

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 60. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 16.09.2024

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	20:00 Uhr
Ende	22:36 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Thomas Wild Planer, Architekturbüro Wild, 82269 Geltendorf – zu TOP 3ö

Abwesend:

-

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 Bebauungsplan "Amperterrasse West"; a. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. b. Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange (Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB-Beratung und Beschlussfassung.
- TOP 4 Verschiedenes

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Auf Nachfrage einer Bürgerin informiert der Vorsitzende zu den öffentlichen Auslegungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens und erläutert die weiteren Verfahrensschritte insbesondere auch hinsichtlich der zeitlichen Vorgaben. Hierbei gibt er zu bedenken, dass die nächsten Entwicklungen von der heutigen Entscheidung abhängig sein werden. Er weist darauf hin, dass eventuelle Änderungen im Plan u. a. Wechselwirkungen auf die Satzung und den Umweltbericht mit sich bringen werden.

Auf die Frage einer weiteren Bürgerin informiert der Vorsitzende, dass die Ausschussmitglieder eine vom Architekten verfasste Subsumption aller Einwände mit Abwägungen erhalten haben.

Ein Bürger möchte hierauf wissen, ob die Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 26.09.2023 ebenfalls allen Ausschussmitgliedern vorliege und der Vorsitzende bestätigt dies.

Der Vorsitzende erklärt abschließend gegenüber den anwesenden Bürgern, dass eine weitere öffentliche Auslegung durchgeführt werde.

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Ein Ausschussmitglied bittet den Vorsitzenden demnächst zum aktuellen Sachstand der „maroden Brücke über die Amper“ (B471) zu berichten. Er nimmt hierbei Bezug auf eine Information, die vom Vorsitzenden bereits vor einigen Jahren erfolgte, wonach die Brücke von einem Fachmann als sanierungsbedürftig eingestuft wurde.

Der Vorsitzende sagt zu sich diesbezüglich nochmals erkundigen zu wollen.

TOP 3 Bebauungsplan "Amperterrasse West"; a. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. b. Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange (Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB- Beratung und Beschlussfassung.

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist der Planer Herr Thomas Wild vom Architekturbüro Wild, 82269 Geltendorf, anwesend. Herr Wild hat am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Im Nachgang zur Ausschusssitzung vom 13.07.2024 wurde der Bebauungsplanentwurf „Amperterrasse West“ veröffentlicht und die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Auf die verschiedenen Erörterungen hierzu in den vergangenen Monaten wird verwiesen. Die vollständigen Einwendungen der Öffentlichkeit wurden dem Gremium bereits zur Verfügung gestellt. Das Planungsbüro Thomas Wild hat in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Lohde (Fürstenfeldbruck) die beigefügten Abwägungsvorschläge erarbeitet, die nunmehr zur Abstimmung gestellt werden. Abhängig hiervon sollen die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Abwägungsvorschläge gemäß Vorschlag des Planungsbüros Thomas Wild
2. Beschlussfassung über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

[Ende des Sachvortrags]

Der Entwurf „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Amperterrasse West“ wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende begrüßt den Planer Herrn Wild und informiert daraufhin einleitend zum Sachverhalt. Hierbei erläutert er anhand des dargestellten Plans u. a. die wesentlichen Punkte, an welchen, in Folge der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, gearbeitet wurde. Zudem berichtet er von einigen Gutachten, die inzwischen erstellt wurden und einer bisher lediglich skizzierten Erschließungsplanung.

Der Vorsitzende informiert weiter über eine Änderung bei der Flurnummer bezüglich der erforderlichen Ausgleichsfläche (bisher: Fl.-Nr. 622 neu: Fl.-Nr. 695/5). Er erläutert dies im Verlauf der weiteren Diskussion anhand eines Lageplans.

Der Vorsitzende übergibt das Wort schließlich an Herrn Wild.

