


Landratsamt Ebersberg

Bauleitplanung



Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Stadt Grafing b. München
Marktplatz 28
85567 Grafing b. München

Stadt Grafing b. München							
14. Sep. 2018 							
Sach- gebiet	1a	1b	Ref.	1	2	3	4

Ansprechpartner:
Anita Langer
Tel.: 08092/823-135
Fax: 08092/823-9135
Mail: anita.langer@lra-ebe.de
Zimmer-Nr. 2.15
www.lra-ebe.de

Sie erreichen mich:
täglich nach Terminvereinbarung

Aktenzeichen:
P-2018-1629

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom:

Ebersberg, 11.09.2018

Vorhaben: **Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes "Straußdorf" mit Änderung des einfachen Bebauungsplanes "Straußdorf -westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße" und Änderung des Bebauungsplanes "Baugebiet zwischen Grafinger Straße und Blumenstraße"**

Verfahrensträger: Stadt Grafing b. München
Ort: Grafing b. München, Straußdorf, Aßlinger Straße

hier: Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Planfassung vom 22.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Grafing b. München hat für den Bereich Straußdorf das o. g. Verfahren beschlossen.

Wir weisen vorab darauf hin, dass wir nach Abschluss des Verfahrens um die Vorlage der bekanntgemachten Fassung an das Landratsamt (2 -fach) auch in digitaler Form bitten (Plan .tiff-Format, 300dpi, gescannt, sowie Textfassung im .pdf-Format, mit ausgefüllten Verfahrensvermerken). Wir bitten Sie, dies mit Ihrem Planer abzusprechen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Ortskern von Straußdorf bauleitplanerisch geregelt werden und sichergestellt werden, dass die dörfliche Struktur des Ortes beibehalten wird.

Mit der Neuregelung werden auch derzeit gültige Bauleitpläne im Süden und Norden des Ortes überplant.

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

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Öffnungszeiten des Landratsamtes:
Montag bis Mittwoch 07.30 - 17.00 Uhr
Donnerstag 07.30 - 18.00 Uhr
Freitag 07.30 - 12.30 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Bankverbindungen:
KSK München-Starnberg-Ebersberg
IBAN: DE83 7025 0150 0000 0003 98
BIC: BYLADEM1KMS
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG
IBAN: DE38 7016 9450 0002 5101 11
BIC: GENODEF1ASG



B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Lage, Art und Größe der noch vorhandenen acht landwirtschaftlichen Betriebe in Straußdorf sind hier nicht bekannt und in den vorgelegten Unterlagen nicht dargestellt. Hier bleibt – wie in der Begründung enthalten – nur der Verweis darauf, dass „*die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange im Einzelfall in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen*“ ist.

Verkehrslärm

Mit einer überschlägigen Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen der Staatsstraße 2080 können Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts im unmittelbaren Nahbereich der Staatsstraße ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Dorfgebiete deutlich überschritten werden.

Daten zur Lärmabschätzung: Straßenverkehrszählung 2015 DTV 4572 Kfz ($M_T = 267$, $M_N = 37$), Lkw-Anteil tags 3,5 % und nachts 3,7 % bei 50 km/h und 5 m Abstand zur Straßenmitte

Zum Verkehrslärm sind keine Aussagen in der Begründung enthalten, da – wie beim Thema Landwirtschaft – auf das nachgeschaltete Genehmigungsverfahren verwiesen wurde; dies ist aufgrund der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zulässig. Mit den abgeschätzten Lärmpegeln ist ein ungestörter Schlaf im unmittelbaren Nahbereich der Straße nicht mehr möglich.

- Es wird die Aufnahme eines Hinweises in der Satzung empfohlen, in dem auf den einwirkenden Verkehrslärm hingewiesen wird, um **bei Neubau oder Umbau von Wohnraum** bereits bei der Planung auf Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm hinzuwirken. Der Text des Hinweises könnte wie folgt lauten:

*Im unmittelbaren Nahbereich der Staatsstraße 2080 ist mit Verkehrslärmbelastungen zu rechnen, die über 45 dB(A) nachts liegen, so dass auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern **ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist**. Es wird empfohlen durch entsprechende **Gestaltung des Grundrisses** darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, ein Fenster ohne Sichtverbindung zur Straße erhalten. Eine Beratung über zusätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen ist durch die Untere Immissions-schutzbehörde im Landratsamt Ebersberg möglich.*

20-kV-Freileitung

Im GIS-Luftbild aus dem Jahr 2015 ist die 20-kV-Freileitung, die Straußdorf von West nach Ost ca. in der Mitte durchschneidet, ersichtlich. In den jetzt vorgelegten Planunterlagen ist die Freileitung jedoch nicht enthalten.

- Es ist zu prüfen, ob die Freileitung in der Satzung dargestellt werden muss (einschließlich des Schutzabstands von 5 m Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens bei Freileitungen unter 110 kV).

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung folgender Anregungen zu den Änderungen des Bebauungsplanes „Ortskern Straußdorf“ der Stadt Grafing keine Einwände.

Bei der Beurteilung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass besonders ortsbildprägende Einzelbäume an der Grafinger- und der Aßlinger Straße im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden bzw. erfasst sind.

