

**Beschlussvorlage FB 3/061/2020  
TOP Nr. 10 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> <b>Bau- und Werkausschuss</b>	<i>Beschluss</i> <b>Entscheidung</b>	<i>Ö-Status</i> <b>öffentlich</b>	<i>Sitzungstag</i> <b>22.09.2020</b>
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
9. Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede-, Glonner-, von-Hazzi-Straße";  
Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;  
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

#### **1. Neubebauung „Alter Bauhof“**

Im Jahr 1999 wurde für das Gebiet des städtischen Bauhofs und der östlich angrenzenden Flächen des Freistaats Bayern ein Änderungsbebauungsplan aufgestellt (Von-Hazzi-Straße/Unteranger). Planungsziel war es, das zum damaligen Zeitpunkt mit ehemaligen Wohnbaracken bestandene Grundstück des Freistaats Bayern mit Mehrfamilienhäusern bebauen zu können. Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde die Bebauung Oberanger 1, 1a, 1b und Oberanger 2+4 umgesetzt.

Zur Rechtfertigung der damaligen Wohngebietsausweisung (1999) wurde vorausgesetzt, dass der dort unmittelbar neben der Wohnbebauung liegende Bauhof (wesentlich störender Gewerbebetrieb) verlagert wird. Das ist erst mit 18 Jahren Verspätung gelungen – mit der Verlagerung des Bauhofes im Jahr 2017 an die Glonner Straße!

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans 1999 liegen auch verschiedene Grundstücke, die aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhangs einbezogen wurden und für die ebenfalls eine Neubebauung mit Geschosswohnungen vorgesehen war. Es handelt sich um die Grundstücke im Norden (beidseits der Zufahrt zum Bauhofgrundstück) und das Grundstück Fl.Nr. 514/7 (Oberanger 6). Die Grundstücke östlich der Bauhofzufahrt (Von-Hazzi-Straße 7 und 7½) wurden mittlerweile teilweise saniert; das Anwesen Von-Hazzi-Straße 9 westlich Bauhofzufahrt soll als Einzelhaus neu bebaut werden. Eine Neubebauung mit einem Einzelhaus ist außerdem beim Anwesen Oberanger 6 in der Überlegung. Aufgrund des Todes der Eigentümerin ist jedoch die Neubebauung mit einem Einzelhaus nur eine mögliche Option der Rechtsnachfolger, die derzeit keine konkreten Bebauungsabsichten haben.

Der derzeit rechtsgütige Änderungsbebauungsplan 1999 trifft dabei Festsetzungen, die dieser Einzelhausbebauung entgegenstehen. So ist beispielsweise die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 VG als zwingend festgesetzt (für eine unterstellte Errichtung von Mehrfamilienhäusern). Diese Geschossentwicklung lässt sich bei einer Einzelhausbebauung schon allein wegen der fehlenden Abstandsflächen nicht umsetzen. Andererseits werden aber auch notwendige Erschließungsanlagen (Straßenflächen) zum Bauhof-Gelände auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 514/1 festgesetzt, die keinesfalls einvernehmlich erworben werden können. Ähnlich verhält es sich gegenüber dem Anwesen Oberanger 6 mit der dort festgesetzten Verkehrsfläche (Verbreiterung Oberanger).

Man muss konstatieren, dass der rechtskräftige Änderungsbebauungsplan 1999 zwar nicht dauerhaft vollzugsunfähig (obsolet) ist, jedoch derzeit unüberwindliche Vollzugshindernisse bestehen, die auf absehbare Zeit nicht ausgeräumt werden können.

Jetzt soll das Grundstück des „Alten Bauhofs“ zeitnah baulich genutzt werden zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum (Bau-, Werk- und Umweltausschuss 29.11.2016: sozialverträglicher Wohnungsbau).

## 2. Weitere Bauwünsche/Umgebungsbebauung

Mit Beschluss vom 14.11.2017 wurde bereits die Änderung des Bebauungsplans „Hammer-schmiede, Glonner-, Von-Hazzi-Straße“ für den Bereich der Grundstücke am Unteranger beschlossen, um hier die Bebauung eines Einzelgrundstücks (Fl.Nr. 514/10 Gemarkung Gra-fing) zu ermöglichen (östlich des Oberanger). Auch besteht ein dringender Bauwunsch für das Grundstück Fl.Nr. 514/1 für ein Doppelhaus, das den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (zwingend 3 Vollgeschosse) widerspricht.

Diese Grundstücke stehen im städtebaulichen Zusammenhang zum Gelände des „Alten Bauhofs“, das jetzt aufgrund der fehlenden Erwerbsmöglichkeiten der dafür festgesetzten Erschließungsflächen und geänderter städtebaulicher Vorstellungen über die Bebauung ebenfalls städtebaulich neu geordnet werden soll.

Es entsteht damit ein einheitliches Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB), das sich nicht auf den „Alten Bauhof“ beschränkt, sondern auch eine Einbeziehung der im städtebaulichen Wirkungsraum liegenden Anschlussbebauung notwendig macht. Aufgrund dieser ortsplane-rischen Zusammenhänge ist somit eine **zusammenhängende und aufeinander abge-stimmte Bebauungsplanänderung** durchzuführen.

Für den Bereich des Alten Bauhofs sind die Sachzusammenhänge vergleichsweise kompli-ziert. So ist es vor allem die Neubebauung des benachbarten Grundstücks des Freistaats Bayern Fl.Nr. 514/6, das hier entscheidenden Einfluss auf den Bebauungsinhalt hat. Die Be-baubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 514/6 ist wiederum von der künftigen Bebauung des Grundstücks Oberanger 6 (Fl.Nr. 514/7) abhängig. Nach einem Erbfall sind die neuen Eigen-tümer der Fl.Nr. 514/7 aber noch unentschlossen über mögliche Bebauungs-/Verwertungsabsichten.