Herr Wild präsentiert daraufhin die seit der letzten Auslegung des Vorentwurfs erfolgten wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

*[Der nachfolgende Text wurde der Originalvorlage entnommen. Wesentliche Anmerkungen sind unter „Anmerkung aus der Diskussion:“ in **blau** inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben. Die jeweiligen Beschlüsse mit Abstimmungsergebnissen wurden **rot** eingefügt.]*

Die Stellungnahmen werden vom Planer inhaltlich im Wesentlichen zusammengefasst wiedergegeben, erläutert und die Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung (Abwägung) vorgetragen. Die Mitglieder des Ausschusses erhalten die Gelegenheit Fragen zu stellen, die vom Vorsitzenden und Herrn Wild beantwortet werden. Abschließend lässt der Vorsitzende die Mitglieder des Gremiums über den jeweiligen Beschluss abstimmen.

Der Vorsitzende verweist auf die Stellungnahme 8 (Dischl, Rita und Heinrich“) und informiert, dass dieser Einwand erst nach Fristende eingegangen sei. Er schlägt vor, diese dennoch heute zu behandeln und hierauf erfolgen keine Einwände aus dem Gremium.

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Spielvereinigung Wildenroth e.V.

Stellungnahme

Zusammenfassend wird zu Bedenken gegeben, dass die bestehenden und bisher praktizierten unterschiedlichen sportlichen wie sonstigen Nutzungen auf dem Gelände und im Bürgerstadl infolge des Bebauungsplan in Art und Weise nicht eingeschränkt werden dürfen.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 19.12.2022 des IB Greiner hat die Verkehrs-, Gewerbe sowie Sport- und Freizeitgeräusche berücksichtigt.

Gemäß schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 222141 / 2 des IB Greiner vom 19.12.2022 werden aufgrund der Sport- und Freizeitgeräusche der Vereinssportanlage (Fußball, Stockschießen) sowie der Jugendspieleinrichtungen (Skateanlage, Bolzplatz) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der geplanten Wohnbebauung während der Tageszeit sicher eingehalten bzw. unterschritten. Der Ansatz der Schallemissionen der genannten Anlagen erfolgte auf der sicheren Seite liegend. Die nun vorliegenden Angaben des Sportvereins zur Fußballnutzung und den Jugendspieleinrichtungen führen zu keiner anderen Beurteilung der Situation.

Die angegebene Nutzung der Stockbahnen bis 23:00 Uhr (Do u. Fr) würde zu hohen

Überschreitungen der zulässigen Geräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung führen, da eine Nutzung im Nachtzeitraum ab 22:00 Uhr stattfindet. Inwieweit durch diese Nachtnutzung bereits an der bestehenden Wohnbebauung an der Mauerner Straße Überschreitungen der zulässigen Geräuschbelastung auftreten, ist zu prüfen. Aus schalltechnischer Sicht ist die Nutzung der Sommerstockbahnen nach 22:00 Uhr kritisch zu sehen und im weiteren Verfahren näher zu klären und zu untersuchen.

Die Angaben des Sportvereins zu den Veranstaltungen im Bürgerstadl sind durch den Ansatz der wesentlichen Schallemissionen (Parkverkehr, Gäste vor Eingangsbereich) in unserer Untersuchung abgedeckt. Somit ergibt sich keine andere Beurteilung der Situation.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

2. Reischl, Josef

Stellungnahme

Punkt 1: Kein ländlicher Wohngebietscharakter für B1, B2 und C1

Punkt 2: Ortsrandeingrünung unter Punkt 10.5.1 mit einem Baum pro Grundstück wird als zu gering erachtet

Punkt 3: Zu geringer Abstand des Parkdecks zum Maibaum

Punkt 4: Auf Geruchsbelästigung und Lärmbelästigung durch LWB Familie Reischl wird nicht genügend eingegangen

Punkt 5: Die zukünftige betriebliche Entwicklung des LWB Reischl wird eingeschränkt, Erweiterungen oder Umnutzungen fast unmöglich, Umsetzung Hofbiogasanlage schwierig

