

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 63. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 16.01.2025

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Dr. Hartwig Hagenguth
Josef Heldeisen
Arthur Mosandl
Maximilian Riepl-Bauer
Karl Ruf

Stellvertreter

Dr. Gerald Kurz

Vertretung für Herrn Karlheinz Dischl

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste (online / via zoom)

Dr. Riehl

Planer, Büro hirner & riehl– zu TOP 6ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl

entschuldigt, vertreten

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung Grafrath unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Öffentliche Tagesordnung:

- TOP 1 Bürgeranfragen
- TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 3 Antrag auf Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss des bestehenden Wohngebäudes, Kottgeisinger Straße 9, Fl.Nr. 588/4, Gmkg. Wildenroth; BV-Nr. 25/24
- TOP 4 Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattanbaus in 2 Wohneinheiten, Kreuzstraße 2, Fl.Nr. 692/2 der Gmkg. Unteraltling; BV-Nr. 26/24
- TOP 5 Antrag auf Errichtung eines Zaunes und Hangabsicherung (Böschung mit Verlegung der Stufenanlage), Fl.Nr. 544/18; Gmkg. Wildenroth; Höfen 13, zu BV-Nr. 27/24;
- TOP 6 Bebauungsplan "Märchenwald" Grundstücke Fl. Nr. 1206 und weitere der Gemarkung Wildenroth; a.) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. b.) Beschluss für die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Beratung und Beschlussfassung.
- TOP 7 Verschiedenes
- TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 05.12.2024

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es sind keine Bürger anwesend.

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

- Auf Nachfrage aus dem Gremium informiert der Vorsitzende, dass sich die Lieferung des im Oktober 2024 bestellten Bus-Wartehäuschen (für die Haltestelle „Hauptstraße“, gegenüber Schule) verzögert habe. Dieses werde nun im Februar/März 2025 erwartet.
 - Auf Nachfrage aus dem Gremium erklärt der Vorsitzende, dass die Eingrünung im Gebiet „Inninger Feld“, OT Mauern, im Frühjahr 2025 umgesetzt werden solle. Der Vorsitzende informiert zu den Gründen, weshalb dies bisher noch nicht erfolgt sei.
 - Aus dem Gremium wird angeregt, bei Glätte auf den Fußwegen über die Brücken (an der Nikolauskapelle und auf der Amperbrücke B471) mehr Split zu verwenden. Der Vorsitzende nimmt dies auf.
-

TOP 3 Antrag auf Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss des bestehenden Wohngebäudes, Kottgeisinger Straße 9, Fl.Nr. 588/4, Gmkg. Wildenroth; BV-Nr. 25/24

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Auf den beiliegenden Sachvortrag des Bauamtes wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Eingabeplan zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss wird in der vorliegenden Planfassung vom 02.12.2024 hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Eingabeplan zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss wird in der vorliegenden Planfassung vom 02.12.2024 hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 4 Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattanbaus in 2 Wohneinheiten, Kreuzstraße 2, Fl.Nr. 692/2 der Gmkg. Unteraltling; BV-Nr. 26/24

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Auf den Sachvortrag der Verwaltung wird verwiesen (siehe Anlage).

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattanbaus in 2 Wohneinheiten in der vorliegenden Planfassung vom 25.11.2025 mit der erforderlichen Befreiung der Dachneigung von 55 Grad wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Im Gremium wird die Möglichkeit eines Präzedenzfalls hinsichtlich der beantragten Befreiung beim Kniestock diskutiert. Schließlich ist man sich einig, dass dies, aufgrund dessen, dass hier ein Gebäude E+1+D zulässig ist und ein bestehendes Werkstattgebäude (Altbau) erhalten werden soll, keinen Bezugsfall darstellt. Zudem wird festgestellt, dass das verringerte Obergeschoss in Form eines Kniestocks ausgeführt wird.

Der Beschlusstext wird angepasst und ergänzt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattanbaus in 2 Wohneinheiten in der vorliegenden Planfassung vom 25.11.2025 mit den erforderlichen Befreiungen (Dachneigung 55 Grad, Sockelhöhe 30 cm und Kniestock 1,55 m) wird hergestellt. Die Befreiung vom Kniestock wird hier als „verringerte Wandhöhe“ gewertet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 5 Antrag auf Errichtung eines Zaunes und Hangabsicherung (Böschung mit Verlegung der Stufenanlage), Fl.Nr. 544/18; Gmkg. Wildenroth; Höfen 13, zu BV-Nr. 27/24;

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Siehe Sachvortrag Bauamt (Anlage)

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Sanierung des bestehenden Zaunes und zur Hangabsicherung in der vorliegenden Planfassung vom 20.11.2024 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und bewertet die hier gefundene Lösung als „akzeptabel“ und „funktional“.

Im Gremium nimmt man Bezug auf die vorliegende Schnittdarstellung der Planung und hinterfragt die hier enthaltene und nicht näher bezeichnete „weiße Fläche“ am unteren Treppenbereich und daneben. Aufgrund der hier bestehenden Unklarheit möchte man dem Antrag nicht zustimmen.

Der Vorsitzende kündigt an, sich bezüglich dieser Fläche (an der Grenze zum gemeindlichen Grundstück) nochmals beim Antragsteller erkundigen zu wollen, verweist jedoch darauf, dass es sich hierbei um ein „bautechnisches Thema“ handle.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Sanierung des bestehenden Zaunes und zur Hangabsicherung in der vorliegenden Planfassung vom 20.11.2024 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 2

TOP 6 Bebauungsplan "Märchenwald" Grundstücke Fl. Nr. 1206 und weitere der Gemarkung Wildenroth; a.) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. b.) Beschluss für die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Beratung und Beschlussfassung.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird der Planer Herr Dr. Riehl, virtuell via „Zoom“ zugeschaltet. Der Vorsitzende begrüßt Herrn Dr. Riehl.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Im Rahmen der im Jahr 2021 frühzeitig durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Märchenwald“ wurden nunmehr durch das Planungsbüro Hirner und Riehl die beigefügten Abwägungsvorschläge erarbeitet. Herr Dr. Riehl kann in der Sitzung als verantwortlicher Planer leider nicht zugegen sein, wird jedoch gegebenenfalls hinsichtlich Videoschalte der Sitzung beiwohnen. Zu den Abwägungen ist festzustellen, dass hinsichtlich der Stellungnahme des Landratsamtes, sowie der Regierung von Oberbayern zur Thematik „Innenentwicklung“ bzw. der Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes das Planungsbüro darum gebeten hat, die Abwägungsvorschläge von externer Stelle erstellen zu lassen. Die Verwaltung hat sich diesbezüglich mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Verbindung gesetzt, die zu diesen Punkten die Abwägungsvorschläge vorbereitet haben.

Wie bereits in der Vergangenheit erläutert, ist vorliegend festzustellen, dass die Planreife nur eintritt, wenn ein entsprechender Erschließungsvertrag zu Sicherstellung der Erschließung geschlossen wird. Somit wird die materielle Planreife ausgeschlossen. Hierzu wurde durch die Verwaltung mit der Rechtsanwaltskanzlei Döring, Spieß, Rechtsanwälte im Dezember entsprechend Kontakt aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

1. Abwägungsvorschlag gemäß beigefügter Aufstellung
2. Der Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung beschließt die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den beigefügten Planentwurf, der das Planfassungsdatum 16.01.2025 bekommen soll.
3. Der Bauausschuss stellt fest, dass eine materielle Planreife im Sinne von § 33 vor Abschluss eines Erschließungsvertrages und Satzungsbeschlusses nicht eintreten kann. Der

Erschließungsvertrag zur Sicherung der Erschließung wird als zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss im Sinne von § 10 Abs. 1 BauGB erachtet. Im Übrigen wird auf das Ableitungsgebot aus dem Flächennutzungsplan hinsichtlich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grafrath hingewiesen.

[Ende des Sachvortrags]

Über den Beamer wird der Bebauungsplan „Märchenwald“ (Arbeitsstand 24-11-06) dargestellt.

Der Vorsitzende erinnert an den aktuellen Sachstand und informiert u. a. darüber, dass der Verwaltung zu der eingegangenen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ein Regenwasser-Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Dippold & Gerold, Germering zur vorliegt. Diesbezüglich bietet er den Ausschussmitgliedern die Möglichkeit der Einsichtnahme in der Verwaltung an.

Der Vorsitzende kündigt vorweg eine Ergänzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der „Art der Nutzung“ für den östlichen Teil an und erläutert dies. Dieser Bereich soll nach §1 Abs. 7 BauNVO als „Kindertagesstätte mit Betriebswohnungen“ festgeschrieben werden.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an den Planer Herrn Dr. Riehl.

Herr Dr. Riehl stellt vorweg klar, dass seitens der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände, sondern ausschließlich Hinweise und Empfehlungen eingegangen sind. Herr Dr. Riehl erläutert auf Bitte des Vorsitzenden die wesentlichen Änderungen, die seit der 1. Auslegung im Jahr 2021 erfolgt sind und stellt hierbei abschließend „kaum relevante Veränderungen“ fest.

Fragen aus dem Gremium zum vorliegenden Bebauungsplan (Arbeitsstand 24-11-06):

- Im Gremium wird darauf verwiesen, dass der Fußweg (vorgesehener Weg ohne Widmung) im Nordosten, in der Legende nicht dargestellt wurde.
Herr Dr. Riehl sagt zu, sich diesbezüglich beim Landschaftsarchitekten zu erkundigen und ein entsprechendes Legende-Zeichen für den Weg in der „Zeichenerklärung“ einzufügen.
- Auf Hinweis aus dem Gremium wird in der „Zeichenerklärung“ unter „B. Hinweise“ die Bezeichnung „Abwasserleitung/verrohrter Graben Bestand“ umbenannt in „verrohrter Graben/Ableitung“.
- Aus dem Gremium erfolgt die Bitte, unter „Textliche Hinweise“, den Punkt „Anhang Pflanzliste“ die Bezeichnungen der Pflanzen und Bäume hinsichtlich Rechtschreibung zu überprüfen.
Herr Dr. Riehl sagt zu, dies an den Landschaftsarchitekten weiterzuleiten.

Zu den Stellungnahmen/Abwägungen:

Der Vorsitzende und der Planer fassen den Inhalt der jeweiligen Stellungnahme bzw. die hierzu verfasste Abwägung kurz zusammen. Anschließend erhalten die Mitglieder des Ausschusses die Gelegenheit hierzu Fragen zu stellen, die vom Vorsitzenden und Herrn Dr. Riehl beantwortet werden. Der Vorsitzende lässt die Mitglieder des Gremiums anschließend über den jeweiligen Beschluss abstimmen.

[Die nachfolgenden Textbausteine wurden den Originalvorlagen entnommen. Wesentliche Anmerkungen sind unter „Anmerkung aus der Diskussion.“ in grün inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben. Die jeweiligen Beschlüsse mit Abstimmungsergebnissen wurden rot eingefügt.]

1. Landratsamt FFB 09.06.2021

Hinweis: „Ableitung aus dem FLNP“

1.1 Diese konkreten Zielsetzungen der Gemeinde sollten ergänzend zum „städtebaulichen Ansatz“ (Wettbewerbsergebnis) in der Begründung bereits beim Planungsziel näher erläutert werden, und nicht erst teilweise unter D 2 (Auswirkungen auf die Ortsentwicklung).

Abwägungsvorschlag:

Da der Bplan nicht mehr im Verfahren gem. BauGB § 13a sondern im Regelverfahren aufgestellt wird, erfolgt die Ableitung aus dem, in Aufstellung befindlichen 12. FINP. Auf die dortige Begründung wird verwiesen.

