – ausschließlich die Verwendung von Holzstaketenzäunen festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Adami
Oberregierungsrätin