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 1: Aus ortsplanerischer Sicht wurde dieses Entwurfskonzept in der vorgelagerten Machbarkeitsstudie prämiert und als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt. Die Anordnung der Bauräume bzw. der Baukörper im Wohngebiet ist von der „inneren“ Orts- / Straßenseite (Nord-Ost) nach außen (v.a. Süd und West) gegliedert. Zur Mauerner Straße orientiert und innerhalb des Umgriffs gelegen sind die längeren Bauräume von C1, die nun abweichend zum Vorentwurf um ca. 90 Grad gedreht und somit giebelseitig zur Mauerner Straße orientiert sind mit neuen Längen von 18,5 m bzw. 23,0 m. Die längsten Bauräume im Umgriff sind B1 Ost und B2 mit je ca. 33 m Länge; diese wirken zum einen städtebaulich nur innerhalb des Umgriffs, zum anderen liegen sie innerhalb der in Grafrath-Mauern vorhandenen Gebäudelängen. Auch bestehende Gebäude in der Mauerner Straße - und im Weiteren Verlauf in der Hauptstraße - haben vergleichbare Gebäudelängen zwischen 20 m und 30 m. Unabhängig davon werden landschaftstypische Bauformen v.a. durch langgezogene Baukörper charakterisiert. So haben der im Westen an das Plangebiet anschließende Pferdestall eine Länge von rd. 28 m, der Bürgerstadl im Südosten ca. 38 m Länge sowie die Gebäude des im Südwesten in freier Landschaft liegenden

LWB Reischl Längen bis zu 70 m. Vor allem zum Ortsrand im Süden befinden sich die kürzeren Bauräume, um die Vernetzung mit der freien Landschaft sicherzustellen,

zu Punkt 2: Hier besteht ein Missverständnis. In der Satzung (10.2.4 und 10.5.1) ist „Ortsrandeingrünung“ in der Formulierung bzw. als Überschrift missverständlich. Im Begründungsteil wird erläutert, dass die vorgesehene Ortsrandeingrünung aus dem übergeordneten FNP dem B-Plan Gebiet räumlich vorgelagert ist. Die festgesetzte Bepflanzung mit Obstbäumen als Reihe innerhalb des Wohngebiets soll die geplante Ortsrandeingrünung außerhalb des Plangebiets lediglich unterstützend begleiten.

„Entlang der Südgrenze des Planungsgebiets wird die aus übergeordneter Rahmenplanung festgesetzte Ortsrandeingrünung (außerhalb des Planungsgebiets liegend) durch die Festsetzung einer Obstbaumpflanzung im Charakter lockeren Streuobstbestandes auf jeder Parzelle auf privatem Grund verstärkt und auf private Fläche ausgeweitet. Drei erhaltenswerte Bestandsbäume werden durch Festsetzung in diesen Bereich mit einbezogen.“

Die im FNP dargestellte Ortsrandbegrünung befindet sich auf Flächen des LWB Reischl.

Zu Punkt 3: Es besteht ausreichend Fläche für die Aufstellung eines Maibaums ohne Benutzen des Parkdeckgrundstücks, ggf. ist eine Versetzung bzw. Drehung des Maibaums erforderlich.

Zu Punkt 4: Der LWB Reischl wurde im Rahmen der Erstellung der vorläufigen Ergebnisse (Geruchsprognose) von iMA vom 01.02.2023 eingebunden und in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung von IB Greiner vom 19.12.2022 sowie im Bebauungsplan berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird ein Geruchsgutachten beigefügt. Siehe auch zu Punkt 5.

Zu Punkt 5: Seitens des LWB Reischl liegen keine konkreten Planunterlagen oder Nutzungsbeschreibungen zu Erweiterungsabsichten vor. Seitens des Immissionsschutzes (Schall) nimmt IB Greiner mit Schreiben vom 13.10.2023 wie folgt Stellung:

Seitens Herrn Reischl wird unter Punkt 4 auf die nicht hinreichend erläuterte Lärmproblematik des Betriebs im Bebauungsplan hingewiesen. Hierzu könnten u.E. die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222141 / 2 vom 19.12.2022 in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet werden. Es werden zudem Einschränkungen der zukünftigen betrieblichen Entwicklung aufgrund des geplanten Wohngebietes befürchtet (Punkt 5) ... Die Ergebnisse unserer schalltechnischen Untersuchung zum heutigen Betrieb der Hofstelle zeigen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Wohnbebauung während der Tages- und Nachtzeit um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Somit wäre theoretisch eine Verdopplung der Schallemissionen des heutigen Betriebs möglich, ohne dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der geplanten Wohnbebauung kommt.