Hinweis „Ortsplanung“

1.2 Aus ortsplanerischer Sicht ist anzumerken, dass durch die Festsetzung der absoluten Wandhöhen ohne feste Höhenbezugspunkte an den Bauräumen die Vergleichbarkeit der geplanten Wandhöhen zu den Wandhöhen der bestehenden Gebäude und zum Höhenverlauf des Areals nicht möglich ist. Der bestehende und künftige Geländeverlauf sollte daher in geeigneter Weise geregelt werden, um für die beabsichtigten Baukörper eine maximal zulässige Wandhöhe gemäß eines „organischen Einfügens in die Topografie“ (Wettbewerbsergebnis in der Begründung B 1.1) umsetzen zu können.

Abwägungsvorschlag:

Es wird ein Höhenlinienplan eingefügt, der den derzeitigen Geländeverlauf darstellt. Damit sind die Bezugshöhen für die Angaben der Wandhöhen der Gebäude hinreichend geklärt. Die Angabe der Erdgeschossniveaus der Gebäude gibt zudem die Höhenentwicklung der angrenzenden Geländehöhen vor. Damit ist das Ziel des „organischen Einfügens“ in die Topografie ausreichend geregelt.

1.3 Die Zulässigkeit von begrünten und blechgedeckten Pult-, Sattel- und Flachdächern im Plangebiet, sollte aufgrund der dadurch vielfältigen Realisierungsmöglichkeiten überdacht und entsprechend der Fasadengestaltung - zumindest je Bauraum - einheitlich festgesetzt werden. Nur so lässt sich der Entwurfsgedanke „Pavillons im Park“ ortsplanerisch als „einheitliches Gebäudeensemble“ ablesen. Die Festsetzung von begrünten Dächern wird dabei ausdrücklich begrüßt

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung der Dachformen wird pro Gebäude getroffen werden.

1.4 Entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung von weiteren teils nur im Umweltbericht dargestellten wichtigen Zielen des Bauleitplans (wie geschützte Bereiche zur freien Entfaltung der Jugend durch Jugendfeste, Geländespiele und die Durchquer- und Erlebbarkheit durch alle Fußgänger) sind den Unterlagen leider nicht zu entnehmen. Im Sinne einer Durchquerbarkeit wird empfohlen, eine fußläufige Verbindung auch zur Moorenweiser Straße zu schaffen und entsprechend festzusetzen, bspw. durch Planzeichen 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung „Zweckbestimmung Fußgängerbereich“. Des Weiteren wäre zur Verdeutlichung des Gemeinschafts-Konzepts auch die konkretere Darstellung der geplanten Freiflächen (Wege und Grünflächen, Wasser, Aufenthaltsflächen usw.) im Plangebiet sehr wünschenswert, insbesondere sind die Nutzungen innerhalb des regionalen Grünzugs konkret zu benennen

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird aufgenommen, allerdings kann dem erst in der Erschließungsplanung, bzw. Hochbauplanung entsprochen werden

1.5 Dem formulierten Ziel einer weitestgehenden Autofreiheit im Gebiet wird der Planentwurf aufgrund der zahlreichen oberirdischen Stellplätze entlang der jeweiligen Bauräume trotz einer

verkehrsbe- ruhigten Erschließung leider nicht gerecht. Vielmehr wird durch das Stellplatzangebot mit Norden und Westen der Verkehr geradezu ins Gebiet hineingezogen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dennoch erscheint die erarbeitete Lösung, die bereits im WBW vorgeschlagen war, die bestmögliche Lösung in Anbetracht der Nutzungen und der Dichte der Bebauung.

Hinweis: „Festsetzung durch Planzeichnung

1.6 Die „Raumkanten“ der geplanten Bebauung sind laut Wettbewerbsergebnis nicht beliebig gewählt. Allerdings erscheint die alleinige Festsetzung von Baugrenzen als Instrument zur sicheren Umsetzung der starken Entwurfsidee kaum geeignet; alternativ wird dringend empfohlen die Festsetzung von Baulinien zu prüfen.

Abwägungsvorschlag:

Die Baugrenzen sind mit so geringem Abstand um die Gebäudekörper gelegt, dass andere Baukörperformen nur schwer möglich sind. Die Entwurfsidee kann mit der Festsetzung der Baugrenzen ausreichend gesichert werden.

1.7 Zur Vermeidung von Unklarheiten sind die Baugrenzen bzw. -linien vollständig zu vermaßen und mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen vollständig einzumaßen. Gleiches gilt entsprechend für die Flächen für Nebengebäude, Garagen etc. und die Lage der privaten Grünfläche.

Abwägungsvorschlag:

Die Baugrenzen und Nebengebäude werden entsprechend der Empfehlung vermaßt werden. Dies geschieht nicht für die privaten Grünflächen, da die gesamten Bauräume private Grünflächen sind.

1.8 Die Höhenlage und die zulässigen Wandhöhen der Nebengebäude sollten ebenfalls festgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die maximale Wandhöhe der Nebengebäude wird mit 3,2 m festgesetzt werden. Weitere Festlegungen sind derzeit nicht möglich, da keine Hochbauplanung vorliegt.

1.9. Es sollte klargestellt werden, wo sich die Zufahrt zu den oberirdischen Parkdeck-Stellplätzen (Niveau. Dach ca. 569 m ü.NN) befindet.

Abwägungsvorschlag:

Die Zufahrt befindet sich im Westen auf dem Niveau ca. 567,5 des Parkdeck – abzweigend von der Zufahrt zur Kita – dies ergibt sich aus der dargestellten Wegeführung und dem textlichen Hinweis.

1.10 Die Bezeichnung und die Angaben zur Höhe des „Niveaus Einfahrt“ und des „Niveaus Dach Tiefgarage“ sollten konkretisiert und nicht als Ca.-Angaben dargestellt werden. Um die Höhenentwicklung des Parkdecks gemäß Begründung sicherzustellen, empfehlen wir entsprechende weitere Festsetzungen zur Höhenlage und die Ergänzung geeigneter Schnitte

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird eine Maximal zulässige Höhe festgesetzt.
S.a. Antwort zu 1.38.

1.11 Es wird empfohlen, für die Darstellung der „Abgrenzung unterschiedlicher Höhe“ das Planzeichen für „Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets“ (sog. „Knödelinie“ gefüllt) gem. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu wählen

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Planzeichen wird geändert

1.12 Zur Verbesserung der Lesbarkeit der Planzeichnung empfehlen wir, auf die zeichnerische Darstellung des „nicht zu erhaltenden Baumbestands“ zu verzichten (siehe Naturschutz).

Abwägungsvorschlag:

Die Planzeichnung wird geändert, der nicht zu erhaltende Baumbestand wird nicht dargestellt.

1.13 Darstellungen, die Freiflächen, Terrassen, Gelände-stützmauern, Balkone o.ä. beinhalten, sollten bei den Festsetzungen durch Planzeichen ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Es werden keine Haus-Erschließungswege/ Stützmauern oder Terrassen im Baugebiet zeichnerisch festgesetzt. Die Darstellung wird aus der Planzeichnung herausgenommen. Alle Freiflächen der Baugrundstücke werden gem. PlanzV als WA-Fläche dargestellt. Nicht bebaute Grundstücke sind gem. Festsetzung 4.1.1 als Grünflächen herzustellen.

1.14 Der bestehende Bachlauf, der teilweise verrohrt ist, sollte in der Planzeichnung dargestellt werden, da die Zu- und Abläufe der beiden Teiche gern: Umweltbe-richt weiterhin gewährleistet sein müssen.

Abwägungsvorschlag:

Der verrohrte Bachlauf wird in der Planzeichnung dargestellt.

Es liegt ein Regenentwässerungskonzept von Dippold&Gerold vor auf das verwiesen wird.
(Anlage)

1.15 Im Norden des Plangebiets fehlt innerhalb der „Fläche für Nebenanlagen, Garagen“ die konkrete Zweckbestimmung und sollte ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Zweckbestimmung Nebengebäude "Fahrrad und Müll" wird in der Legende der Planzeichnung ergänzt.

1.16 Wir weisen darauf hin, dass Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig sind (z.B. Baum Bestand, zu erhalten").

Abwägungsvorschlag:

Die Planzeichnung wird geändert, die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht mehr dargestellt.

1.17 Die kreisförmige Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung liegt gemäß Flächennutzungsplan inner-halb einer privaten Grünfläche und gem. Regionalplan München innerhalb eines landschaftli-chen Vorbehaltsgebietes (siehe auch Naturschutz). Die konkrete Zweckbestimmung dieser Fläche ist anzugeben.

Abwägungsvorschlag:

Inzwischen ist der 12. FLNP in Aufstellung dort ist diese Problematik bereits berücksichtigt.

Hinweis: „Festsetzung durch Planzeichen“

1.18 Leider ist die Planzeichnung aufgrund ungewöhnlich schwacher Strichstärken und überlagernder Planinhalte nur schwer lesbar. Wir empfehlen dringend die Darstellung an die Planzeichen der Anlage zur PlanZV anzupassen (z.B. Geltungsbereich gem. 15.13., Baugrenzen-/linien gem. 3.4. und 3.5., Straßenbegrenzungslinie gem. 6.1.)

Abwägungsvorschlag:

Die Planzeichnung wird an die PlanZV angepasst

1.19 Zur Vermeidung von Unklarheiten sollte ergänzt wer-den, dass sich die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR auf die maximal zulässige Grundfläche je Bauraum beziehen.

Abwägungsvorschlag:

Der Bezug auf den jeweiligen Bauraum wird ergänzt

1.20 Bei den Planzeichen zur absoluten Angabe der Höhen sollte die Maßeinheit („in Metern“) ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

(„in Metern“) wird ergänzt

1.21 Die festgesetzten Höhen üNN und die damit realisierbare Wandhöhe für die jeweiligen Baukörper können ohne Bezug zum natürlichen Gelände nicht beurteilt werden. Um die Höhenentwicklung entsprechend des städtebaulichen Ansatzes („organisches Einfügen in die Topografie“) umzusetzen, wird dringend empfohlen, entsprechende Höhenbezugspunkte, an den Eckpunkten der Bau-räume festzusetzen und die maximale Höhenlage des OK EG FFB bzw. RFB zum natürlichen Gelände zu regeln.

Abwägungsvorschlag:

Siehe Antwort zu Pkt. 1.2

1.22. Zur Vermeidung von Unklarheiten wird empfohlen, die bestehenden Geländehöhen und die konkrete Lage der jeweiligen Bezugspunkte, die wegen der absoluten Werte maßgeblich für die sich ergebenden, tatsächlichen Wandhöhen der geplanten Gebäude sind, in der Planzeichnung bzw. ergänzend in der Begründung in aussagekräftigen Geländeschnitten darzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Siehe Antwort zu Pkt. 2 – auf Geländeschnitte wird deshalb verzichtet und auch weil keine dezidierte Hochbauplanung vorliegt.

1.23 Unabhängig von diesen Anmerkungen regen wir den-noch an, zur rechtssicheren Umsetzbarkeit der Pla-nung. in der Praxis eine Festsetzung der maximal zu-lässigen Wandhöhe als relativen Wert bezogen auf den entsprechenden Höhenbezugspunkt in jedem Bau-raum zu wählen bzw. diesen in der Planzeichnung zu ergänzen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die zur Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Wandhöhe gemessen wird vom natürli-chen Gelän-de bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Abwägungsvorschlag:

Siehe Antwort zu Pkt. 2 – Wir danken für den Hinweis zur Berechnung der Abstandsflächen – der Sachverhalt ist uns bekannt.