Derzeit kann zwar nicht gesichert abgeschätzt werden, ob eine gemeinsame Bebauung, wie sie der Bebauungsplan (2. Änderung) „Von-Hazzi-Straße/Oberanger“ vom 09.03.1999 unter-stellt, dauerhaft ausgeschlossen ist. Auf absehbare Zeit ist hier aber keine Verwertungs- / Bebauungsentscheidung für die Fl.Nr. 514/6 zu erwarten. Jedenfalls ist aber eine Bebauung entsprechend dem Inhalt des derzeit geltenden Bebauungsplans bei einer getrennten Be-bauung der Grundstücke Fl.Nrn. 514/5 und 514/6 bzw. 514/6 und 514/7 nicht wirtschaftlich umsetzbar und deshalb eine Bebauungsplanänderung notwendig. Ziel ist es, den Bebau-ungsplaninhalt so zu entwickeln, dass ein Höchstmaß an planerischer Flexibilität entsteht und damit den verschiedenen, derzeit nicht absehbaren Bebauungsszenarien für die zu-sammenhängenden Grundstücke Fl.Nrn. 514/5, /6 und /7 entsprochen werden kann.

Dieser geänderte Bebauungsplan mit den dann gegebenen Bebauungsmöglichkeiten schafft dann auch erst die Grundlage, um mit den verschiedenen Grundstücksbeteiligten (Freistaat Bayern bzw. auch den Eigentümern Oberanger 6) die Chancen und Nachteile einer gemein-samen Bebauung abzustimmen. Diese Planungsaufgabe, die sich an kein verbindliches Be-bauungskonzept orientieren kann, ist schon aus diesem Grund denkbar schwierig.

## **Bebauungsplanverfahren**

In der Sitzung des Stadtrats am 14.11.2017 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Hammerschmiede/Glonner-/Von-Hazzi-Straße“ 1965 für den Bereich „Unteranger“ gefasst. In der Sitzung am 08.10.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss erweitert auf das Gebiet des „Alten Bauhofes“ mit seiner Umgebungsbebauung (Änderung des 1. Änderungsbebauungsplan „Von-Hazzi-Straße/Oberanger“ 1999 – Teilbereich westlich des Oberanger). Die Durchführung erfolgt aufgrund der unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhänge in einem gemeinsamen Verfahren.

Das Plangebiet umfasst nun die Grundstücke Fl.Nrn. 514, 514/1, 514/4, 514/5, 514/6/T, 514/7/T, 514/8/T, 514/9, 514/10, 514/11, 514/12, 514/13, 514/18, 514/19, 514/24, 514/25, 514/26 und 505/17 der Gemarkung Grafing.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bestimmt, dass eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Planung beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung erfolgte erstmals in der Zeit von 17.06.2019 bis 19.07.2019 auf der Grundlage unterschiedlicher Konzeptentwürfe (Mai 2019) für die Bebauung.

Der Stadtrat hat dann am 08.10.2019 den Bebauungsplanentwurf vom 24.09.2019 als Inhalt des weiteren Bebauungsplanverfahrens bestimmt. Dieser Entwurf sieht für die Grundstücke Fl.Nrn. 514/5, 514/6 und 514/7 eine Baufläche (überbaubare Grundstücksfläche) vor, die nicht „gebäudebezogen“ konzipiert ist, sondern nur die äußeren Grenzen der Bebauung festlegt. Damit wird dem Umstand gefolgt, dass die Umsetzung einer grundstücksübergreifenden Bebauung (Fl.Nrn. 514/5, 514/6 und 514/7) derzeit nicht geklärt werden kann. Der Bebauungsplan eröffnet damit – ungeachtet der künftigen Grundstücksverhältnisse – eine Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere lässt er auch die Umsetzung der unterschiedlichen Bebauungsvarianten (Mai 2019) zu.

Im Hinblick auf den gebilligten Bebauungsplanentwurf vom 24.09.2019 wurde in der Zeit von 11.11.2019 bis 30.11.2019 eine nochmalige frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben der Stadt Grafing b. München vom 12.11.2019. Die Frist für die Stellungnahmen endete mit Datum vom 06.12.2019.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.12.2019 mit den vorgebrachten Einwendungen befasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Nach Einarbeitung der in der Sitzung vom 17.12.2019 beschlossenen Änderungen wurde das Verfahren fortgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand statt in der Zeit von 16.06.2020 bis 20.07.2020.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 16.07.2020
2. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 20.07.2020
3. IHK für München und Oberbayern, E-mail vom 22.06.2020
4. Eigentümer Fl.Nr. 514/1 der Gemarkung Grafing vom 19.07.2020.
5. Wohnungsgenossenschaft Ebersberg, Schreiben vom 04.09.2020

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i. V. m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a, Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

#### **4 Prüfung der Stellungnahmen**

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

##### **4.1 Landratsamt Ebersberg** (Schreiben vom 16.07.2020, Az.: P-2019-3629)

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

##### **Baufachliche Stellungnahme**

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

##### **Immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

Die Stadt Grafing hat sich mit allen Anregungen aus der letzten immissionsschutzfachlichen Stellungnahme auseinandergesetzt und die Satzung mit Festsetzungen und Hinweisen zum Immissionsschutz ergänzt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine weiteren Anregungen erforderlich.

##### **Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplanes „Hammer-schmiede, Glonner Straße, Von-Hazzi-Straße“ für den Teilbereich des „Alten Bauhofes“ mit Umfeld, sowie für den Teilbereich südlich des Unteranger als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) weiter keine Einwände.

**- keine Beschlussfassung erforderlich -**

##### **4.2 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz** (Schreiben vom 29.07.2020, Az.: 44/636-4/2)

Zu oben genannten Verfahren teilen wir Ihnen mit, dass die Flurstücke Nrn. 514, 514/1, 514/4, 514/7, 514/8, 514/9, 514/10, 514/11, 514/12, 514/13, 514/18, 514/19, 514/21, 514/24, 514/25, 514/26, 506/1, 506/13, 507/11 und 505/17 der Gemarkung Grafing derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen sind.

Die Flurstücke Nrn. 514/5 und 514/6 der Gemarkung Grafing sind derzeit im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen (ABuDIS-Nr. 17500050).

Auf den Grundstücken mit der Fl.Nrn. 514/5 und 514/6 der Gemarkung Grafing befindet sich aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Freibad und der damals im Zuge der Errichtung des Bauhofs erfolgten Auffüllungen des Schwimmbeckens eine Altablagerung.