Beschlussvorschlag

zu Punkt 1: Änderung des Bebauungsplans im Bereich C1 durch Teilung bzw. Drehung der Bauräume (C1.1 und C1.2).

zu Punkt 2: Ziffern 10.2.4 und 10.5.1. ergänzen mit: „unterstützende“ Ortsrandeingrünung (vgl. Begründung)

Zu Punkt 3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkten 4 und 5: Keine Änderung des Bebauungsplans

Anmerkung aus der Diskussion zu Punkt 1 und Punkt 2:

Im Rahmen der Diskussion werden Fragen zur Ortsrandeingrünung beantwortet.

Im Gremium wird die im vorliegenden Planentwurf erfolgte Drehung der Baukörper C1.1 und C1.2 in Frage gestellt, woraufhin beide Varianten (Vorentwurf und aktueller Entwurf) nochmals eingehend diskutiert werden. Herr Wild erläutert hierzu aus einem

Schall-Gutachten die zu beiden Varianten vorliegenden „kaum messbaren“ Unterschiede der Immissionen und spricht hier von einer „eher gestalterischen / politischen Entscheidung“. Mögliche Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung der direkt gegenüberliegenden Wohnhäuser („Amperterrasse Ost“) hält der Planer nur in den späten sommerlichen Abendstunden für möglich.

In Bezug auf die in den Unterlagen genannten Lärmgutachten wird aus dem Gremium vorgetragen, dass ein weiteres - teilweise abweichendes - Gutachten mit verschiedenen Ergebnissen bezüglich der Lärmbelastung vorliegen.

Der Vorsitzende sagt zu, diese Divergenz im Nachgang zur Sitzung noch klären zu wollen, hält an dieser Stelle jedoch fest, dass das Gutachten des Büros Greiner sich sehr detailliert mit der neuen westseitigen Bebauung auseinandergesetzt habe, während das (weitere) Gutachten der Fa. Accon in einem anderen Zusammenhang (Verkehrs-/Tempomessungen entlang der Mauerner Straße) beauftragt war.

Der Vorsitzende befürwortet abschließend die Drehung der Gebäude C1 und C2.

Beschluss:

zu Punkt 1: Änderung des Bebauungsplans im Bereich C1 durch Teilung bzw. Drehung der Bauräume (C1.1 und C1.2).

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 2

Beschluss:

zu Punkt 2: Ziffern 10.2.4 und 10.5.1. ergänzen mit: „unterstützende“ Ortsrandeingrünung (vgl. Begründung)

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Beschluss:

Zu Punkt 3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Beschluss:

Zu Punkten 4 und 5: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

3. Taglieber, Markus und Sabine

Stellungnahme

Punkt 1: Zweigeschossiges Parkdeck gegenüber Anwohner wird als zusätzliche Lärmbelastung gesehen, keine Berücksichtigung bei der Untersuchung von Immissionen des östlich liegenden Wohngebiets in Gutachten oder B-Plan, Parkplatz derzeit als Treffpunkt Autofahrer, Lärmbelästigungen, Autoknallen, nächtliche Musik durch Besucher. Bedenken, dass Parkdeck diese Emissionen verstärkt, da witterungsgeschützter Treffpunkt entsteht, Hallwirkung etc.

Punkt 2: Optische Beeinträchtigung durch Parkhaus, keine Einbindung in ländlich

geprägtes Landschaftsbild

Punkt 3: Wunsch nach Zuweisung von Garagen und Stellplätzen zu Wohnhäusern oder Vergrößerung der TG anstelle eines Parkdecks.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 1: Die durch das Baugebiet und das Parkdeck zusätzlich entstehenden Verkehrsgerausche liegen innerhalb des zulässigen Bereiches. Siehe auch nachfolgend zu Punkt 2.

zu Punkt 2: Auf Ebene des Bebauungsplans werden im Wesentlichen rahmenplanerische Aussagen getroffen, Gestaltung und Lärmschutzwirkung des Baukörpers Parkdeck sind vielseitig denkbar, z.B. Holzfassaden oder vorgelagerte Holzverkleidungen. Das Parkdeck verbleibt in kommunaler Hand, somit obliegen Gestaltung, Ausführung und Kontrolle der Gemeinde.