1.24 Für den Bauvollzug sind Höhenbezugspunkte üNN nur bedingt geeignet; der Grund für deren Festsetzung er-schließt sich leider nicht. Das natürliche bzw. modellierte Gelände wäre als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen vollkommen ausreichend und würde auch die städtebauliche Wirkung verdeutlichen.

Abwägungsvorschlag:

Siehe Antwort zu Pkt. 2 – Der Höhenlinienplan er-scheint als Bezugsgrösse ausreichend – dort sind die Linienhöhen üNN angegeben – deshalb sind auch die Höhenangaben auf NN bezogen

1.25 Für Satteldächer sollte die Firstrichtung entlang der Gebäudelängsseite verlaufen. Deshalb wird empfohlen, dies und auch eine Festsetzung zur Lage des Firstes (z.B. Gebäudemitte) zu ergänzen. Da sich die maximale Firsthöhe aus der Dachneigung, der First-richtung, der Lage des Firstes und der jeweiligen Ge-bäudetiefe ergibt, sollte zur Vermeidung von Unklarheiten auch die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Firstrichtung wird angegeben werden. Eine Angabe der maximalen Firsthöhe erscheint aus eben den genannten Gründen nicht erforderlich, da diese sich aus der Grundrissgeometrie und den zulässigen Wandhöhen ergibt

1.26 Im Falle der Wahl von Pultdächern fehlt die städtebauliche Aussage, auf welcher Gebäudeseite die höheren Außenwände liegen sollen.

Abwägungsvorschlag:

Es werden keine Pultdächer für die Hauptgebäude mehr zugelassen.

1.27 Das Planzeichen „Abgrenzung Fußgängerbe-reich/verkehrsberuhigter Bereich" ist in der Planzeichnung nicht erkennbar.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis hat sich erledigt, da keine Wegeplanung dargestellt wird.

Hinweis: „zu C“

1.28 Die aufgeführten (und auch tatsächlich in der Plan-zeichnung verwendeten) Planzeichen etc. sollten unter B. Hinweise aufgenommen werden, da es sich nicht um nachrichtliche übernahmen i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB handelt.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die aufgeführten (und auch tatsächlich in der Plan-zeichnung verwendeten) Planzeichen werden unter B.Hinweise aufgenommen

Hinweis: „zu Sonstiges“

1.29 Die aufgeführten Planzeichen sollten den textlichen Festsetzungen??? unter A. bzw. B. zugeordnet wer-den.

Abwägungsvorschlag:

Es sind wohl die "zeichnerischen Festsetzungen" ge-meint – dem Hinweis wird gefolgt.

1.30 Die Bezeichnung des Planzeichens für „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. außerhalb der Ge-schosse - auch unterirdisch - hier Stellplätze öffent-lich" muss konkretisiert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Bezeichnung wird konkretisiert

1.31 Die Zweckbestimmung „St" für Stellplätze sollte ana-log „GTGa" und „Ng" separat aufgeführt werden oder alle Planzeichen zur genaueren Zweckbestimmung mit rot gestrichelter Umrandung versehen werden. Wir bitten zu überprüfen, ob es sich tatsächlich ausschließlich um öffentliche Stellplätze handelt. Ggf. sollte diese Einschränkung entfallen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

1.32 Es muss hinreichend begründet und auch in der Plan-zeichnung gekennzeichnet werden, welche Stellplätze der Öffentlichkeit dienen. Ein nachvollziehbarer Stellplatzschlüssel für alle Nutzungseinheiten muss konkret festgesetzt werden. Die Ausführungen in der Begründung (B 2.5) sind nicht ausreichend.

Abwägungsvorschlag:

Für öffentliche Stellplätze sieht die PlanZV kein Planzeichen vor. Wir werden die Signatur "St-öff" verwenden

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze wird folgende Festsetzung getroffen :

"Die gemeindliche Stellplatzsatzung findet im Geltungsbereich keine Anwendung.

Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Die Gesamtstellplatzzahl ist gem. Beschluss des Gemeinderates vom 31.7.2023 insgesamt auf 105 Stellplätze festgesetzt.

Inklusive öffentlicher Stellplätze sind

- Für die Kita mit Appartements 18 STP
- Für die 4 Wohnhäuser 60 STP

- Für das Seniorenwohnen 27 STP
Festgesetzt

1.33 Zur Vermeidung von starker Flächenversiegelung empfehlen wir jedoch, die Anzahl der Stellplätze auf das notwendige Mindestmaß gemäß gemeindlicher Satzung und nicht abweichend festzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

Da keine konkrete Hochbauplanung vorliegt kann die Gemeindliche Satzung nicht herangezogen werden. Die Gemeinde geht von einem geringeren Bedarf aus, als die Satzung fordern würde.
s.a. Antwort zu 1.32

Hinweis: Bauvollzug

zu A.

1.34 Die Zeichenfestsetzung WA fehlt in der Planzeichnung und sollte ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Wird ergänzt

1.35 Die maximal zulässige Grundfläche GR sollte jeweils aufgerundet werden.

Abwägungsvorschlag:

wird aufgerundet

1.36 Es fehlt die Festlegung des Punktes, der für die Höhe der Oberkante der Außenwand maßgeblich ist, z.B. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut / Attika. Dies sollte jeweils ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird ergänzt

1.37 Es sollte klargestellt werden, ob sich die Angabe des Niveaus +/- O des EG auf OK Rohfußboden oder OK Fertigfußboden bezieht.

Abwägungsvorschlag:

Bezug ist OK FFB - wird ergänzt

1.38 Die OK der Tiefgarage liegt circa 3,50 m über dem be-stehenden Gelände. Es ist fraglich, ob es sich dabei noch um eine Tiefgarage handelt. Die genaue OK der Außenwände (mit Attika, Brüstung oder Geländer) muss festgesetzt werden

Abwägungsvorschlag:

Die Garage steigt von Westen (Einfahrt zur Kita) nach Osten an. Folglich müssen zwei Höhen (OK Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut) festgesetzt werden, die des niedrigsten und die des höchsten Punktes.

Hinweis: Festsetzung durch Text

1.39 Zu 1.1: Der Verweis auf „Art. 6 Nr. 1 bis 6 BayBO“ ist unverständlich und muss korrigiert und konkretisiert

Abwägungsvorschlag:

Mit der gewählten Formulierung wird die Nebengebäuderegulation der BayBO nicht angewandt, da keine Einzelgrundstücke ausgewiesen sind. Dahingehend wird eine andere Formulierung gewählt werden.

1.40 Zu 1.3: Die Regelung (Balkone überschreiten Baugrenze) ist in sich widersprüchlich und sollte korrigiert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung wird korrigiert

1.41 Zu 3. Sonstiges : Aufgrund der Festsetzung eines All-gemeinen Wohngebiets ist diese textliche Festsetzung entbehrlich. (Ermöglichung von Energieerzeugungsanlagen im WA)

Abwägungsvorschlag:

Festsetzung entfällt

1.42 Zu 4.1.7 :Die Formulierung von Satz 2 ist unvollständig und sollte ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung wird ergänzt/ geändert:

Höhenmodellierungen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung bis zu 1:3 auszuführen. Stützwände sind nur bis zum Abstand von maximal 5m zur Gebäudeaußenkante und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. TGWände sind hiervon ausgenommen.

1.43 Die zulässigen Höhenmodellierungen widersprechen einem topografischen Einfügen. Um den Aus-führungen unter Nr. 2.7.4.7 der Begründung zum Erhalt des vor-handenen Gebietscharakters und dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes gerecht zu werden, wird dringend empfohlen, die zulässige Höhenmodellierung hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhe und der Lage im Plangebiet zu konkretisieren. Unnötige Gelände-ver-änderungen sollten vermieden werden. Die Begrün-dung sollte entsprechend angepasst werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung zur Geländemodellierung wird auf das direkte Gebäudeumfeld beschränkt, siehe oben.

1.44 Die jeweiligen Normzitate sollten überprüft und ggf. be-richtet werden (z.B. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB). Wir weisen darauf hin, dass die Aufführung der Rechtsgrundlagen in der Präambel grundsätzlich ausreichend ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Normenzitate werden bei den Festsetzungen herausgenommen.

1.45 Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Planung sollte daher das aktuelle, rechtsgültige Landesent-wicklungsprogramm (LEP) Bayern und der Regional-plan (RP) der Region München (14) zu Grunde gelegt und die betreffenden Ziele und Grundsätze in die Be-gründung aufgenommen werden (siehe dazu die Stel-lungnahme der Reg. v. Obb. vom 03.05.2021).

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Begründung werden die Ergebnisse des Flächenmonitorings als Anlage beigelegt.

1.46 Zu A1: Das Planungsziel und die Beschreibung der beabsichtigten Nutzungen fehlen und sollten ergänzt werden. Die Ausführungen zur Beschlussfassung und zum Wettbewerbsergebnis sind nicht ausreichend.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird beachtet.

Inzwischen ist der 12. FLNP in Aufstellung dort ist diese Thematik behandelt.

1.47 Gleiches gilt für das Planungserfordernis. Das Vorha-ben soll auf grundsätzlich schützenswerten Außenbe-reichsflächen realisiert werden. Im Sinne eines spar-samen Umgangs mit Grund und Boden sollte die In-nenentwicklung vorrangig behandelt werden. Ein Be-darfsnachweis ist daher in der Begründung konkret zu führen.

Abwägungsvorschlag:

S.a. Antwort zu 1.46

1.48 Zu A2: Die Beschreibung des Plangebiets ist nicht ausreichend und sollte mindestens um die Flurnummern und die bestehenden Nutzungen ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Flurnummern werden ergänzt

1.49 Zu A3.3 und B1.3: Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sollten für das Plangebiet in die Begründung aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

Der 12. FLNP ist in Aufstellung.

1.50 Es sollte auch klargestellt werden, welche Art der baulichen Nutzung im Zuge der Berichtigung im Flächennutzungsplan künftig für den Geltungsbereich dargestellt werden soll.

Abwägungsvorschlag:

Der 12. FLNP ist in Aufstellung.

1.51 Zu B1.2: Zur Klarstellung sollte auch insbesondere aufgrund der genannten Modifizierungen im Vergleich zum Wettbewerb ein städtebauliches Konzept mit den vorgesehenen Nutzungen der Gebäude und Freiflächen ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Das Städtebauliche Konzept wurde bei der Weiterentwicklung der Planung nicht verändert, auch nicht die Nutzungen und Freiflächen. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

1.52 Zu B2.4 :Die Ermittlung der GRZ II gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezieht sich auf die im Bebauungsplan zulässige GRZ (hier 0, 14). Die GRZ inkl. Nebenanlagen (0,28) überschreitet die zulässige Grundfläche um mehr als 50 % und ist damit nicht von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgedeckt. Eine abweichende Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist damit erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Es wird eine Festsetzung formuliert

1.53 Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei der Berechnung der Gesamt-Grundflächenzahl Flächen unberücksichtigt bleiben, die der festgesetzten privaten Grünfläche zugeordnet werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Berechnung erfolgt gem. § 19 Bau NVO

1.54 Die Rechtsgrundlagen sollten ergänzt werden (insbesondere § 2 und § 13b BauGB).

Abwägungsvorschlag:

Anders als zur ersten Auslegung wird das Bauleitplanungsverfahren inzwischen im Regelverfahren durchgeführt - Dies wird in der Begründung erläutert werden.