Es wird empfohlen, folgende besonders ortsbildprägende Baumbestände im Bebauungsplan mit aufzunehmen, um deren Erhalt und Bedeutung für das Ortsbild Straußdorfs langfristig zu sichern:

- Lindengruppe am Ortseingang auf Flurnr.: 771/7 bitte nachrichtlich im Bebauungsplan aufnehmen
- Kastanie an der Straße bei dem Grundstück mit der Flurnr.: 43/ 0
- Baumbestand neben der Kirche bei dem Grundstück 46/0

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird begrüßt, dass die Grünflächen entlang der Hauptstraßen erhalten bleiben und der dörfliche Charakter Straußdorfs somit langfristig gesichert bleibt.

Auch in diesen Flächen sind Bäume vorhanden, die als besonders ortsbildprägend beurteilt werden und deshalb auch im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellt werden sollten.

Mit freundlichen Grüßen



Silke Adami
Regierungsdirektorin



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Stadt Grafing b. München
Postfach 1360
85563 Grafing b. München

Stadt Grafing b. München							
06. Juli 2018							
Sach- gebiet	la	lb	Ref.	1	2	3	4

Sal

Ihre Nachricht
21.06.2018

Unser Zeichen
1-4622-EBE 11-
11301/2018

Bearbeitung +49 (8031) 305-175
Marion Natemeyer

Datum
04.07.2018

Ref. 4/610-11/5.7-
sth

Vollzug der Baugesetze (BauGB); Stadt Grafing; Frühzeitige Behördenbeteiligung; Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans "Ortskern Straußdorf" (Nr. 45.2) durch

1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Straußdorf – westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße“
2. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet zwischen Grafinger Straße und Blumenstraße“ im Teilbereich der Fl.Nr. 7, Gemarkung Straußdorf, Blumenstraße 7, 7a
3. Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Straußdorf – östlich der Grafinger- / Aßlinger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der gegenständliche eigenständige Bebauungsplan „Ortskern Straußdorf“ ersetzt innerhalb des Änderungsbereiches die ursprünglichen o.g. Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan verfolgt als Ziele die Erhaltung des dörflichen Charakters und der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur, das Freihalten von bisher un bebauten Sichtschneisen und den Erhalt von privaten Grünflächen. Ziele der Dorferneuerung und der Bauleitplanung sollen aufeinander abgestimmt werden. Der Regelungsumfang beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Festsetzung als Dorfgebiet MD) und auf die Regelung der Wohnungszahl. Der Geltungsbereich erfasst ausnahmslos Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Jungmoränenlandschaft. Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind gesichert. Der Anschluss von Straußdorf an die Kläranlage Grafing ist zwischenzeitlich erfolgt.

Standort
Königstr. 19
83022 Rosenheim

Telefon / Telefax
+49 8031 305-01
+49 8031 305-179

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ro.bayern.de
www.wwa-ro.bayern.de

Der Satzungsentwurf enthält unter Punkt 4 Hinweise zur Wasserwirtschaft. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone versickert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Wir bitten um Beachtung folgender zusätzlicher Hinweise:

Die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit der TRENGW genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, machen wir auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Das Planungsgebiet weist wegen Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf. Wir empfehlen der Gemeinde, zusätzliche Festsetzungen zum Objektschutz wie folgt aufzunehmen:

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne).
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK "Empfehlungen bei Sturzfluten" weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

Das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiete 41 und 44 erhält Abdruck.

Mit freundlichen Grüßen



Natemeyer
Bauberrätin

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Stadt Grafing b. München
Bauamt
Marktplatz 28
85567 Grafing

Stadt Grafing b. München							
10. Juli 2018							
Sach- gebiet	la	lb	Ref.	1	2	3	4

Postfach 1360
85563 Grafing b. München

Tel: 08092 703-0
Fax: 08092 703-37
E-Mail:

Ihre Zeichen
Thomas Schelske

Ihre Nachricht vom 21.06.2018

Unsere Zeichen P-2010-4566-2_S2

Datum 06.07.2018

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Stadt Grafing b. München, Lkr. Ebersberg: Änderung des Bebauungsplanes für den
"Ortsteil Straußdorf - Westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße"

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Hildegard Sahler

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Baukörper der Neubauten sollen sich hinsichtlich der Kubatur dem Bestand annähern, d.h. wie ein Einfirsthof.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7937-0143:** Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Margareth in Übling") mit aufgelassenem Friedhof. **Nachqualifiziert**
- D-1-7937-0144:** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist in Straußdorf. **Nachqualifiziert**
- D-1-7937-0145:** Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Johannes d. Täufer in Straußdorf") mit aufgelassenem Friedhof. **nachqualifiziert**

Das Plangebiet umfasst den gesamten historischen Ortskern von Straußdorf samt seiner oben genannten Bodendenkmäler. Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, ggf. Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß §9.6 BauGB. Im Plangebiet ist mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern der frühen Ortsgeschichte zu rechnen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). **Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.**

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Haberstroh', with a small '1' written above the first letter.

Dr. Jochen Haberstroh