Wie im Satzungsentwurf vom 17.12.2019 und dem Entwurf zur Begründung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ vom 17.12.2019 ist die Nutzung der Grundstücke mit der Fl.Nrn. 514/5 und 514/6 der Gemarkung Grafing nur nach Altlastenfreimachung (vollständige Entnahme der Auffüllung des ehemaligen Schwimmbeckens) zulässig. Maßgeblich für den Eintritt der Bedingung ist die Sanierungsbestätigung der Bodenschutzbehörde.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wird auf folgendes hingewiesen:

- Aushubarbeiten sind von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten.
- Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ebersberg und gegen Nachweis zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind in einem Bericht zusammenzufassen und dem Landratsamt Ebersberg innerhalb von drei Wochen nach Abschluss der Aushubarbeiten zu übermitteln.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Bereits im Rahmen des jetzt zu ändernden Bebauungsplanes "Hammerschmiede, Glonner Straße, Von-Hazzi-Straße" vom 09.03.1999 wurden detaillierte Altlastenerkundungen für den Auffüllbereich des früheren Schwimmbades durchgeführt. Dieses in der Reichszeit vom Arbeitsdienst errichtete Schwimmbad wurde mit dem Brandschutt der Arbeitslagerbaracken aufgefüllt, nachdem diese später durch einen Brand zerstört wurden. Der Auffüllbereich erfasst nicht nur das Gelände des alten Bauhofes, sondern erstreckt sich auch auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 514/6 des Freistaates Bayern, mit dem auch ein städtebaulicher Vertrag für die Altlastensanierung besetzt. Der Freistaat hat sich anteilig an den Sanierungskosten (insgesamt ca. 640.000,- € netto). Die Stadt Grafing b.M. hat im Vorfeld des jetzigen Bebauungsplanverfahrens auch eine nochmalige Untersuchung des Auffüllkörpers durchgeführt (Bericht Crystal Geotechnik vom 23.05.2019) zur Vorbereitung der Altlastensanierung. Mit der Bedingungsfestsetzung wird sichergestellt, dass die der festgesetzten Wohnnutzung entgegenstehende Bodenbelastung vor Ausübung der Wohnnutzung beseitigt wird und damit dem Inkraftsetzen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Die vorgetragenen abfall- und bodenschutzrechtlichen Hinweise werden bei der dann anstehenden Sanierung der Altauffüllung beachtet.**

#### **4.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

(E-Mail vom 20.07.2020, Az.: 1-4622-EBE 11-14205/2020)

Bereits mit Schreiben vom 05.12.2019 haben wir zum gegenständlichen Bebauungsplan Stellung genommen. Unsere Empfehlungen wurden gewürdigt und in den aktuellen Satzungsentwurf vom 17.12.2019 bei den Festsetzungen (A) unter den Punkten 1.3, 2.1, 3.6, 3.7, 6.1.6 und 12.1 sowie bei den Hinweisen (C) unter Punkt 8 neu übernommen. Dies wird von uns begrüßt.

**Auf folgendes möchten wir noch hinweisen und bitten um Beachtung:**

- Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind.
- Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
- Das Einleiten von Stoffen in den Grundwasserkörper (z.B. Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen) ist wasserrechtlich zu behandeln.
- Die Erschließung der Baugrundstücke beinhaltet auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu trifft der Bebauungsplan die Aussage, dass unverschmutztes Niederschlagswasser möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern ist. Wegen der hohen Grundwasserstände und insbesondere auch unter Berücksichtigung der geplanten großflächigen Tiefgarage empfehlen wird der Gemeinde, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Auch empfehlen wir der Gemeinde, die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Flächen bereits im Bebauungsplan festzusetzen (s. auch unser Schreiben vom 05.12.2019).
- Vor dem Hintergrund einer verbesserten Regenrückhaltung empfehlen wir, Dachbegrünungen in Erwägung zu ziehen. Ausreichend dicke Gründächer (z.B. 10 cm) bieten nachweislich eine gewisse Speicherkapazität. Der Fremdwasseranfall in Grafing ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nach wie vor sehr hoch. Wir weisen darauf hin, dass insbesondere undichte Kanäle bei hohem Grundwasserstand einen hohen Fremdwasseranfall verursachen (Infiltration) und die Kapazitäten der Kanäle sowie der Kläranlage beeinflussen. Bei niedrigem Grundwasserstand besteht zudem die Gefahr der Exfiltration von Schadstoffen in anstehenden Boden und somit einer schädlichen Bodenverunreinigung mit negativen Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Grundwassers. Es sind weiterhin Anstrengungen notwendig, den Fremdwasseranteil zu reduzieren und das Kanalnetz gezielt zu sanieren.

**Beschlussvorschlag:**

**Hinsichtlich der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht von Erdaufschlüssen, Grundwasserabsenkungen und Einbringungen in den Grundwasserkörper wird von einer wiederholenden Erwähnung in den Hinweisen des Bebauungsplanes für entbehrlich angesehen.**

**Die Gewährleistung der ordnungsgemäßen und unschädlichen Entwässerung eines Baugebietes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sicherzustellen (Entwässerungskonzept; vgl. BVerwG vom 21.03.2002). Hierfür ist hinsichtlich des Niederschlagswassers eine Erschließungskonzeption zu verlangen, dass das öffentliche Wohl (vgl. § 55 Abs. 1 WHG) oder Dritte durch die Entwässerung keinen Schaden nehmen. Im vorliegenden Planungsfall bestehen jedoch keine Anhaltspunkte, die hier eine weitere Sachaufklärung erforderliche machen (Ermittlungsgebot, § 2 Abs. 3 BauGB). Eine weitere Ermittlungspflicht besteht erst dann, wenn entsprechende Konflikte zu erwarten sind (vgl. BayVG 14.12.2016). Das ist hier nicht der Fall. So liegen alle Baugrundstücke, insbesondere auch die Grundstücke Fl.Nrn. 514/5 und 514/6 an einem Mischwasserkanal (Von-Hazzi-Straße und im Oberanger), der ausreichend leistungsfähig ist.**

Zwar verlangt die Stadt Grafing trotz bestehendem Anschlussrecht (§ 4 Abs. 5 EWS) bei der Neubebauung von bereits an einem Mischwasserkanal angeschlossenen (bebauten) Grundstücken eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers. In diesen Fällen wird das Benutzungsrecht gemäß § 4 Abs. 5 Satz 3 EWS ausgeschlossen. Das gilt jedoch nicht, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung aus besonderen örtlichen Gründen (Bodenverhältnisse, Grundwasserstand) ausscheidet. Sollte das aufgrund des hohen Grundwasserstandes auch hier der Fall sein, erfolgt die Niederschlagswassereinleitung weiterhin (wie bisher auch) über den Mischwasserkanal. Da ist entgegen § 55 Abs. 2 WHG bei bestehenden Kanalanlagen auch weiterhin rechtlich möglich. Die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist damit jedenfalls gewährleistet und erfordert im Zuge der Bauleitplanung keine weiteren Ermittlungen.