Verfahrensvermerke:

1.55 Wir weisen darauf hin, dass bei den Verfahrensmerkmalen und auch bei der Bekanntmachung als Rechtsgrundlage für das Bauleitplanverfahren §13a BauGB angeführt wurde. Die Rechtsgrundlagen sollten berichtigt bzw. ergänzt werden (§ 13b BauGB).

Die Ausfertigung sollte ergänzt werden.

Bei dem Hinweis auf die Rechtsfolgen sollte § 214 BauGB ergänzt werden.

Wir empfehlen, das Muster der „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zugrunde zu legen.

Abwägungsvorschlag:

Es werden neue Verfahrensvermerke aufgenommen.

Dies ist erforderlich, da inzwischen die Bauleitplanung im Regelverfahren durchgeführt wird.
s.a Punkt 1.54

1.56 Da in der Begründung häufig auf die Inhalte des (frei-willig erstellten) Umweltberichts und im Umweltbericht teils auf nicht vorhandene Kapitel der Begründung (z.B. 1.2.1.1.1 Umweltbericht mit Verweis auf Begründung Teil C, Kapitel 1, Ziele der Landesplanung) verwiesen wird, empfehlen wir dringend, Texte aus Begründung und Umweltbericht richtig einzuordnen und aufeinander abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Es erfolgt ein Abgleich von Begründung und Umweltbericht.

1.57 In den Planunterlagen wird der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Bebauung des Areals Märchenwald“ betitelt. In der Bekanntmachung und im Beteiligungsanschreiben der Gemeinde wird der Bebauungsplan lediglich „Märchenwald“ genannt. Dies sollte angepasst werden.

Abwägungsvorschlag:

Es wird der einheitliche Titel "Bebauungsplan Märchenwald" verwendet werden.

1.58 Hinsichtlich der angesetzten Lärmemission des benachbarten Basketballplatzes ist eine Abklärung mit dem Gutachter erforderlich, da in anderen vorliegenden Gutachten für solche Sportanlagen eine deutlich höhere Schallemission angesetzt wird. Somit kann derzeit noch keine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes abgegeben werden. Die Stellungnahme wird voraussichtlich direkt gegenüber der Gemeinde abgegeben.

Abwägungsvorschlag:

Ein modifiziertes Gutachten (Gutachten vom 11.02.2021) wird nachgereicht. S.a. Hinweis des Gutachtenerstellers auf der Planzeichnung unter „Schallschutz“

1.59 Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken mehr gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes, wenn folgende Anmerkungen ergänzt bzw. geändert werden.

Plandarstellungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist unübersichtlich dargestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es notwendig, dass folgende Ergänzungen in der Darstellung berücksichtigt werden. Es ist ein gesonderter Baumbestandsplan mit zu erhaltenden Bäumen und zu fällenden Bäumen aufzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass zu erhaltende Bäume auch in dem Planungsumgriff des Bebauungsplanes liegen und nicht außerhalb auf angrenzenden Privatgrundstücken. Auch ist das Gelände mit Schnitten darzustellen, damit die Höhenunterschiede klar und für jedermann ablesbar sind.

Abwägungsvorschlag:

Die Planzeichnung wird geändert, der nicht zu erhaltende Baumbestand wird im Bebauungsplan nicht dargestellt. Ein separater Baumbestandsplan wird als Anlage beigelegt.

1.59 Fortsetzung Die gesamte Fläche des geplanten WA ist hier flächig hellgelb dargestellt. Zur besseren und übersichtlichen Darstellung sind folgende Anpassungen notwendig: Die privaten Grünflächen sind um die geplante Bebauung auch als private grüne Flächen eindeutig darzustellen. Auch sind zu pflanzende Bäume im Plan darzustellen und nicht nur im Textteil, damit die angestrebte parkartige Durchgrünung auch gewährleistet ist. Im Plan ist auch eine zeichnerische Unterscheidung zwischen den Bäumen 1. und II. Ordnung zu treffen, die jetzt nur in der Pflanzliste erkennbar ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Baufläche wird als WA weiss gem Planzeichenverordnung dargestellt. Gem. Festsetzungen gilt, dass nicht bebaute Bereiche als Grünflächen anzulegen sind.

Die neu zu pflanzenden Bäume werden in der Planzeichnung (unterteilt in Bäume I. und II. Ordnung) ergänzt.

1.59 Fortsetzung Alle geplanten Gebäude, inkl. Terrassen, Treppenhäuser etc., Nebengebäuden, sind auch grau darzustellen.

Alle versiegelten Flächen wie Zufahrten, Wege sowie Stellplätze und TGTGa sind farblich als Verkehrsflächen darzustellen
Im Plan ist auch eine zeichnerische Unterscheidung zwischen den Bäumen 1. und II. Ordnung zu treffen, die jetzt nur in der Pflanzliste erkennbar ist. Alle geplanten Gebäude, inkl. Terrassen, Treppenhäuser etc., Nebengebäuden, sind auch grau darzustellen.

Alle versiegelten Flächen wie Zufahrten, Wege sowie Stellplätze und TGTGa sind farblich als Verkehrsflächen darzustellen

Abwägungsvorschlag:

Sh. oben

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1.60 Aus naturschutzfachlicher Sicht wird nochmals auf die Dringlichkeit der saP für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Zauneidechsen und Haselmaus hingewiesen, da es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verboten ist, besonders geschützte wild lebende Tiere oder streng geschützte Arten und Arten der europäischen geschützten Vogelarten nachzustellen, zu töten sowie Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Die Kartielergebnisse sind in der 2. Fassung darzustellen und die Angaben zur saP für die jeweils betroffene Art und die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Minderung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, sind aufzuzeigen und auf jeden Fall in der 2. Auslegung einzuarbeiten. Entsprechend sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Arten, nämlich vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 NBatSchG) in der 2. Auslegung darzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Eine saP-Untersuchung wurde ausgeführt. Die Ergebnisse sind im Zuge der 2. Auslegung eingearbeitet worden.

1.61 Die Kartielergebnisse sind in der 2. Fassung darzustellen und die Angaben zur saP für die jeweils betroffene Art und die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Minderung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, sind aufzuzeigen und auf jeden Fall in der 2. Auslegung einzuarbeiten. Entsprechend sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Arten, nämlich vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 NBatSchG) in der 2. Auslegung darzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Eine saP-Untersuchung wurde ausgeführt. Die Ergebnisse sind im Zuge der 2. Auslegung eingearbeitet worden.

1.61 Im Zusammenhang mit dem o. g. Bauleitplanverfahren dürfen wir darauf hinweisen, dass keine Beschreibung zur Niederschlagswasserbeseitigung weder im Bplan noch in der Begründung vom 22.03.2021 vorhanden ist.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Baugrundgutachten vom 22.09.2020 und des Umweltberichts vom 22.03.2021 keinesfalls sichergestellt.

Aufgrund des vorherrschenden geologischen Schichtenaufbaus ist besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen. Die anstehenden bindigen Böden weisen eine sehr geringe Durchlässigkeit auf, daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Dies gilt zum einen für die Dachentwässerung und zum anderen für die Entwässerung von Straßen, Wegen und Freiflächen.

Es wird laut Baugrundgutachten empfohlen, die Niederschlagswässer an eine gesicherte Vorflut anzuschließen, wofür ein eventuell vorhandener Regenwasserkanal (Sammler) genutzt werden kann.

Dieser ist allerdings in seiner Dimensionierung zu überplanen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Ein Antrag zur Regenwasserbeseitigung wurde am 15.2.2021 mit Ergänzungen vom 15.3.2022 gestellt.

(Anlage)

Straßenverkehrsamt

1.62 Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Einwände. Verkehrsplanung

Nachdem keine Zufahrt zur Kreisstraße entsteht, bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Es wird empfohlen, an jedem Grundstück geeignete Fahrradabstellplätze vorzusehen, sodass die Fahrräder genutzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Fahrradstellplätze werden in den Nebengebäuden angeboten.

[Ende des Textes Planungsbüro Hirner&Riehl)

Anmerkung aus der Diskussion:

Die Abwägung des Planers wird gestrichen und durch den folgenden Text aus der Vorlage des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (vom 22.12.2023) ersetzt:

„Landratsamt Fürstfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung

(09.06.2021)

Stellungnahme

Ortsplanerische Beurteilung

Zu Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, informelle Planungen

Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts widerspricht das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht. Das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Märchenwald“ wird aus diesem Grund in ein Regelverfahren übergeleitet. In diesem Zuge erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Ortsentwicklungsplan aus dem Jahre 2016 sieht für das Plangebiet folgende Zielvorstellungen vor:

- Entwicklung von Flächen für preisgünstiges Wohnen (W1)
- Entwicklung neuer Wohnbauflächen als Abrundung der Ortsränder (SO2)
- Sicherung von identitätsstiftenden Grünflächen und nicht bebauter Bereiche (SO4)

Diese konkreten Zielsetzungen sollen in der Begründung bereits beim Planungsziel näher erläutert werden. [Es erfolgt eine Überarbeitung der Begründung.](#)

Zu Ortsplanung

-Festsetzung der absoluten Wandhöhen

Um für die beabsichtigten Baukörper eine maximal zulässige Wandhöhe gemäß einem organischen Einfügen in die Topographie umsetzen zu können, soll die künftige (=modellierte) Geländeoberkante festgesetzt werden.

[Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.](#)

-Zulässigkeit von begrünten und blechgedeckten Pult-, Sattel- und Flachdächern

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass in den jeweiligen Bauräumen Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 12° zulässig sind.

Durch die Beschränkung der jeweiligen Dachformen auf eine restriktive Dachneigung von maximal 12° wird ein einheitliches Gebäudeensemble ausreichend gesichert.

[Auf eine einheitliche Festsetzung der Dachform je Bauraum soll daher verzichtet werden.](#)

Gemäß dem Festsetzungskonzept sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Geneigte Satteldächer können entweder begrünt oder blechgedeckt ausgeführt werden. An der Festsetzung soll weiterhin zu Gunsten einer flexiblen Umsetzung festgehalten werden. [Eine Änderung der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.](#)

-Durchquerbarkeit

Das Quartier ist zunächst fußläufig über den verkehrsberuhigten Bereich durchquerbar. In der Planzeichnung wird ebenfalls eine fußläufige Wegeverbindung zwischen der zentralen Erschließung und der Moorenweiser Straße festgesetzt. Diese Fläche soll als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich festgesetzt werden. [Es erfolgt eine Überarbeitung der entsprechenden Festsetzung.](#)

-Verdeutlichung des Gemeinschaftskonzepts

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. In diesem Bereich grenzt auch der Regionale Grünzug an. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Grün- und Wasserflächen, Aufenthaltsräume und Wegeverbindungen im Sinne des Gemeinschaftskonzepts geschaffen.

Die Darstellung der geplanten Freiflächen (Wege und Grünflächen, Wasser, Aufenthaltsräume etc.) sollen im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans konkretisiert und durch städtebauliche Verträge umgesetzt werden. [Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.](#)

-Oberirdische Stellplätze

Die oberirdischen Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Stellen (Fläche für Nebenanlagen, Garagen, etc.) zulässig. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zwischen dem Grundstückseigner und der Gemeinde Grafrath abgestimmt.