Beim Parkdeck handelt es sich nur um ein insgesamt max. 2-geschossiges Gebäude, das den vorhandenen Geländeunterschied bzw. die nach Süden ansteigende Mauerner Straße so nutzt, dass die von Norden erschlossene Park-Ebene in einer annähernd gleichen ebenen Höhenlage ist wie die derzeit noch vorhandenen öffentlichen Stellplätze.

Abweichend zum Vorentwurf wird das Parkdeck im Entwurf nur bis OK Brüstung der oberen Ebene, also ohne Dachkonstruktion für Solarnutzung weitergeführt bzw. festgesetzt, Ziffer 5.2.12 entfällt und Ziffer 8.1.6 wird entsprechend angepasst, die optische Wandhöhe ist somit ein- bis max. eineinhalbgeschossig.

Gemäß Ziffer 5.1.4 ist auch für das Parkdeck eine Fassadenbegrünung und durch Planzeichnung eine zusätzliche Baumreihe zur Mauerner Straße festgesetzt.

Das Parkdeck entstand v.a. aufgrund der 30 geforderten öffentlichen Stellplätze für den Bürgerstadl und ist im B-Plan gegenüber dem Wettbewerbsentwurf bereits um rund ein Drittel verkürzt worden. Die derzeit „isoliert“ frei stehende Trafostation an der Südostecke wird ins Untergeschoss des Parkdecks integriert zugunsten der Außenanlagen bzw. Eingrünung. Es verbleiben ca. 5-8 zusätzlich geschaffene öffentliche Stellplätze, insgesamt also ca. 35-38 Plätze. Zugang zu und Verweildauer auf den Stellplätzen des Parkdecks sind zudem kontrollierbarer als im jetzigen Zustand. Somit ist das Parkdeck in das Gelände und die örtliche Situation optimal eingebunden.

zu Punkt 3: Die notwendigen Stellplätze für die neuen Bewohner sind bereits den Wohnhäusern zugeordnet bzw. müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Zu Punkten 1 und 3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 2: Änderung des Bebauungsplans durch Höhenreduzierung des Parkdecks und entsprechende Anpassungen in Satzung und Begründung.

Anmerkung aus der Diskussion:

Im Gremium bezeichnet man es als „unverständlich“, dass im aktuellen Entwurf auf dem Parkdeck keine Photovoltaikanlage (PVA) mehr angebracht werden soll. Es wird von einem Ausschussmitglied vorgeschlagen, zumindest auf der westlichen Hälfte des Parkdecks ein PVA vorzusehen, auch, um eine PVA hier nicht endgültig auszuschließen. Dieser Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Hierzu werden insbesondere gestalterische Bedenken vorgebracht.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Reduktion der Höhe des Parkdecks und damit der Verzicht auf die PVA, eine Reaktion auf mehrere Bürger-Einwände gegen das höhere Parkdeck gewesen sei.

Beschluss:

Auf die Aufdachung beim Parkdeck wird verzichtet. Das obere Parkgeschoss wird mit einer Brüstung versehen (WH ca. 4,50 m, ohne Überdachung („Skelettbau“)).

Abstimmungsergebnis: Ja: 1 Nein: 8 (damit abgelehnt)

[Anmerkung zum Beschluss: Der Vorsitzende stellt fest, dass damit die ursprüngliche Fassung vom 13.07.2023 Bestand hat.]

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet bezüglich des Parkdecks die ursprüngliche Lösung aus dem Vorentwurf (WH ca. 7,50 m, komplette Überdachung zzgl. Photovoltaikanlage).

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung aus der Diskussion zu den Punkten 1,2 und 3:

Der nachfolgende Beschlusstext wird entsprechend dem vorangegangenen Abstimmungsergebnis angepasst.

Beschluss:

Zu Punkten 1, 2 und 3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

4. Brix, Beate und Chorherr, Martin

Stellungnahme

Punkt 1: Auslagefrist zur Sommerferienzeit wird kritisiert.

Punkt 2: Fehlendes Gebäude Brandweg 1(a), fehlender Fußgängerübergang / Verkehrsinsel Mauerner Straße -> Konflikt mit geplanter Zufahrt zum neuen Wohngebiet

Punkt 3: Parkdeck als erhebliche Lärmbelästigung, Lage der Zufahrten werden gegenüberliegende Häuser betreffen

Punkt 4: Mauerner Straße als Hohlweg, Parkdeck verstärkt diese Eigenschaften; geplante Höhe des Parkdecks ist aus Unterlagen nicht ersichtlich; Halleffekt durch Doppeldeck befürchtet

Punkt 5: Keine Nennung der Stellplatzzahl für das Parkdeck; Haushalte mit mehreren Fahrzeugen bedacht? SUVs und Kleinbusse für Unterbringung in Parkdeck bedacht?