Wie bereits zur Stellungnahme vom 05.12.2019 beschlossen wurde, wird von der Festsetzung von Versickerungsflächen abgesehen. Aufgrund der Konzeption des Bebauungsplanes mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nur durch äußere Grenzen der Bebauung soll bewusst ein hohes Maß an Flexibilität bei der Grundstücksbebauung geschaffen werden. Das ist vor allem deshalb geboten, da nicht absehbar ist, ob eine gemeinsame Bebauung mit den Nachbarflächen Fl.Nr. 514/6, 5214/7 oder 514/26 gelingt. Diese städtebaulich zu bevorzugende Möglichkeit würde durch die Festsetzung und damit der Vorfestlegung von Sickerflächen wieder eingeschränkt werden. Im Interesse der bestmöglichen Grundstücksausnutzung zur Schaffung von Wohnbauland wird auf diese Festlegung von Sickerflächen verzichtet.

Hinsichtlich der Dachlandschaft verlangt der Bebauungsplan die Errichtung von Satteldächern und legt verschiedene Spannen für die Dachneigung fest, die von 10-20° (bei den Häusern mit 3 und 4 Vollgeschossen) 15-30° (bei 2 Vollgeschossen) reichen. Festsetzungen über das Dachmaterial enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch für die Hauptgebäude nicht. Damit ist auch die Ausführung als Gründach (extensive Dachbegrünung) zulässig und auch bei geneigten Dächern (jedenfalls bis zur einer DN von 15°) ohne weiteres möglich. Von einer Verpflichtung für die Dachbegrünung wird jedoch abgesehen. So verlangt die Stadt Grafing b.M. die Solarnutzung auf mindestens 40 % der Dachflächen. Aus Gestaltungsgründen ist die Errichtung von aufgeständerten Anlagen ausgeschlossen (Abstand zu Dachhaut max. 20 cm). Insoweit scheidet ein Gründach aus. Die Belange der Wasserwirtschaft werden gegenüber der verpflichtenden Solarnutzung der Dachfläche zurückgestellt. Damit bleibt es den Bauherrn überlassen, ob ein Gründach errichtet wird.

Abschließend weist die wasserwirtschaftliche Stellungnahme noch auf den hohen Fremdwasseranfall im Grafinger Kanalnetz hin. Hier handelt es sich um zu vermeidende Wassereinträge in Trockenwetterzeiten, die somit nicht abhängig sind von der örtlichen Beseitigung des Niederschlagswassers. Die Stadt Grafing b.M. hat unter Einbeziehung der Fachbehörden und sonstigen Fachstellen trotz erheblicher Aufwendungen und Ermittlungen die Hauptursache noch nicht feststellen können. Nachdem schon eine Vielzahl von bekannten Schadstellen und auch dauerhafte Grundwassereinleitungen behoben wurden, ohne dass sich die Fremdwasserquote nennenswert reduziert hätte, werden derzeit die Ursachen bei undichten Kanälen / Grundstücksanschlussleitungen von Kanälen vermutet, die unterhalb der Grundwassergrenze verlegt sind (insbesondere in Gewässernähe), vor allem im Ortsteil Grafing-Bahnhof und dort auch die permanenten Grundwasserabsenkungen. Dieser Konflikt wird jedoch durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht verschärft. Es handelt sich damit um keine der örtlichen Bauleitplanung zuzurechnenden Konfliktlage, womit der Einwand auch unbeachtlich für die Planabwägung ist.

#### 4.4 **IHK für München und Oberbayern** (E-Mail vom 22.06.2020)

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.

Kein Einverständnis besteht jedoch mit der Festsetzung in Punkt 2.1 (Planzeichnung), wonach Mobilfunkanlagen im Planbereich ausgeschlossen werden. Wir erachten es als kritisch, den Ausschluss von Mobilfunkanlagen festzulegen und damit eine gewisse Negativplanung zu realisieren.

Wir regen daher die Streichung der „nicht zulässigen“ Festsetzung Mobilfunkanlagen im Punkt 2.1 (Planzeichnung) und 4.7 (Begründung) an.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ausschluss der Mobilfunkanlagen, die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten als gewerbliche Nutzungsart gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig ist, wird beibehalten. Es ist im Interesse der Wohngesundheit, diese Anlagen möglichst an funktechnisch günstigen Standorten anzuordnen und dort zu bündeln. Dafür hat die Stadt Grafing b.M. auch bereits mehrfach städtische Gebäude im Ortszentrum zur Verfügung gestellt (Feuerwehhaus, Kiermeier-Lagerhaus, Kläranlage). Weiterer Konzentrationsstandorte befinden sich auf privaten Grundstücken / Gebäuden, jedoch stets außerhalb von Wohnbaugebieten. Damit sind funktechnisch geeignete Standorte in ausreichender Zahl vorhanden. Damit sind die Belange einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung (vgl. G 1.4.1 LEP 2013) und damit auch der gewerblichen Wirtschaft in ausreichender Weise berücksichtigt.**