Die geplanten Nutzungen bedingen auch eine Bereitstellung von oberirdischen Stellplätzen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets, die beispielsweise als Besucherstellplätze genutzt werden. Durch die Festsetzung der Flächen für u.a. für oberirdische Stellplätze wird der ruhende Verkehr geordnet. [Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.](#)

Zu Festsetzung durch Planzeichnung

-Raumkanten – Baugrenzen/Baulinien

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden baukörperspezifische Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Raumkanten der geplanten Bebauung gemäß dem Wettbewerbsergebnis orientieren. Auf eine Festsetzung von Baulinien soll verzichtet werden, um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Bebauung zuzulassen. Die städtebauliche Konzeption wird durch die Festsetzung der baukörperspezifischen Baugrenzen ausreichend gesichert. [Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.](#)

-Vermaßung

Um Unklarheiten zu vermeiden sollen die Baugrenzen sowie die Flächen für Nebengebäude, Garagen etc. und die Lage der privaten Grünflächen vollständig vermaßt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Höhenlage der Nebengebäude

Es soll eine Festsetzung aufgenommen werden, welche die Höhenlage und die zulässigen Wandhöhen der Nebengebäude ausreichend bestimmt. [Es wird eine entsprechende Festsetzung ergänzt.](#)

-Zufahrt zu oberirdischen Parkdeck-Stellplätzen

In der Planzeichnung soll auf der Westseite der Einfahrtsbereich zu den oberirdischen Parkdeck-Stellplätzen ergänzt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Höhenentwicklung des Parkdecks

Die Angaben zur Höhe des „Niveau Einfahrt“ und des „Niveau Dach Tiefgarage“ sollen als konkrete Angaben dargestellt werden. Zudem soll der Begriff „Niveau Dach Tiefgarage“ als „Oberkante der

Attika“ definiert werden.

[Hierzu erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

Weiterhin soll ein geeigneter Längsschnitt (Südwest-Nordost) des Parkdecks in den Planunterlagen ergänzt werden, um die Höhenentwicklung des Parkdecks gemäß der Begründung sicherzustellen. [Es erfolgt eine Ergänzung der Planunterlagen.](#)

-Planzeichen Knödellinie

Das Planzeichen für die Darstellung der „Abgrenzung unterschiedlicher Höhe“ soll gem. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung angepasst werden (sog. Knödellinie gefüllt). [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Zeichnerische Darstellung des nicht zu erhaltenden Baumbestands

Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu verbessern, soll auf die zeichnerische Darstellung des „nicht zu erhaltenden Baumbestands“ verzichtet werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Planzeichen für Darstellungen von Freiflächen, Terrassen, Geländestützmauern, Balkone

Die Festsetzung 1.3 soll als textliche Festsetzung entfallen und unter dem Punkt A der Satzung als zeichnerische Festsetzung aufgenommen werden.

Hierzu soll eine Baugrenze, die die Überschreitung durch Terrassen und Balkone regelt aufgenommen und mit einem „B“ gekennzeichnet werden. Innerhalb der mit B gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Balkone und Terrassen zulässig. [Es erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzung.](#)

-Darstellung des bestehenden Bachlaufs

Der bestehende, teils verrohrte Bachlauf soll in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Zweckbestimmung „Fläche für Nebenanlagen“

Im Norden des Plangebiets soll innerhalb der „Fläche für Nebenanlagen, Garagen“ die konkrete Zweckbestimmung ergänzt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs

Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zulässig und sollen entnommen werden, z.B. zu erhaltender Baum auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 721/46.

Zu erhaltende Baumbestände, deren Stamm- und Wurzelbereich sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, sollen weiterhin festgesetzt werden, um diese Bäume durch die vorliegende Bauleitplanung zu sichern und langfristig zu erhalten. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Kreisförmige Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die kreisförmige Verkehrsfläche dient Feuerwehr- und Müllfahrzeugen als Wendefläche. Es bestehen behördliche Ansprüche zur Umsetzung einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit. Die Zweckbestimmung „Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge“ soll in den Planunterlagen ergänzt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

Zu Festsetzung durch Planzeichnung

-Lesbarkeit der Planzeichnung

Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu verbessern, sollen die Strichstärken angepasst werden sowie darauf geachtet werden, dass sich Planinhalte nicht überlagern. Weiterhin sollen die Planzeichen an die Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) angepasst werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Zu A – Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf den jeweiligen Bauraum. Dies soll in der Festsetzung ergänzt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung.](#)

-Zu A – Planzeichen zur absoluten Angabe der Höhen

Bei den Planzeichen zur absoluten Angabe der Höhen soll die Maßeinheit „in Metern“ ergänzt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung.](#)

-Zu A – Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe

Um für die beabsichtigten Baukörper eine maximal zulässige Wandhöhe gemäß einem organischen Einfügen in die Topographie umsetzen zu können, soll die künftige (=modellierte) Geländeoberkante festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung der Höhe des Niveaus des Erdgeschosses soll verzichtet werden. Es soll an stattdessen die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zum künftigen (=modellierten) Gelände geregelt werden.

Durch die Festsetzung der künftigen Geländeoberkante, als unterer Höhenbezugspunkt, in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe über NN, als oberer Höhenbezugspunkt, wird die maximal zulässige Wandhöhe eindeutig geregelt. Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe als relativen Wert soll daher verzichtet werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die zur Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Wandhöhe vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen wird.

[Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

-Zu A – Festsetzung zur Lage des Firstes

Es soll eine Festsetzung aufgenommen werden, dass die Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung soll verzichtet werden.

Auf die Festsetzung zur Lage des Firstes soll zu Gunsten einer flexiblen Bebauung verzichtet werden. Die maximale Firstrichtung ergibt sich aus der Dachneigung, der Firstrichtung und der jeweiligen Gebäudetiefen. Die Dachneigung wird in dem vorliegenden Bebauungsplan auf max. 12° beschränkt. Durch die baukörperspezifischen Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Grundfläche werden die Gebäudekubaturen geregelt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die resultierende Wandhöhe ausreichend bestimmt. Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe soll daher verzichtet werden.

[In den Planunterlagen wird eine Festsetzung zur Firstrichtung ergänzt.](#)

-Zu A – Pultdächern

In den textlichen Festsetzungen soll ergänzt werden, dass die Wandhöhe bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern, bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zum niedrigseitigen Dachabschluss (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) bei Pultdächern gemessen wird. [In den Planunterlagen wird eine Festsetzung zur Wandhöhe ergänzt.](#)

-Zu A – Planzeichen „Abgrenzung Fußgängerbereich/verkehrsberuhigter Bereich

Die fußläufige Wegeverbindung zwischen der zentralen Erschließung und der Moorenweiser Straße soll als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich festgesetzt werden. Weitere fußläufige Wegeverbindungen, die der Öffentlichkeit dienen sollen ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich festgesetzt werden.

Wegeverbindungen, die der internen fußläufigen Erschließung der Grundstücke dienen sollen hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen werden.

[Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Zu C

Die aufgeführten Planzeichen sollen unter B „Hinweise“ und nicht unter C „nachrichtliche Übernahmen“ geführt werden.

Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.

-Zu Sonstiges – Planzeichen

Die aufgeführten Planzeichen sollen den textlichen Festsetzungen unter A bzw. den Hinweisen unter B zugeordnet werden. Der Punkt „Sonstiges“ entfällt folglich.

Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.

-Zu Sonstiges – Bezeichnung des Planzeichens „Flächen für Nebenanlagen, Garagen ...“

Die einzelnen Zweckbestimmungen sollen zur besseren Nachvollziehbarkeit separat mit einer rot gestrichelten Linie geführt werden. So sollen alle Zweckbestimmungen vollständig aufgelistet werden. Es handelt sich um öffentliche Stellplätze.

Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen.

-Zu Sonstiges – Kennzeichnung öffentlicher Stellplätze/Anzahl Stellplätze

Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zwischen dem Grundstückseigner und der Gemeinde Grafrath abgestimmt. Die Anzahl an Stellplätzen ergibt sich aus den verschiedenen Nutzungen. Ausführungen hierzu sollen in der Begründung ergänzt werden.

Es erfolgt eine Überarbeitung der Begründung.

Zu Bauvollzug

-Zu A

Das Planzeichen „WA“ soll in der Planzeichnung ergänzt werden.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) soll jeweils aufgerundet werden.

In den textlichen Festsetzungen soll ergänzt werden, dass die Wandhöhe bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern, bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zum niedrigseitigen Dachabschluss (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) bei Pultdächern gemessen wird.

Um für die beabsichtigten Baukörper eine maximal zulässige Wandhöhe gemäß einem organischen Einfügen in die Topographie umsetzen zu können, soll die künftige (=modellierte) Geländeoberkante festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung der Höhe des Niveaus des Erdgeschosses soll verzichtet werden. Es soll an stattdessen die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zum künftigen (=modellierten) Gelände geregelt werden.

Durch die Festsetzung der künftigen Geländeoberkante, als unterer Höhenbezugspunkt, in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe über NN, als oberer Höhenbezugspunkt, wird die maximal zulässige Wandhöhe eindeutig geregelt.

Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

-Zu 4.1.2

Die Bezeichnung „Gemeinschaftstiefgarage“ soll in „Gemeinschafts-Parkdeck“ geändert werden.

Die Angaben zur Höhe des „Niveau Einfahrt“ und des „Niveau Dach Tiefgarage“ sollen als konkrete Angaben dargestellt werden.

Zudem soll der Begriff „Niveau Dach Tiefgarage“ als „Oberkante der Attika“ definiert werden.
[Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.](#)

Zu Festsetzungen durch Text

-Zu 1.1:

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 ist geregelt, dass durch eine städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden kann.

Die Gemeinde Grafrath hat die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächentiefe Satzung)“ erlassen, die am 01.02.2021 in Kraft getreten ist. Demnach gilt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 Meter beträgt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Metern Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die unter Satz 1 genannte Festsetzung einhält. Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) bleiben unberührt.

Gemäß der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan soll hier eine von der Abstandsflächentiefe Satzung abweichende Regelung getroffen werden. Wie erläutert, ist eine Abweichung vertretbar, da durch die baukörperspezifischen Baugrenzen in Kombination mit der Regelung der Wandhöhe eine ausreichende Belichtung und Belüftung und folglich gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden können.

Die Abstandsflächen richten sich demnach nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die Festsetzung 1.1 soll dahingehend konkretisiert werden.

[Es erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzung.](#)

-Zu 1.3:

Die Festsetzung 1.3 soll als textliche Festsetzung entfallen und unter dem Punkt A der Satzung als zeichnerische Festsetzung aufgenommen werden.

Hierzu soll eine Baugrenze, die die Überschreitung durch Terrassen und Balkone regelt aufgenommen und mit einem „B“ gekennzeichnet werden. Innerhalb der mit B gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Balkone und Terrassen zulässig. [Es erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzung.](#)

-Zu 3 Sonstiges:

[Die Festsetzung 3.1 soll entfallen.](#)

-Zu 4.1.7

Der Satz 2 der Festsetzung 4.1.7 soll ergänzt werden.

Die Rechtsgrundlagen werden in der Präambel aufgeführt, daher soll auf die jeweiligen Normzitate innerhalb der Satzung verzichtet werden.

Zu Begründung

-Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die betreffenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern und des Regionalplans (RP) der Region München (14) sollen in der Begründung ergänzt werden.

-Zu A1

Das Planungsziel, die Beschreibung der zu beabsichtigten Nutzungen sowie die Ausführungen zur Beschlussfassung und zum Wettbewerbsergebnis sollen in der Begründung ergänzt bzw. ausführlicher dargestellt werden.

Weiterhin soll das Planungserfordernis erläutert werden.

