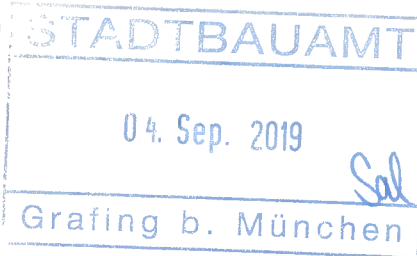


# Landratsamt Ebersberg

Bauleitplanung



Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Stadt Grafring b. München  
Marktplatz 28  
85567 Grafring b. München

Ansprechpartner:  
**Anita Langer**  
Tel.: 08092/823-135  
Fax: 08092/823-9135  
Mail: anita.langer@lra-ebe.de  
Zimmer-Nr. 2.33  
www.lra-ebe.de

Sie erreichen mich:  
täglich nach Terminvereinbarung

Aktenzeichen:  
P-2019-2495

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom:

Ebersberg, 02.09.2019

**Vorhaben:** Bebauungsplan "Wasserburger Straße / Goethering" der Stadt Grafring  
(Änderung des Bebauungsplanes Spitzl - Heilmannseder für Fl. Nr. 269/2)  
**Verfahrensträger:** Stadt Grafring b. München  
**Ort:** Grafring b. München, ,  
**Gemarkung:** Grafring, Flurnr.: 269/2 272-273 270

hier: Behördenbeteiligung (§ 13 a i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB) zur Planfassung vom 04.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Grafring b. München hat für den Bereich der Flurnummer 269/2 der Gemarkung Grafring (zwischen Wasserburger Straße und Goethering) das o. g. Verfahren beschlossen. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Spitzl-Heilmannseder (in der Fassung der am 30.04.1969 bekanntgemachten Änderung), dessen Festsetzungen mit der vorliegenden Änderung für die Flurnummer 269/2 aufgehoben werden. Die Planungsfläche, bisher gewerblich genutzt, soll nun vorwiegend Wohnnutzung vorsehen (Festsetzung WA anstelle MI).

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

## A. aus baufachlicher Sicht

Zur Konkretisierung der Festsetzung B § 5 Nr.1 wird empfohlen, die als „ca.-Wert“ angegebene Dachneigung durch einen oberen und unteren Wert einzuzugrenzen.

Wie bereits in der Begründung unter Punkt 5a) erwähnt, steht zu befürchten, dass nach Umwandlung des Grundstücks Fl.Nr. 269/2 das rechtlich geforderte Durchmischungsverhältnis für das verbleibende Mischgebiet verloren geht. Aus diesem Grund und um den Verdacht einer Gefälligkeitsplanung wegen der Gebietsänderung von nur einem Grundstück zu umgehen, wird empfohlen, die Gebietsart für das gesamte Mischgebiet zu ändern.

Weitere Anregungen oder Einwände werden nicht 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

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

### Ausschluss Genehmigungsfreistellungsverfahren

Bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig. Bezüglich der Schank- und Speisewirtschaften gilt es zu bedenken, dass die Bestimmungen der BauNVO seit Jahrzehnten gelten. Die Lärmentwicklung der Schank- und Speisewirtschaften war in der Vergangenheit jedoch erheblichen Veränderungen unterworfen: Durch das Fallen der Sperrstunde würde im Prinzip ein Betrieb nahezu während der gesamten Nachtzeit ermöglicht; der Erlass des Rauchverbots hatte die lautstarke Unterhaltung der rauchenden Gäste vor der Gaststätte im Freien zur Folge. Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass für Gaststätten höhere Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung der Decken, Wände und Fußböden gelten (vgl. Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).

Um eine Umsetzung von notwendigen Auflagen zur Einhaltung des § 22 BImSchG in Verbindung mit den Anforderungen der TA Lärm und der TA Luft im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, bitten wir die Gemeinde für den Fall der gewerblichen Nutzung folgenden Hinweise in die Satzung mit aufzunehmen:

- Die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird ausgeschlossen, sofern die Eingabepanung eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

### **Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**

#### Verkehrslärm

Die Abwägung der Stadt Grafing zum Verkehrslärm kann vor allem wegen der besonderen örtlichen Situation durchaus nachvollzogen werden. Die geplanten Maßnahmen zum Lärmschutz (Hamburg-Hafen-City-Fenster und alternativ dazu bei Schlafzimmern Schiebeläden) sind geeignet, die auftretenden Lärmbelastungen zu minimieren.

- Wie in Ziffer 8 der Begründung dargestellt, soll in der Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm in C § 9 (2) eine Überarbeitung des Satzungstextes zur Festsetzung von Hamburg-Hafen-City-Fenstern und alternativ dazu bei Schlafzimmern Schiebeläden sowie die Kennzeichnung der lärmbeeinträchtigten Fassaden in der Planzeichnung bei der nächsten Fortschreibung des Bebauungsplanes erfolgen.