#### 4.5 **Eigentümer des Anwesens Von-Hazzi-Straße 9, Fl.Nr. 514/1** (E-Mail vom 19.07.2020)

Gegen den bekanntgegebenen Bebauungsplan (Aktenzeichen GRA 2-109) „9. Änderung des Bebauungsplans „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Wie eigentlich bereits besprochen und zugesagt, sollte die Festsetzung der Firstrichtung im Flurstück 514/1 entfernt werden, so dass auch eine L-förmige Bebauung möglich ist und welche hier auch sinnvoll ist. So wie es auch im Flurstück 514/11 der Fall ist. Ich bitte Sie das wie besprochen auch einzuhalten.
2. Unter Punkt 6.1.2 ist jetzt auf einmal nur noch eine maximale Dachneigung von 30° erlaubt. Das ist lediglich ein Flachsatteldach. Normale Satteldächer liegen zwischen 32° und 40°. So wie auch alle bestehenden Nachbarbauten dies aufweisen. Ich bitte Sie dies an ein Normal-Maß anzupassen (mind. bis 35° zulassen). Insbesondere auch da Sie unter Punkt 6.1.7 eine verpflichtende Solaranlage ansetzen. Der optimale Neigungswinkel für Solaranlagen liegt zwischen 35° und 45°!
3. Unter Punkt 6.1.3 sind zudem auch Dachaufbauten unzulässig. Die meisten Häuser in Grafing besitzen Gauben. Weshalb sollte das hier unzulässig sein? In Kombination mit der zulässigen Traufhöhe und der derzeitigen Dachneigung ist eine Nutzung des Dachgeschosses fast nicht möglich. Und Dachgauben sind definitiv kein negatives Erscheinungselement (im Gegenteil!).



4. Wie bei 2. bereits erwähnt fordern Sie unter Punkt 6.1.7 eine Solaranlage die 40% der Dachfläche abdeckt. Das ist für Mehrfamilienhäuser und Industriebauten vielleicht gerechtfertigt, aber sicher nicht für Einfamilien- oder Doppelhäuser. Gesetzlich gefordert sind 0,04 m<sup>2</sup> Solarfläche pro m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ihre Forderung übersteigt diesen Wert um ca. 400%.

Alles in allem hat es den Anschein als ob alle Kriterien für die geplanten Mehrfamilienhäuser (wo diese auch Sinn machen) einfach auch für die umliegenden Einfamilien- und Doppelhäuser angesetzt wurden. Dies ist nicht Realitätsnah und ich bitte Sie dies nachzubessern.

Ich bin ein absoluter Verfechter eines einheitlichen Erscheinungsbildes, aber jeder der oben aufgeführten Punkte führt in keinster Weise zu einer negativen Beeinflussung des Stadtbildes. Im Gegenteil, es setzt lediglich sicher, dass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht (entsprechend der überwiegenden Nachbarbebauung).

Die derzeitigen Grenzen führen lediglich zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung möglichen Wohnraums, was ich annehme auch nicht in Ihrem Sinne ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Zu 1, 3 und 4:**

**Die Stadt Grafing b.M. gibt die bisherigen Plankonzeption des Bebauungsplanes "Hammerschmiede, Glonner Straße, Von-Hazzi-Straße" vom 09.03.1999 auf, die für das Grundstück des Einwendungsführers (Fl.Nr. 514/1) und die östlich anschließenden Grundstücke Fl.Nrn. 514/4, 514/19 und 514/18 eine zusammenhängende Bebauung mit zwingend 3 Vollgeschossen und einer GRZ von max. 0,30 vorsieht. Auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Fl.Nr. 514/1 entfällt. Mit diesen Änderungen wird überhaupt erst die gesonderte Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus ermöglicht. Dabei sieht der gegenständliche Entwurf des Änderungsbebauungsplanes eine sehr weitgehende Bebauungsmöglichkeit vor, insbesondere mit einer zulässigen GR von 180 (umgerechnete GRZ 0,36) und einem 16 x 13 m großen Bauraum zzgl. einer Erweiterung nach Norden für einen Querbau. Damit wird auch die im Umfeld beherrschende Bebauungsgröße überschritten.**

**Gerade hier ist es unverzichtbar, die Firstausrichtung festzusetzen. Daran wird auch festgehalten. Hier gilt es sicherzustellen, dass der First mittig zu Gebäudelängsseite ausgeführt wird. Dabei ist die Festsetzung der Firstrichtung im Kontext mit den anderen gestalterischen Regelungen des Bebauungsplans in ihrem Bezugsobjekt auslegungsfähig und auslegungsbedürftig (vgl. BayVGH 24.07.2001). In diesem Zusammenhang bewirkt die festgesetzte Hauptfirstrichtung, dass diese nicht nur für das Hauptdach gilt. Querdächer (Quer-/Zwerchgiebel) sind damit ausgeschlossen.**

**Die Festsetzung erfolgt im Bewusstsein, das nach Norden hin ein Querbau geplant ist. Über dessen Dachgestaltung ist dann anhand des konkreten Einzelfalls im Rahmen einer Abweichung (Befreiung; § 31 Abs. 2 BauGB) zu entscheiden. Unter Einhaltung der Wandhöhe und der zulässigen Dachneigung ist ein Querbau im Bereich des dafür gedachten Vorsprungs der nördlichen Baugrenze (damit auf 8 m Breite) auch städtebaulich vertretbar und kann in Aussicht gestellt werden. Dieser Querbau bleibt dann ca. 1 m unterhalb des Hauptfirstes und widerspricht nicht dem von der Stadt Grafing b.M. geplanten ortsplanerischen Gestaltungskonzept mit einem parallel zur Straße ausgerichteten Hauptgebäude.**

**Der Verzicht auf die Festlegung der Firstrichtung würde auch bedeuten, dass neben einem Querbau auch noch weitere Quergiebel errichtet werden oder ein Querdach entsteht. Das gilt es nicht nur für das Grundstück Fl.Nr. 514/6, sondern natürlich im gesamten Plangebiet auszuschließen.**

Gerade auch im Hinblick auf die verpflichtend zu errichtenden Dachsolaranlagen ist im Interesse ruhiger Dachgestaltungen auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu verzichten (Festsetzung A.6.1.3). Diese für Dachgauben etc. maßgebliche Regelung steht im inneren Zusammenhang mit der Festsetzung der Firstrichtung, mit der auch bewusst Quergiebel ausgeschlossen werden.

Die ausreichende Belichtung der Dachräume kann auch durch Dachflächenfenster oder Firstbelichtung in geeigneter Weise erfolgen, zumal mit einem 13 m breiten Gebäude auch die Giebelseiten erhebliches Belichtungspotential bieten.