Ein Flächenbedarfsnachweis wird der Begründung beigelegt. An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 05.05.2021 sowie den zugehörigen Beschluss verwiesen. [Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.](#)

-Zu A2

In der Begründung soll die Beschreibung des Plangebiets ausführlicher erfolgen (Aufnahme der Flurnummer und bestehenden Nutzungen). [Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.](#)

-Zu A 3.3 und B 1.3

In der Begründung soll die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

Da das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in ein Regelverfahren übergeleitet wird, hat die Gemeinde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Fläche soll gemäß dem Bebauungsplan als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Informationen sollen in der Begründung ergänzt werden.

[Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.](#)

-Zu B 1.2

In der Begründung soll eine ausführlichere Darstellung des städtebaulichen Konzepts mit den vorgesehenen Nutzungen der Gebäude und Freiflächen erfolgen. [Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.](#)

-Zu B 2.4

Rechnerisch ergibt sich für das Plangebiet eine GRZ von 0,14. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Folglich ist hier eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,21 zulässig.

Da sich im vorliegenden Bebauungsplan eine GRZ II (inklusive Nebengebäude) von 0,28 ergibt ist, ist gem. § 19 Abs. 4 im vorliegenden Bebauungsplan eine abweichende Regelung bzgl. der Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen notwendig.

Eine geeignete Festsetzung soll in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Die Begründung wird dementsprechend berichtigt.

In der Begründung soll ergänzt werden, dass bei der Berechnung der Gesamt-Grundflächenzahl Flächen unberücksichtigt bleiben, die der festgesetzten privaten Grünfläche zugeordnet werden.

[Es erfolgt eine Anpassung der Begründung. Eine abweichende Regelung bzgl. der Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird in die Planunterlagen eingearbeitet.](#)

Zu Sonstiges

-Rechtsgrundlagen Präambel

In der Präambel sollen die Rechtsgrundlagen gem. §§ 2, 3, 4 BauGB ergänzt werden. Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts widerspricht das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht.

Das Verfahren wurde in ein Regelverfahren überführt. [Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

-Verfahrensvermerke

Die Rechtsgrundlagen sollen in den Verfahrensvermerken sowie in der Bekanntmachung berichtigt werden.

Die Ausfertigung soll in den Verfahrensvermerken ergänzt werden

Bei dem Hinweis auf die Rechtsfolgen soll § 214 BauGB ergänzt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

-Begründung und Umweltbericht

Durch die Umstellung des Verfahrens auf ein Regelverfahren ist ein eigenständiger Umweltbericht notwendig. Es soll der Empfehlung gefolgt werden, Texte aus Begründung und Umweltbericht richtig einzuordnen und aufeinander abzustimmen. [Es erfolgt eine Anpassung der Begründung und des Umweltberichts.](#)

-Bezeichnung Bebauungsplan

Zukünftig soll auch in der Bekanntmachung und im Beteiligungsanschreiben der Gemeinde die Bezeichnung „Bebauung des Areals Märchenwald“ verwendet werden. [Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.](#)

Zu Abfallrecht

Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München und den zugehörigen Beschluss verwiesen. [Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.](#)

Zu Immissionsschutz

Es erfolgt eine Abstimmung mit dem Gutachter bzgl. der angesetzten Lärmemissionen des benachbarten Basketballplatzes und ggf. eine Überarbeitung des Schallschutzgutachtens. [Es erfolgt je nach dem Ergebnis der Abstimmung eine Anpassung des Schallschutzgutachtens.](#)

Zu Naturschutz und Landschaftspflege

-Gesonderter Baumbestandsplan

Um eine übersichtliche Planzeichnung zu gewährleisten, soll den Planunterlagen ein gesonderter Baumbestandsplan mit den zu erhaltenden und zu fällenden Bäumen beigelegt werden.

Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zulässig und sollen entnommen werden, z.B. zu erhaltender Baum auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 721/46.

Zu erhaltende Baumbestände, deren Stamm- und Wurzelbereich sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, sollen weiterhin festgesetzt werden, um diese Bäume durch die vorliegende Bauleitplanung zu sichern und langfristig zu erhalten. [Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

-Geländeschnitte

In dem vorliegenden Bebauungsplan soll die künftige (=modellierte) Geländeoberkante festgesetzt werden. Damit die Höhenunterschiede klar und für jedermann ablesbar sind sollen geeignete Geländeschnitte in der Begründung ergänzt werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

-Übersichtliche Darstellung der Planzeichnung

Im nördlichen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird eine private Grünfläche festgesetzt. Direkt um die geplante Bebauung herum sind keine privaten Grünflächen vorgesehen. Hier greift die Festsetzung 4.1.1 die regelt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrfläche dienen. In der Planzeichnung werden zudem die zu pflanzenden Bäume festgesetzt, die für die angestrebte parkartige Durchgrünung notwendig sind. Zudem wird durch die Festsetzung 4.1.5 geregelt, dass je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein großer, mittlerer oder zwei kleinkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen sind. Hierdurch wird die Durchgrünung des Quartiers sichergestellt. [Eine Änderung der](#)

Planunterlagen ist nicht erforderlich.

In der Planzeichnung soll bei den zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung unterschieden werden, ob es sich um Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung handelt. An der Darstellung der zu erhaltenden Baumbestände soll weiterhin festgehalten werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

In der Planzeichnung werden alle Gebäude, die städtebaulich prägend sind, grau dargestellt. Auf eine weitere Darstellung von Terrassen, Treppenhäusern, Nebengebäuden etc. soll verzichtet werden. [Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.](#)

Die Haupteerschließung des Plangebiets ist als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Folglich sind die einzelnen Baukörper im Plangebiet erschlossen.

Die grundstücksinterne Erschließung, wie z.B. die Zufahrten zu den Stellplätzen soll nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, da diese nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen.

Stellplätze, Nebengebäude sowie die Gemeinschaftstiefgarage sind in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. [Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.](#)

-Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

In der Planzeichnung soll das angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Regionalplan 14) nachrichtlich übernommen werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Darstellung des bestehenden Bachlaufs

Der bestehende, teils verrohrte Bachlauf soll in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. [Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung.](#)

-Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Es wird auf die Ausführungen des Büros Ralph Hildenbrand, 82234 Wessling, verwiesen.

-Ausgleichsfläche Wald

Wie in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt, werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplans 790 m² Waldfläche entfernt. Waldflächen müssen 1:1 ausgeglichen werden. Die Festlegung der Ersatzmaßnahme mit Flurnummer und Gemarkung soll im zweiten Verfahrensschritt erfolgen.

Hierzu soll auch eine Darstellung in Text und Karte erfolgen sowie die entsprechende Artenzusammensetzung beschrieben werden.

[Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.](#)

Zu Wasserrecht

In den Planunterlagen wird ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ergänzt. Dieses soll aufgrund des vorherrschenden geologischen Schichtenaufbaus ein besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser legen. Durch die anstehenden bindigen Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswassers nicht möglich. Nach dem Baugrundgutachten wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswassers an eine gesicherte Vorflut anzuschließen, wofür ein eventuell vorhandener Regenwasserkanal genutzt werden kann. Diese ist allerdings in seiner Dimensionierung zu überplanen. Weiterhin ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

[In den Planunterlagen wird ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ergänzt.](#)

Zu Straßenverkehrsamt

[Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.](#)

Zu Verkehrsplanung

In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen bauraumbezogen Fahrradabstellplätze vorgesehen werden, so dass die Fahrradnutzung zukünftig gefördert wird. **Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.**

Zu Öffentlicher Personennahverkehr

Da aus Sicht des ÖPNV kein Handlungsbedarf besteht, ist keine Anpassung der Planunterlagen notwendig. **Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.**

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß der ortsplanerischen Beurteilung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.“

[Ende des Textes des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München]

Beschluss:

Die Stellungnahme des Planers wird durch die Stellungnahme Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (Vorlage vom 22.12.2023) ersetzt.

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wird zur Kenntnis genommen und gemäß der ortsplanerischen Beurteilung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.“

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

2. DB Immobilien vom 07.06.2021

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

3. BUND vom 31.05.2021

Flächenschonende Erschließung:

Entfall Wendehammer, entfall STP ab Zufahrt zur östlicher Bebauung

Abwägungsvorschlag:

Der Wendehammer ist für die Feuerwehrezufahrt erforderlrich und kann nicht entfallen, die Umfahrt bei Freizeitheim ist Privatgrund und liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Stellplätze sind zur Erreichung des Stellplatznachweises erforderlich.

Grünordnung:

Festsetzungen zur Grünordnung werden den Zielen nicht gerecht, ca. 100 Baumfällungen, Vorschlag Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen bei der Neupflanzung soll gestrichen werden.

Abwägungsvorschlag:

Es erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Herstellung von Ausgleichsflächen. Ein Entfall der Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen würde zu einer zu großen/ zu dichten Bepflanzung des Geltungsbereiches führen.

Schutzgut Wasser:

Umgang mit Niederschlagswasser fehlt. Der Verrohrte Bach soll freigelegt werden.

Es wurde ein Konzept zur Ableitung der Niederschlagswässer erarbeitet.

Der verrohrte Bach wird in der Planzeichnung ergänzt, eine Freilegung ist nicht möglich.

Anmerkung aus der Diskussion:

Aus dem Gremium wird an dieser Stelle kritisiert, dass wesentliche Teile aus der gesamten Stellungnahme des BUND Naturschutzes fehlen. Zudem gehe man hier nicht auf den Vorschlag hinsichtlich eines alternativen Bachverlaufs ein. Den verrohrten Graben könnte man ggfs. freilegen.

Der Vorsitzende nimmt an dieser Stelle folgenden Hinweis (außerhalb der Abwägung) auf:

„Die Offenlegung des verrohrten Grabens ist durch den Grünplaner zu prüfen.“

Schutzgut Boden:

Es gibt kein Konzept wie mit evtl. gesundheitsgefährdenden oder das Grundwasser gefährdenden Altlasten umgegangen werden muss.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um Auffüllungen im östlichen Planungsbereich mit Belastungen von Z1.1 bis Z2. Der Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachtens/ Altlastenerkundung. Die Entsorgung von belasteten Böden ist in der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV umfänglich geregelt.

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt den o.g. Abwägungsvorschlägen des Planers zur Stellungnahme des BUND Naturschutzes vom 31.05.2021.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Hinweis zum Beschluss: Die Offenlegung des verrohrten Grabens ist durch den Grünplaner zu prüfen.

4. Landesamt für Denkmalpflege vom 31.05.2021

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

5. Vodafone vom 31.05.2021

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

6. Reg. V. OBB – Brandschutz vom 28.05.2021

6.1.

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) -Arbeitsblätter W 331 und W 405 -auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Abwägungsvorschlag:

1. Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Fachberatung für Brand- und Katastrophenschutz wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen für den objektbezogenen Brandschutz sind Gegenstand der Hochbauplanung.

Der Bebauungsplan gibt grundsätzlich die Möglichkeit hinsichtlich der Anfahrbarkeit der Gebäude sowie im Bedarfsfall der Anlage von zwei unabhängig voneinander funktionierenden Rettungswegen. Im Zusammenhang mit der zu erstellenden Tiefbauplanung wird ebenfalls die Löschwasserversorgung berechnet. Der Gemeinde wird der Grundsatz mit einer Menge von 48 m³ pro Stunde sicherstellen. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zum Objektschutz sind Sache der Hochbauplanung und durch die entsprechende Fachplanung zu belegen. Hierzu sind notwendigerweise Zisternen oder in anderer Form geeignete Behältnisse zu schaffen, die den Brandschutz sicherstellen.

6.2.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Abwägungsvorschlag:

Wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

Im Bereich Seniorenwohnen wird eine Umfahrung durch die FW ermöglicht. Im Rahmen der Hochbauplanung wird dies konkretisiert.