Punkt 6: Erhebliche optische Beeinträchtigung des ländlich geprägten Landschaftsbildes durch Parkdeck, keine Berücksichtigung in Begründung Umweltbericht

Punkt 7: Wertminderung des gegenüberliegenden Bestands durch Parkdeck.

Punkt 8: Zweifel, dass die kommunale Infrastruktur ausreichend vorhanden sei.

Punkt 9: Die Feststellung in der Begründung des B-Plan zur Kostentragung seitens der Gemeinde wird kritisch gesehen, ebenfalls die Realisierung des Ganzen als „Einheimischenmodell“.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 1: Die gesetzl. vorgeschriebene Auslegungsfrist von 4 Wochen wurde deshalb auf fast acht Wochen verlängert.

zu Punkt 2: Der Lageplan als Plangrundlage des B-Plan ist aktuell, bei den nachrichtlich dargestellten Haupt- und Nebengebäuden außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans wurde jedoch die Haushälfte bzw. das Gebäude Brandweg 1a versehentlich nicht übernommen, wird aber im weiteren Verfahren ergänzt. Die verkehrsplanerische Situation der bestehenden und neuen Straßeneinmündungen inkl. der Verkehrsinseln ist inzwischen durch ein Fachbüro überprüft und wird neu geregelt werden.

zu Punkten 3 und 4: Siehe Anmerkungen zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine). Aussagen zur Verkehrslärmsituation durch die „eingegrabene“ Mauerner Straße (Hohlweg) sind durch die aktualisierte Stellungnahme von IB Greiner erbracht, es besteht keine Überschreitung von zulässigen Werten.

zu Punkt 5: Zur Anzahl der Stellplätze des Parkdecks siehe Anmerkungen zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine). Für die flächenmäßige Darstellung des Parkdecks und die mögliche Stellplatzzahl wurden die Stellplatzanforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) für PKW zugrunde gelegt.

Zu Punkt 6: Siehe Anmerkungen zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

Zu Punkt 7: Bei der Bebauung der westlichen Amperterrasse handelt es sich um eine Ortsabrundung, die den bebauten südlichen Bereich von Grafrath-Wildenroth auch westl. der Mauerner Straße umfasst und baulich abrundet. Die Einschätzung einer Wertminderung, insbesondere durch das oben beschriebene, in den Geländeverlauf integrierte und eingegrünte Parkdeck, dessen Wandhöhe nicht höher als die der benachbarten Bebauungen und dessen Solardachausbildung gegliederter und niedriger ausfallen wird als die zulässigen Satteldächer der sonstigen Bauräume, kann nicht nachvollzogen werden. Dennoch werden seitens der Gemeinde die geäußerten Einwände im Entwurf gewürdigt und das Parkdeck - in Änderung zum Vorentwurf - ohne Dachkonstruktion für eine Solarnutzung festgesetzt, siehe Anmerkungen zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

Zu Punkt 8: In Grafrath ist eine vielfältige Infrastruktur vorhanden, auch unabhängig von diesem neuen Planungsgebiet müssen die kommunalen Infrastruktur-Angebote entsprechend überprüft und nach Bedarf angepasst werden.

Zu Punkt 9: Bei den angesprochenen Kosten für die Gemeinde handelt es sich v.a. um Verfahrens- sowie um die Erschließungskosten, nicht jedoch um Baukosten z.B. für das „Einheimischenmodell“, das auf einem Teil der Bauflächen umgesetzt werden soll.

Beschlussvorschlag

zu Punkt 1: Keine Auswirkung auf Verfahren / Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 2: Das Gebäude Brandweg 1(a) wird in den Plan übernommen, die

Verkehrsführung der Mauerner Straße inkl. Verkehrsinseln wird auf die neue Situation abgestimmt.