Mit der Änderung der Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB durch die Klimaschutznovelle besteht jetzt auch die Möglichkeit, bei der Errichtung von Gebäuden den Einbau baulicher oder sonstiger technischer Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien verpflichtend festzusetzen. Die Stadt Grafing b.M. hat in einer Grundsatzentscheidung festgelegt, bei allen Bebauungsplänen die Festsetzung der Solarpflicht zu prüfen und sich bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes dafür entschieden, die Pflicht zur Erstellung von Anlagen zur Solarnutzung auf mindestens 40 % der Dachfläche festzusetzen. Das ist im Hinblick auf die Bedeutung der Belange des Klimaschutzes in der Siedlungsentwicklung (vgl. auch die gesetzlichen Planungsleitlinien, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit a BauGB insbesondere den Klimaschutz und in lit. f namentlich die Nutzung erneuerbare Energien als zu beachtende Planungsziele benennen) zu rechtfertigen, und zwar bewusst über die bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen (EnEV, EEWärmeG etc.) hinaus. Diesem Belang wird eine höhere Bedeutung zuerkannt als dem Interesse der Baufreiheit und damit der freien Eigentumsverwendung. Die damit verbundenen Einschränkungen bei der Gestaltung des Wohnraums sind in der Abwägung mit den gesamtgesellschaftlich bedeutsamen Belangen des Klimaschutzes hinzunehmen. Zu beachten ist, dass die Festsetzung zur Solarpflicht mit einem Ausnahmeverbehalt versehen ist, insbesondere wenn die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung im Dachgeschoss verhindert oder wesentlich erschwert. Damit können unter Betrachtung des konkreten Einzelfalls unbillige Härten (Verhältnismäßigkeit) im nachfolgenden Zulassungsverfahren (Baugenehmigung) vermieden werden.

Redaktionell ist die Festsetzung 6.1.7 noch anzupassen, da sie nach dem Wortlaut des bisherigen Entwurfes auch als Nutzungspflicht der Solaranlagen ausgelegt werden kann. Auch einer Beschränkung auf den Eigenbedarf ist nicht möglich. Dafür besteht keine Ermächtigungsgrundlage (vgl. Battis/Krautsbergher/Löhr, Rn 137 zu § 9 BauGB). Die Festsetzung A. 6.1.7 Satz 1 und Satz 2 werden wie folgt neu gefasst:

„Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung) mit einer Fläche von mindestens 40 v.H. der Dachfläche zu errichten.“

Zu 2:

Eine Dachgestaltung mit einer Dachneigung von bis zu 30° kann nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. nicht als Flachsatteldach bezeichnet werden. Hierauf kommt es aber auch nicht an. Bei einer zulässigen Wandhöhe von 6,70 m und einer möglichen Hausbreite von 13 m kann bei einer Dachneigung von 30° der Dachraum sehr weitgehend für Wohnzwecke genutzt werden. Mitunter wegen der - ebenfalls auf Stellungnahme des Einwendungsführers - von 6,30 m auf 6,70 m vergrößerte Wandhöhe wird hier eine Firsthöhe erreicht, die nicht hinter den Bauhöhen der Umgebungsbebauung zurückbleibt. Eine Erhöhung der Dachneigung auf die geforderten 35°- 40° ist hier städtebaulich keinesfalls zu rechtfertigen. In besonderem Maße ist hier die vorgegebene Bebauungssituation zu berücksichtigen mit den nur eingeschossigen Nachbarhäusern Von-Hazzi-Straße 7 und 7 ½.

Schließlich sind auch die Dachgestaltungsregelungen für das weitläufige Baugebiet "Hammerschmiede, Glonner Straße, Von-Hazzi-Straße" zu beachten. Dort hat die Stadt Grafing b.M. mit der 7. Bebauungsplanänderung im Jahr 2014 zur Förderung des Dachausbaus neue und einheitliche Dachgestaltungsregelung geschaffen – ausgenommen jedoch den jetzigen Bebauungsplanbereich. Dort wurde der Dachneigungswinkel für 2-geschossige Gebäude mit Wandhöhen bis zu 6,50 m auf 20 – 32° festgelegt. Auch aufgrund der städtebaulichen Homogenität mit den angrenzenden Siedlungsflächen ist eine Erhöhung der Dachneigung auf 35-40° baugestalterisch abzulehnen.

Aus Gründen der Einheitlichkeit mit den anschließenden Siedlungsflächen (Gesamtbebauungsplanes "Hammerschmiede, Glonner Straße, Von-Hazzi-Straße") kann der Dachneigungswinkel geringfügig auf max. 32° erhöht werden. Eine darüberhinausgehende Erhöhung (Einwendung 35 – 40°) des Dachneigungswinkels rechtfertigt sich hier aber aus städtebaulichen Gründen nicht und wird zurückgewiesen.

#### **4.6 GWG Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG**

Schreiben vom 04.09.2020

(Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 08.10.2019 die GWG Ebersberg als Kooperationspartner für die Realisierung eines staatlich geförderten Wohnungsbaus auf dem Grundstück des ehemaligen Bauhofes im Erbbaurechtsmodell bestimmt)

Die GWG Ebersberg teilt mit, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgaragenzufahrt aus Kostengründen nicht realisiert werden kann. Es wurde gebeten, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt über die bestehende Grundstückszufahrt Fl.Nr. 514/4 vorzusehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplanentwurf setzt zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 514/9 und der Fl.Nr. 514/25 die Fläche für eine Tiefgaragenzufahrt fest. Diese Festsetzung bestimmt jedoch nur gemäß Nr. 15.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) die für Zwecke der Tiefgarage zu überbauende Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (durch Baugrenze festgesetzt; sog. Bauraum). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) ist die Errichtung der Tiefgarage bzw. deren Zufahrtsbauwerk ohnehin zulässig, ohne dass es dafür noch gesonderter Festsetzungen bedürfte. Außerdem trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung über die Grundstückszufahrt (vgl. Nr. 6.4 der PlanzV), die die Anlegung der Grundstückszufahrt im Bereich der vom Bebauungsplan geplanten TG-Zufahrt verpflichtend machen würde. Damit ist es im Rahmen dieser Festsetzungen auch möglich, die TG-Zufahrt an anderer Stelle zu errichten, wenn diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. So bestehen Überlegungen der GWG zu Errichtung von oberirdischen Stellplätzen im Südteil der Fl.Nr. 514/6, zumindest solange dort eine Bebauung (diese setzt eine Einbeziehung des bebauten Grundstücks Fl.Nr.514/7 voraus) noch nicht möglich ist. Die Tiefgarage soll dagegen vorerst nur im Grundstück Fl.Nr. 514/5 errichtet werden, wobei auch die Zufahrt zur Tiefgarage innerhalb des Bauraums liegen würde. Die bestehende „Bauhofzufahrt“ Fl.Nr. 514/4 wird dann weiterhin als einfache Grundstückszufahrt genutzt. Diese Bebauungslösung ist bereits im Rahmen der bestehenden Festsetzungen zulässig und bedarf keiner Planänderung.