6.3

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Wird bei Hochbauplanung beachtet.

6.4

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Abwägungsvorschlag:

Wird bei Hochbauplanung beachtet.

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt den o.g. Abwägungsvorschlägen des Planers zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Brandschutz vom 28.05.2021.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

7. Eisenbahnbundesamt vom 25.05.2021

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

8. Kreisbrandinspektion vom 21.05.2021

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Siehe auch Abwägungen zu Nummer 6

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

9. ZVA Obere Amper

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist erschlossen, wobei ein hydraulisches Gutachten bestätigen muss, ob die bestehenden Querschnitte des Schmutzwasserkanals für die gesamte Bebauung ausreichend sind. Das Niederschlagswasser kann über ein angemessenes Rückhaltesystem in den A-Sammler der Gemeinde Grafrath eingeleitet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Baugebiet sondern auch die Einzugsgebiete nördlich und nordöstlich des Bebauungsplanbereiches mit einbezogen werden müssen.

Abwägungsvorschlag:

Für die weitere Planung wurde zwischenzeitlich ein Tiefbauplanungsbüro eingeschaltet, das insbesondere auch die Entwässerungssituation auf dem Grundstück betrachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Obere Amper grundsätzlich für die Neuerschließung von Planungsgebieten mit Schmutzwasserkanälen verantwortlich ist. Die Frage notwendiger hydraulischer Berechnung ist eine Frage von Kostenerstattungsvereinbarungen, bzw. städtebaulichen Verträgen zwischen Gemeinde und dem Grundstückseigentümer. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mit geeigneten technischen Maßnahmen (Hebepumpenanlagen) das Schmutzwasser ordnungsgemäß in die öffentlichen Kanäle im Bereich der Villenstraße Nord oder gegebenenfalls Moorenweiser Straße eingeleitet werden kann. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Planung wird beibehalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Tiefbauplanung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

10. Wasserwirtschaftsamt München vom 18.05.2021

10.1

1. Starkregenereignisse: Westlich des Planungsgebiets befindet sich die sogenannte Annahöhe. Wir empfehlen zu prüfen, ob eine Festsetzung oder Hinweis zum Umgang mit wild abfließendem Wasser eingefügt werden soll. Im BP Amperstraße/ Badstraße wurde beispielsweise unter Hinweise, Punkt 11.2 ein vergleichbarer Hinweis eingefügt: „Mit wild abfließendem Oberflächenwasser ist zu rechnen. Aus diesem Grund sind sämtliche unter Geländeoberkante einbindende Bauteile (Kellergeschosse, Lichtschächte, außenliegende Kellerzugänge, etc.) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Eine wasser-dichte Herstellung der baulichen Anlagen wird bis 15 cm (25 cm bei starker Hang-/Muldenlage) über Geländeoberkante empfohlen. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Für Neubauten wird eine Höhenlage der Oberkante des Rohfußboden der mind. 15 cm über dem Gelände liegt empfohlen. Auf die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird hingewiesen.“

Abwägungsvorschlag:

1. Ein Hinweis auf „wild abfließendes Wasser“ wird aufgenommen

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Abwägungsvorschlag wird folgendermaßen ergänzt:

„Es wird auf das Regenwasserbeseitigungskonzept des Ingenieurbüros Dippold & Gerold, Germering, (vom 15.12.2021) sowie auf die Aussage des Landratsamtes, Sachbereich Wasserrecht (vom 04.04.2022) verwiesen.“

Auf Nachfrage hinsichtlich eines fehlenden Konzeptes bezüglich des Grundwassers verweist der Planer darauf, dass das Gebäude ohne Keller errichtet wird. Der Abwägungsvorschlag wird folgendermaßen ergänzt:

„Es wird darauf verwiesen, dass das Gebäude ohne Keller errichtet wird.“

10.2

2. Verrohrtes Gewässer: Im Umweltbericht wird in Nr. 1.3.4 erläutert, dass das Planungsgebiet von West nach Ost von einem verrohrten Gewässer durchflossen wird. Änderungen und Maßnahmen an diesem Gewässer müssen vorab dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitgeteilt werden.

Abwägungsvorschlag:

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

10.3

3. Allgemein: Wir empfehlen die wasserwirtschaftlichen Belange auch in die Satzung aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

3. Ein Hinweis auf „wild abfließendes Wasser“ wird in die Satzung aufgenommen

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt den o.g. Abwägungsvorschlägen des Planers zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 18.05.2021 sowie den o. g. Ergänzungs-Hinweisen: „Es wird auf das Regenwasserbeseitigungskonzept des Ingenieurbüros Dippold & Gerold, Germering, (vom 15.12.2021) sowie auf die Aussage des Landratsamtes, Sachbereich Wasserrecht (vom 04.04.2021) verwiesen.“
„Es wird darauf verwiesen, dass das Gebäude ohne Keller errichtet wird.“

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

11. Regierung von OBB

Zu dem Bedarf der Neuausweisung sind den Planunterlagen keine verwertbaren Aussagen zu entnehmen. Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Hierzu sind die im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete zu erfassen und dem berechneten Flächenbedarf gegenüberzustellen. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07. Januar 2020.

Nur bei entsprechender Beachtung dieses Punktes können die Planungen ggf. mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Thematik des flächensparenden Bauens ist der Gemeinde bekannt. Hierzu wurde durch den Planungsverband Äusserer Wirtschaftsraum München im Dezember 2023 eine aktualisierte Flächenpotentialanalyse für den Innenbereich erstellt.

Dabei wird festgestellt:

„Rein statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Grafrath auch bei einem doppelt so starken Wachstum wie in den letzten 10 Jahren (1,4 % p.a.) mit dem unbebauten Flächenpotential im Siedlungsbestand (Baulücken) und den Siedlungserweiterungsflächen (FNP- Potential) über ein ausreichendes Flächenpotential. Bei den FNP- Potentialflächen kann allerdings nicht davon ausgegangen werden, dass die jeweilige Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Auch das Innenentwicklungspotential wird erfahrungsgemäß nicht vollständig ausgeschöpft, da die Verwirklichung abhängig von den Interessen jedes Eigentümers/ jeder Eigentümerin ist.

Da für Grafrath als Gemeinde im Ballungsraum München für die nächsten Jahre ein höheres Wachstum von ca. 1,0 % p.a. als bisher (0,7 % p.a.) angenommen werden kann und die Flächenverfügbarkeit aller Baulücken und FNP- Potentiale nicht zwangsläufig gegeben ist, entschließt sich die Gemeinde auf den Siedlungsdruck zu reagieren und in bedarfsgerechten Umfang neue Bauflächen auszuweisen.“

Darüber hinaus ist die Fläche des Märchenwaldareals im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für „soziale Zwecke“ dargestellt, also explizit nicht als Außenbereichsfläche oder Fläche für die Landwirtschaft. Im Ortsentwicklungsplan aus dem Jahr 2016 ist die Fläche explizit als Entwicklungsfläche dargestellt. Insoweit findet keine „Planung auf der grünen Wiese“ statt, vielmehr erfolgt eine Überplanung eines in den vergangenen Jahren intensiv genutzten Bereiches (Freizeitgelände „Märchenwald“).

Anmerkung aus der Diskussion:

Die Abwägung des Planers wird gestrichen und durch den folgenden Text aus der Vorlage des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (vom 22.12.2023) ersetzt:

„Regierung von Oberbayern (05.05.2021) Ortsplanerische Beurteilung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafrath, der am 10.02.1987 bekannt gemacht wurde und der als vorbereitender Bauleitplan die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets sichert ist das Plangebiet bereits größtenteils als Fläche für Gemeinbedarf und als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts widerspricht das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht. Das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Märchenwald“ wird aus diesem Grund in ein Regelverfahren übergeleitet. In diesem Zuge erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Auch hat die Gemeinde ein Flächenmonitoring in Auftrag gegeben, welches im gesamten Gemeindegebiet die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb der bestehenden (Siedlungsbestand) und ausgewiesenen Siedlungsgebiete (Siedlungserweiterungsflächen) erfasst und dem berechneten Bedarf gegenüberstellt. Damit schreibt die Gemeinde Grafrath das Flächenmonitoring aus dem Jahr 2021 fort und beschäftigt sich systematisch mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Die Ergebnisse des Flächenmonitorings werden der Begründung beigelegt.

Weiterhin sind die Ergebnisse wie folgt kurz zusammenzufassen:

Die Gemeinde Grafrath verfügte 2021 (Stand 31.12.) über rund 3.900 Einwohner, bis 2036 ist bei gleichbleibender Einwohnerentwicklung (0,9 % p.a.) mit einem Zuwachs von ca. 600 Einwohnern zu rechnen. Bei einem doppelt so starken Wachstum (1,8% p.a.) kann von ca. 1.200 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen werden. Wächst die Gemeinde wie vom Landesamt für Statistik prognostiziert bzw. konsolidiert sich das Wachstum wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt, so kann mit 200 bis 250 zusätzlichen Einwohnern gerechnet werden.

Die Gemeinde wird folglich weiterwachsen. Bis 2036 wird also ein Einwohnerzuwachs von ca. 200 bis 1.200 zusätzlichen Einwohnern prognostiziert.

Selbst bei einer gleichbleibenden Einwohnerentwicklung (0,9 % p.a.) kann der prognostizierte Einwohnerzuwachs nicht durch die Flächenpotenziale im Siedlungsbestand gedeckt werden.

Im Gemeindegebiet stehen also keine adäquaten Flächen zur Verfügung, die für eine Entwicklung von Wohnbauland in Kombination mit der Realisierung einer Seniorenwohnanlage und einer Kindertagesstätte wiedernutzbar gemacht werden könnten.

Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht bzw. wurden bereits ausgenutzt. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von gegenwärtig nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Zudem ist zu beachten, dass das Innenentwicklungspotenzial erfahrungsgemäß nicht vollständig ausgeschöpft wird, da die Verwirklichung abhängig von den Interessen jedes Eigentümers/jeder Eigentümerin ist.

Da für die Grafrath als Gemeinde im Ballungsraum München für die nächsten Jahre ein höheres Wachstum als bisher 0,9 % p.a. angenommen werden kann und die Flächenverfügbarkeit aller

Baulücken und FNP-Potenziale nicht zwangsläufig gegeben ist, entschließt sich die Gemeinde auf den Siedlungsdruck zu reagieren und bisher unbebaute Fläche zu beanspruchen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Begründung werden die Ergebnisse des Flächenmonitorings beigelegt.“

[Ende des Textes des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München]

Beschluss:

Die Stellungnahme des Planers wird durch die Stellungnahme Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (Vorlage vom 22.12.2023) ersetzt.

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Begründung werden die Ergebnisse des Flächenmonitorings beigelegt.“

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

12. [REDACTED] vom 28.05.2021

12.1

1. Art der baulichen Nutzung Laut Ziff. B.2.1 der Begründung vom 22. März 2021 sieht der Bebauungsplan Märchenwald als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet 0f/A) vor. Eine entsprechende Festsetzung konnte ich aber weder in den zeichnerischen noch in den textlichen Festsetzungen finden. Im Plan sind als Nutzung „Wohnen“ und einmal „Kita + Wohnen“ angegeben. Dies entspricht eher einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Als Baugebietsfestsetzung kann dies jedoch wohl nicht gesehen werden.