#### DIN 4109

Der Ziffer 8 der Begründung ist zu entnehmen, dass auch die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Eingang in die Satzung finden sollen. Vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass nach dann der einschlägigen Rechtsprechung die DIN 4109 zur Einsicht bereit gehalten werden muss.

- In der Bebauungsplanurkunde ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bei einer zu bezeichnenden Stelle bei der Stadt Grafing einzusehen.

#### Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch eine Festsetzung im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Der Stadt Grafing wird empfohlen, folgende Festsetzung in die Satzung mit aufzunehmen:

- Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

### Tiefgaragen

Lärm aus Tiefgarageneinfahrten, die dem Wohnen zugeordnet sind, werden als sozialadäquat betrachtet, sofern sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Stadt Grafing hat die dafür notwendigen Maßnahmen bereits zum großen Teil in Ziffer C § 5 (3) festgesetzt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht fehlen die Anforderungen an das Tor und die Abdeckung von Regenrinnen.

Der Stadt Grafing wird empfohlen, nachfolgende Festsetzungsvorschläge in der Festsetzung C § 5 (3) zu ergänzen (Anmerkung; Die Ziffer C § 9 (1) könnte gestrichen werden, da die Anforderung sonst doppelt in der Satzung enthalten ist):

- Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.

Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).

### **C. aus naturschutzfachlicher Sicht**

Auf dem Grundstück sind an der südlichen Grundstücksgrenze einige Bäume und Sträucher vorhanden. Der vorhandene Gehölzbestand kann durchaus Lebensraum für heimische Vögel etc. sein.

Wir bitten folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entfernung der vorhandenen Bäume und Sträucher in der aktiven Vogelbrutzeit (01.03 – 30.09.) aufgrund vorhandener oder potentieller Brutvögel gem. den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG nicht möglich ist. Sollte dennoch eine Entfernung der Bäume in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicher zu stellen, dass keine aktuell benutzten Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG der Regierung von Oberbayern zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Friederike Paster  
Oberregierungsrätin



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Stadt Grafing bei München  
Marktplatz 28  
85567 Grafing bei München

Stadt Grafing b. München							
04. Sep. 2019 A							
Sach- gebiet	la	lb	Ref.	1	2	3	4

Sal

Ihre Nachricht  
31.07.2019

Unser Zeichen  
1-4622-EBE 11-  
15057/2019

Bearbeitung +49 (8031) 305-175  
Marion Natemeyer

Datum  
02.09.2019

Ref 4/610-11/79

Vollzug der Baugesetze; Stadt Grafing bei München; Änderung des Bebauungsplanes "Spitzl - Heilmannsecker Gründe" für das Grundstück Fl.Nr. 269/2, Gemarkung Grafing b. München

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet westlich der Wasserburger Straße am Goethering hat eine Größe von ca. 4.400 m<sup>2</sup> (einschließlich Verkehrsflächen). Die bestehende gewerblich genutzte Bebauung soll abgerissen werden. Mit dem Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung für Grafing ist hier neue Wohnbebauung geplant. Der Neubau mit drei Vollgeschossen wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Darüber hinaus sind Stellplätze im westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksbereich außerhalb des Tiefgaragenumgriffs vorgesehen. Das anfallende Regenwasser der überbauten Flächen soll lt. Hinweis im Satzungsentwurf ortsnah und flächenhaft über die Oberbodenschicht versickert werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Niederterrassenschottern. Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen uns nicht vor.

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der Bebauungsplanänderung unter Beachtung der folgenden Vorgaben zugestimmt werden:**

Uns liegen keine Erkenntnisse zum Flurabstand und zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung vor. Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu erkunden.

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

Es ist zu klären, ob und inwieweit von den Tiefgarageneinbauten eine Behinderung der natürlichen Grundwasserströmung ausgeht. Eine etwaige Behinderung der natürlichen Grundwasserströmung ist wasserrechtlich zu behandeln und durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen, soweit nicht nur unerhebliche Veränderungen gegenüber dem natürlichen Zustand zu erwarten sind. Für diesen Fall ist ein entsprechender Nachweis erforderlich.

Die Erschließung der Baugrundstücke beinhaltet auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. In der Satzung findet sich nur ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Regenwasser (siehe oben). In Anbetracht der (durch die Tiefgarage) großen versiegelten Fläche empfehlen wir der Gemeinde, die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung konkreter zu untersuchen und die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen. § 9 (1) Nr. 14 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.


Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

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. Wir empfehlen der Gemeinde, zusätzliche Festsetzungen zum **Objektschutz** wie folgt aufzunehmen:

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

Die Sachgebiete 41 und 44 im Landratsamt Ebersberg erhalten Abdruck.

Mit freundlichen Grüßen



Natemeyer  
Bauberrätin