Die erklärte Bebauungslösung hat den Vorteil, dass die bestehende Feuerwehrezufahrt an der Westseite des Grundstücks 514/25 (Oberanger 2+4) unverändert bleiben kann. Da seitlich der Aufstellfläche ein 2 m breiter Streifen ohne feste Hindernisse verbleiben muss (DIN 14090), ist die im Falle der plangemäßen Errichtung der TG-Zufahrt notwendige Verlegung der Feuerwehrezufahrt entbehrlich. Über diese Fläche kann dann die Zufahrt der oberirdischen Stellplätze erfolgen.

#### **4.7 Amtliche Änderungen:**

##### **4.7.1 Stellplatzschlüssel:**

Für das Plangebiet gilt die örtliche Stellplatzsatzung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO), die für den dort beabsichtigten staatlich geförderten Wohnungsbau (vgl. Nr. 1.6 der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Satzung über Stellplätze vom 02.11.2016) je Wohnung 1 Stellplatz verlangt.

Im Interesse des kostensparenden Bauens und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen für Personen mit besonderem sozialen Wohnungsbedarf wurde schon wiederholt die Forderung erhoben, den Stellplatzbedarf von Wohnungen mit Zweckbindung für den sozialen Wohnungsbedarf weiter zu senken. Die Stadt Grafing b.M. hat dazu erklärt, dass aufgrund der anzustellenden typisierenden Betrachtungsweise die soziale Zweckbestimmung bereits durch die Reduzierung von 1/3 der ansonsten notwendigen Stellplätze (1,5 je Wohnung) angemessen berücksichtigt wurde und eine generelle Reduzierung aus diesen Gründen nicht mehr gerechtfertigt werden kann.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Anders verhält es sich aber hinsichtlich der konkreten örtlichen Lage eines Bauvorhabens, das hier im fußläufigen Einzugsbereich zum S-Bahn-Haltpunkt Grafing-Stadt liegt und damit eine geringere PKW-Dichte erwarten lässt. Aufgrund dieser lagebedingten Gegebenheiten ist eine geringfügige Reduzierung auf 0,75 Stellplätze je Wohnung noch gerechtfertigt. Aufgrund dieser konkret-individuell mit dem jeweiligen Bebauungsplan anzustellenden Betrachtungsweise ist diese Änderung auch nicht generell durch Anpassung der Stellplatzsatzung regelbar, sondern durch eine Regelung durch den Bebauungsplan. Damit beschränkt sich die Begünstigung allein auf den Geltungsbereich des konkreten Bebauungsplanes. § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung enthält dazu eine Subsidiaritätsregelung für die Stellplatzsatzung, wonach abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen vorrangig gelten.**

Folgender Festsetzung wird in A.5 des Bebauungsplanes ergänzt:

**5.10 Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf betragen bei Wohnanlagen der sozialen Wohnraumförderung 0,75 Stellplätze je Wohnung. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. in seiner jeweiligen Fassung unverändert.**

##### **4.7.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

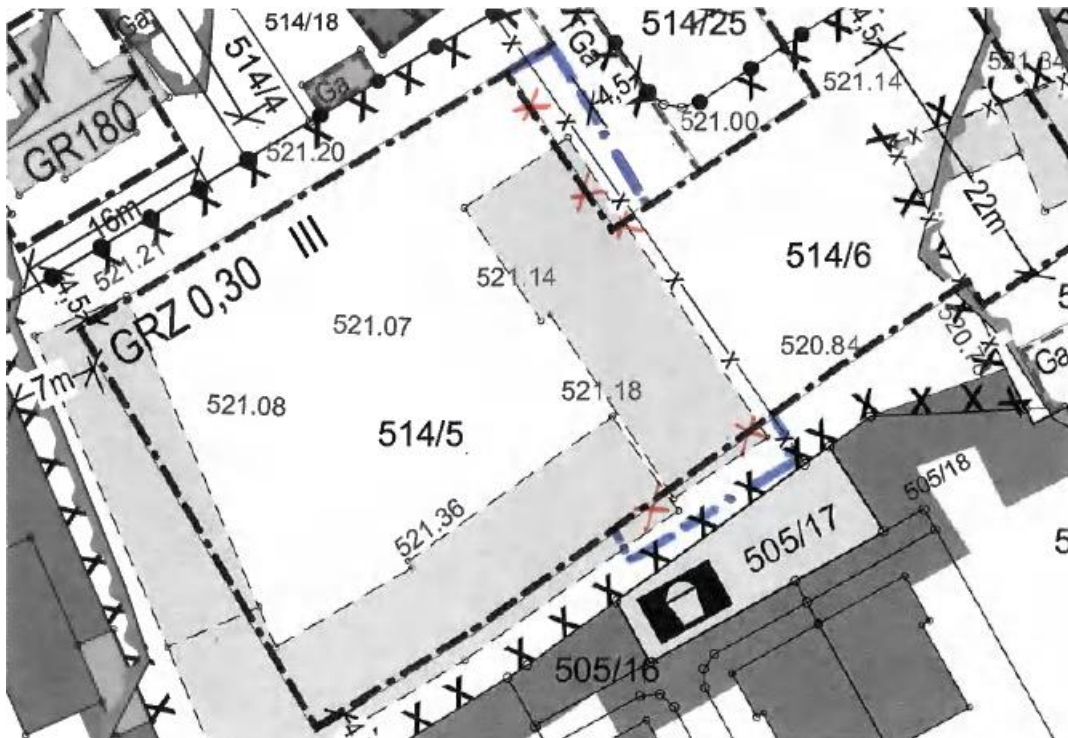
##### **Beschlussvorschlag:**

**Aufgrund der Konzeption des Bebauungsplanes mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nur durch äußere Grenzen der Bebauung soll bewusst ein hohes Maß an Flexibilität bei der Grundstücksbebauung geschaffen werden. Das ist vor allem deshalb geboten, da nicht absehbar ist, ob eine gemeinsame Bebauung mit den Nachbarflächen Fl.Nr. 514/6, 5214/7 oder 514/26 gelingt.**