Abwägungsvorschlag:

Das Planzeichen hierfür findet sich unter A. zeichnerische Festsetzungen

12.2

2. In Ziff. B.1.1 der Begründung ist unter Bezugnahme auf das Wettbewerbsergebnis von „Seniorenwohnungen“ im östlichen Teil die Rede. Es wäre naheliegend dies im Plan durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB umzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

Nicht erforderlich, da ein allgemeines Wohngebiet diese Nutzung erlaubt

12.3

3. Hier setzt der Bebauungsplan neben der Zahl der Vollgeschosse (in Ziff. B. 1.1 der Begründung für den Mittelbau der Seniorenanlage fälschlicherweise mit „zweigeschossig“ angegeben) und der Wandhöhe die zulässige Grundfläche fest. Abstandsflächenregelungen (siehe Nr. 1.1 und 1.2 der Textfestsetzungen) sind jedoch kein Kriterium zum Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Auch nicht Baugrenzen (Nr. 1.3 Textfestsetzungen und Ziff. 8.2.4 4. Anstrich der Begründung, B.2.7.1). Bei diesen könnte sich die Frage stellen, welche zulässige Grundfläche letztlich gilt: die sich aus den Baugrenzen ergebende oder die in Quadratmetern festgesetzte GR, wenn letztere kleiner ist?

Abwägungsvorschlag:

Die getroffenen Regelungen sichern das Maß der baulichen Nutzungen ausreichend

12.4

4. Nach Ziff. B.2.5 soll eine von der gemeindlichen Stellplatzsatzung abweichende Anzahl von Stellplätzen festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung kann ich weder in den zeichnerischen noch in den textlichen Festsetzungen finden. Aus den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen ergibt sich nur deren Lage aber nicht eindeutig ihre Mindestzahl.

Abwägungsvorschlag:

Siehe Antwort unter Nummer 1-Punkt 31

12.5

5.Dabei sollte für den Bereich der Seniorenwohngemeinschaft besonders berücksichtigt werden, dass etliche der Bewohner auf das eigene Auto verzichten und den mit regelmäßigen Bussen und der S-Bahn in ca. 300 m Entfernung gut angebundenen öffentlichen Nahverkehr nutzen wollen. Ferner wird von der Seniorenwohngemeinschaft geplant, ein Carsharing-System für die Bewohner zu installieren.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

12.6

6.Aus den Unterlagen zur Bodenuntersuchung geht hervor, dass eine erhebliche Schadstoffbelastung des Bodens vorliegt. Laut Umweltbericht (Nr. 1.3.2 Seite 6) kann erst nach erfolgter Verwertung bzw. Entsorgung von belasteten Böden insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit der Bodenbelastung ausgegangen werden. Es ist nicht ersichtlich, wie dem im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen wird. Ohne eine solche Festsetzung würde durch den Bebauungsplan eine Bebauung ermöglicht, die wohl nicht mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar wäre (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Abwägungsvorschlag:

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung zeigen, dass ein Bodenaustausch im Rahmen der technischen Notwendigkeiten und gesetzlichen Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes notwendig sein wird. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, dies festzustellen und zu prüfen, ob damit eine Überplanung des Gebietes unmöglich würde bzw. ein Überplanung den Zielen und Belangen von § 1 Abs. 6 BauGB zuwiderläuft. Die vorgetragenen Bodenverhältnisse sind nicht dergestalt, dass eine Überplanung des Gebietes unmöglich werden würde.

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt den o.g. Abwägungsvorschlägen des Planers zur Stellungnahme von [REDACTED] vom 28.05.2021.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

13. [REDACTED] 31.05.2021

1.Laut Begründung soll als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Textteil erwähnt, findet sich jedoch nicht im Planentwurf.

Abwägungsvorschlag:

1.Siehe Antwort Nr.12 Punkt 1

13.2

2.Zulässig in einem WA wären dementsprechend Wohnungen und weitere in der Baunutzungsverordnung § 4 aufgeführte Nutzungen. Um im östlichen Grundstücksbereich ein Seniorenwohnen sicherzustellen, schlagen wir vor, für diesen Bereich gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 8 Festsetzungen zu treffen, dass nur Wohnungen errichtet werden, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf, in diesem Fall für Senioren, bestimmt sind.

Abwägungsvorschlag:

2.Siehe Antwort Nr.12 Punkt 2

13.3

3. Wir schlagen vor, im Bereich des Seniorenwohnens von den Richtzahlen gemäß § 3 der Stellplatzsatzung abzuweichen mit folgender Begründung: Etliche der Seni-or*innen wollen bewusst auf das eigene Auto verzichten und den gut angebundenen öffentlichen Nahverkehr nutzen (regelmäßige Busse und S-Bahn in ca. 300 m Entfernung). Die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung gibt in der Anlage als Richtzahl für Gebäude mit Al-tenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung plus 20 % für Besucher vor, d.h. 0,24 Stellplätze je Wohnung.

Abwägungsvorschlag:

3. Vorschlag wird zur Kenntnis genommen -siehe auch Antwort Nr. 12 Punkt 4

13.4

4. Um die im Wettbewerbsentwurf festgehaltene Idee einer Wald/Park-Landschaft zu unterstreichen und die Flächenversiegelung minimal zu halten, sollte der östliche Erschließungsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) bis zum ev. Freizeitheim mit einer wasser-gebundenen Decke (rollstuhlgeeignet) ausgeführt werden. Ein Abflussbeiwert von 0,6 oder kleiner (Gemäß Festsetzung Grünordnung Punkt 4.1.2) ist gewährleistet.

Abwägungsvorschlag:

Betrifft Erschließungsplanung

13.5

5. Laut Bodengutachten wurden im Planungsgebiet, insbesondere im östlichen Teil erhebliche Auffüllungen bis 2,6 m Mächtigkeit festgestellt. Über die Auffüllungen gibt es keine Dokumentation. Aus den Bodenproben geht hervor, dass es sich um Auffüllungen von Bauschutt (Kies, Ziegelbruch etc.) handelt. Bei der Altlasten-Erkundung wurde zudem festgestellt, dass im Auffüllbereich erhöhte Werte der Schadstoffgruppe PAK festgestellt wurden. Im Umweltbericht wird festgehalten, dass im Falle von Aus-hubarbeiten oder Abbrucharbeiten das entsprechende Aushubmaterial fachgerecht entsorgt wird. Darüber was mit dem vorhandenen - auch kontaminierten - Auffüllmaterial außerhalb der baulichen Aushubflächen geschehen soll, gibt der vorliegende Umweltbericht keine Auskunft.

Abwägungsvorschlag:

5. Das vorhandene Bodengutachten im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes stellt fest, dass hier hierbei Aufschüttungen vorgenommen worden sind. Nähere Erkenntnisse über eine umfassende Kontaminierung liegen nicht vor. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München wurden hierzu auch keine näheren Anforderungen vorgetragen. Sämtliche Maßnahmen des Bodenaustausches beeinflussen die Bauleitplanung deswegen nicht, bzw. sind lediglich in privatrechtlicher Hinsicht von Bedeutung. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es hierbei nicht zu klären, von Eigentümern oder künftigen möglichen Nutzern entsprechende Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der Herstellung von tragfähigem Untergrund zu treffen sind.

13.6

6. Für den östlichen Grundstücksbereich liegen nur 2 Bohr-Proben vor. Eine gesundheitliche Belastung der Menschen, aber auch Auswirkungen auf das Grundwasser etc. sind bei den jetzt vorliegenden Messwerten für PAK und BaP nicht auszuschließen. Laut Umweltbericht (Nr. 1.3.2 Seite 6) kann erst nach erfolgter Verwertung bzw. Entsorgung von belasteten Böden insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit der Bodenbelastung ausgegangen werden. Es ist nicht ersichtlich, wie dem im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen wird. Da infolge der Auffüllungen nicht von homogenen Bodenverhältnissen ausgegangen werden kann, halten wir es für unerlässlich, mit weiteren Beprobungen eine genauere Einschätzung von Art und Umfang bedenklicher Altlasten zu erhalten. Dazu gehört auch eine Bewertung einer umfassenden Analytik für das gesamte Gelände, also auch für die Flächen, die nicht bebaut werden, aber z.B. gärtnerisch oder für Aufenthalte im Freien genutzt werden. Hierzu sollen nach Auswertung weiterer zu veranlassender Bohrproben entsprechende Festsetzungen und Vorschläge für Maßnahmen erfolgen.

Abwägungsvorschlag:

6.s. Stellungnahme oben unter 13.5 und Antworten zu Nr. 3

Anmerkungen aus dem Gremium:

Im Gremium wird kritisiert, dass der Abwägungsvorschlag des Planers nicht auf den Einwand in der Stellungnahme zutrifft.

Der Abwägungsvorschlag wird folgendermaßen ergänzt:

„Spezielle Nutzungen für den östlichen Bereich sind mit dem Eigentümer auf vertraglicher Ebene zu regeln.“

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt den o.g. Abwägungsvorschlägen des Planers zur Stellungnahme der [REDACTED] vom 31.05.2021.

Die detaillierte Festlegung der Wohnform, entsprechend der Absichtserklärung der Evangelischen Kirche, ist abzuklären.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

14. [REDACTED] 01.06.2021

14.1

1.Abstandsflächen Südostflügel gegen Nachbargrundstück; bitte um Überprüfung, ob die Abstandsflächen ausreichend eingehalten werden

Abwägungsvorschlag:

1.Abstandsflächen werden überprüft.

14.2

2.Gestaltung: Gesamte geschlossene Fassaden mit Holz verkleiden ! Diese Anforderung ist zu hinterfragen, da zur Zeit Holz als Werkstoff nicht ausreichend zur Verfügung steht, weiterhin die Preise aktuell sehr hoch sind und ab-sehbar hoch bleiben und damit die Kosten des jeweiligen Projekts stark ansteigen lässt.

Ein Vorteil einer Verkleidung aus Holz ggf. - zusätzlich zu einem möglichen mineralischen Wandaufbau ist nicht klar ersichtlich. Ggf. sollte es genügen nur einen Teil der Gebäude zu verkleiden.

Abwägungsvorschlag:

2.Die festgesetzten Holzoberflächen sind elementarer Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und deshalb unentbehrlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt den o.g. Abwägungsvorschlägen des Planers zur Stellungnahme von [REDACTED] vom 01.06.2021.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung beschließt die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den beigefügten Planentwurf, der das Planfassungsdatum 16.01.2025 bekommen soll.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

2. Der Bauausschuss stellt fest, dass eine materielle Planreife im Sinne von § 33 BauGB vor Abschluss eines Erschließungsvertrages und Satzungsbeschlusses nicht eintreten kann. Der Erschließungsvertrag zur Sicherung der Erschließung wird als zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss im Sinne von § 10 Abs. 1 BauGB erachtet. Im Übrigen wird auf das Ableitungsgebot aus dem Flächennutzungsplan hinsichtlich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grafrath hingewiesen. Überdies wird festgeschrieben, dass die östliche Fläche nur zum Bau einer Kindertagesstätte (Betreuungseinrichtung) genutzt werden darf. Wohnung für Betriebspersonal sind zulässig.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Abschließender Hinweis an den Planer:

Der Planer wird gebeten, den Plan- und Textteil hinsichtlich der korrekten Schreibweise des Wortes „Straße“ zu prüfen.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Dr. Riehl und verabschiedet diesen.

Die virtuelle Zuschaltung via „Zoom“ wird vom Vorsitzenden beendet.

TOP 7 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 05.12.2024

Die Niederschrift vom 05.12.2024 liegt vor.

Zur Niederschrift vom 05.12.2024 erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 05.12.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltungen: 1

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:55 Uhr die öffentliche 63. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 22.01.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in