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen und der ausreichenden Belichtung, Belüftung, Besonnung und des Sozialen Abstands wird von der Regelungsmöglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Gebrauch gemacht und die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO ausdrücklich zur Anwendung erklärt. Damit wird das gesetzliche Vorrangverhältnis des Bebauungsplanes hinsichtlich der Grenzabstände wieder aufgehoben, da der Bebauungsplan keine hinsichtlich Bauhöhe und Grenzabstand strenge und endgültig abgewogene Planungsfestsetzung trifft, sondern eine variable Bebauung ermöglicht.

Bisher begrenzt der Bebauungsplanentwurf die südliche Baugrenze in einem Abstand von 4,5 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Im Bereich des südlich vorgelagerten Spielplatzes (Fl.Nr. 505/17) besteht jedoch die Möglichkeit, ein künftiges Gebäude unter Wahrung der Abstandsflächen weiter nach Süden zu vergrößern. Zur Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten und damit zu Schaffung zusätzlichen Wohnraums für den sozialen Bedarf wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) im Süden bis zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 514/5 – jeweils mit einem Seitenabstand von 4,5 m zum westlichen bzw. östlichen Grenzpunkt der Fl.Nr. 505/17erweitert. Entsprechendes gilt im Nordwesten der Baufläche auf Fl.Nr. 514/5. Auch hier wird der Bauraum (Baugrenze) nach Westen hin vergrößert.

Mit diesen Änderungen ist es möglich, 2 Gebäude in Nord-Südausrichtung auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 514/5 und dem staatlichen Grundstück Fl.Nr. 514/6 zu errichten. Durch eine Verlängerung des Gebäudes Oberanger 2+4 können diese Baugrundstücke dann unabhängig von der künftigen Entscheidung über die Nutzung der Fl.Nr. 514/7 (Oberanger 6) günstig bebaut werden.



#### **4.7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan ermöglicht auch für das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 514/25 der Gemarkung Grafing (Oberanger 2+4; Wohnanlage für den sozialen Wohnbedarf) eine Erweiterung in südlicher Richtung. Mit der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden hin ist auch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung anzupassen.

Der Bebauungsplanentwurf setzt die zulässige Grundfläche teilweise mit einer absoluten Grundfläche und teilweise mit einer Grundflächenzahl fest. Für das Baugrundstück Fl.Nr. 514/25 gilt die als Verhältniszahl festgesetzte Grundflächenzahl 0,30. Zu berücksichtigen ist aber, dass auf diesem Grundstück auch Stellplatzflächen und Verkehrsflächen festgesetzt sind, die mit einer Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) abgegrenzt wird. Mit diesem Festsetzungsinhalt ist maßgebliche Berechnungsgrundlage für die zulässige Grundfläche die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche des Baugrundstücks. Damit errechnet sich für das Grundstück Fl.Nr. 514/25 mit einer Grundstücksfläche von 1553 m<sup>2</sup> eine berechnungsrelevante Fläche von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Mit einer künftigen Grundfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> (der Bauraum weist eine Größe von 476 m<sup>2</sup> auf) errechnet sich damit eine GRZ von 0,39.

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Durch Festsetzung mit Planzeichen ist für das Grundstück Fl.Nr. 514/25 eine GRZ von 0,40 festzusetzen.

Der Bebauungsplan unterstellt die Vereinigung der Grundstücke Fl.Nrn. 514/5, 514/6 und 514/7 für eine zusammenhängende Bebauung. Ob diese Grundstücksneuordnung gelingt, ist offen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes als maßgeblichen Rechtszeitpunkt handelt es sich um jeweils selbständige Bruchgrundstücke. Trotz des erkennbaren Bauungskonzeptes mit einer grundstücksübergreifenden Bebauung kann hier nicht von der seltenen Ausnahme ausgegangen werden, dass bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Begriffs die Gefahr einer auffälligen Verfehlung der bau- und bodenrechtlichen Regelung eintreten würde (BVerwG 21.12.2011). dies gilt erst Recht, da die Grundstücke durchaus auch selbständig bebaut werden können (BVerwG Beschluss 30.11.2000). Damit ist für diese Grundstücke Fl.Nrn. 514/6 und 514/7 eine gesonderte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Durch Festsetzung mit Planzeichen ist für die Grundstücke Fl.Nrn. 514/6 und 514/7 jeweils gesondert die GRZ von 0,3 festzusetzen und die Anzahl der Vollgeschosse mit max. 3 Vollgeschosse.

#### **Beschlussvorschlag**

##### **5. Verfahrensbeschluss**

- 5.1 Der Bau- und Werkausschuss billigt unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans „Hammer-schmiede-, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ in der Fassung vom 17.12.2019 (und beschließt die erneute öffentliche Auslegung (§§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB))**

- 5.2 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der erneuten Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)
- 5.3 Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) hat gleichzeitig mit der Planoffenlegung zu erfolgen (§ 4a Abs. 2 BauGB).
- 5.4 Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein

Im westlichen Planbereich führt die Änderung des dort bereits bestehenden Bebauungsplanes zu keinen nennenswerten Veränderungen in der Bebauungsdichte (Versiegelungsgrad) – das Baurecht wird nur inhaltlich neu geordnet und vor allem auch eine grundstücksbezogene Bebauung wieder zugelassen. Für den Klimaschutz vorteilhaft ist die Regelung über die Solarpflicht und das Gebot zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie der neuen Erschließungskonzeption mit geringerem Flächenverbrauch. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch Vorkehrungen zum Hochwasserschutz. Negativ für die Ziele des Klimaschutzes ist die Schaffung zusätzlichen Baurechts auf der Fl.Nr. 514/10 und des damit entstehenden Flächenverbrauchs. Innenentwicklung ist jedoch eine unbedingter Anspruch der Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

#### Anlagen:

10 Begründung 17.12.2019

10 BPlanentwurf 17.12.2019