Zu Punkten 3, 4 und 5: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkten 6 und 7: Änderung des Bebauungsplans durch Höhenreduzierung des Parkdecks und entsprechende Anpassungen in Satzung und Begründung, siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

Zu Punkten 8 und 9: Keine Änderung des Bebauungsplans

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Beschlusstext zu den Punkten 6 und 7 wird aufgrund der vorangegangenen Entscheidung (Einwand Nr. 2 („Reischl, Josef“), Beschluss zu Punkt 1 und 2, Drehung des Parkdecks) angepasst und durch einen entsprechenden Hinweis ersetzt.

Beschluss:

zu Punkt 1: Keine Auswirkung auf Verfahren / Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 2: Das Gebäude Brandweg 1(a) wird in den Plan übernommen, die Verkehrsführung der Mauerner Straße inkl. Verkehrsinseln wird auf die neue Situation abgestimmt.

Hinweis zu den Punkten 6 und 7: entfällt – ebenso entfällt der entsprechende Textbaustein in der Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung (ab Zeile 8 „Dennoch...“)

Zu Punkten 3, 4 und 5: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkten 8 und 9: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

5. Kern, Natascha, Kiesling-Kern, Mirko und Kroll, Reiner

Stellungnahme

Punkt 1: Insgesamt zu massive Bebauung, Vorschlag einer im östl. (gemeint: westl.?) und südlichen Teil dichteren Bebauung, jetzt jedoch Maximalverdichtung zu Bestandsbereichen im westlichen (gemeint: östlichen?) und nördlichen Bereich.

Punkt 2: Nahe Bebauung zu Grundstücksgrenzen im Norden mit 11,5 m Firsthöhe bei 9 m hohem Geländeunterschied - Kompletterschattung, qualitative Lebensseinbußen, Wertminderung für Mauerner Straße 10-14

Punkt 3: Wandriegelartige Verbauung in Nordbereich mit Auswirkungen auf untere Bebauung in Mauerner Straße 10-14, dazu Verschattung und Lärmreflektion, Vorschlag einer Nord-Süd Bebauung

Punkt 4: Bau einer TG im Norden Baugebiet aufgrund des 9 m Hanges kritisch. Versatz und Erschütterung, Stabilität Hang und Mauer an Gebäude Mauerner Straße 14? Veränderter Abfluss Regen- und Oberflächenwasser befürchtet

Punkt 5: Tiefergehende Expertengutachten gefordert aufgrund massiver Eingriffe

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 1: Zur städtebaulichen Situation und baulichen Gliederung des B-Plan-Gebietes siehe Anmerkungen zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 2 (Reischl, Josef)

zu Punkt 2: Die Abstandsflächen von B3 und B2 fallen auf eigenes Grundstück, zudem ist ein ausreichender Gebäudeabstand zu den Häusern Mauerner Str. 10, 12 und 12a gegeben. Bauraum und Gebäudestellung B4 (B4.1) wurden überprüft und abgeändert (gedreht); dadurch entsteht ein Abstand von rd. 9 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (Hang).

zu Punkt 3: Wie unter 2 ausgeführt, befindet sich auch der angesprochene Bauraum B2 (RH) innerhalb des Planungsrechts; jahres- und tageszeitlich bedingt können durch die Bebauung - bei flacher Winter- oder flacher sommerlicher Westsonne – Verschattungen auftreten. Unabhängig der Neubebauung befindet sich auf dem Hang ein waldartiger Baumbestand, der selbst zu Verschattungen der nördlichen Gebäude führt. Eine Lärmreflexion zwischen den nicht parallel zueinander stehenden Bestandsgebäuden Mauerner Str. 10-14 und den nördlichen Bauräumen / Gebäuden des B-Plans ist auch durch den Höhenunterschied und den bewaldeten Hang nicht zu erwarten.

zu Punkt 4: Der Bebauungsplan legt die maximal möglichen äußeren Baugrenzen fest, so auch den Umgriff der Tiefgaragen. Im Rahmen jedes einzelnen Bauvorhabens müssen durch den Bauwerber Untergrund, Statik, ggf. Verbau sowie Nachbar- wie auch Hanggrundstücke berücksichtigt werden. Auf dem gesamten Gelände der Amperterrasse ist wasserdurchlässiger Kiesboden vorhanden; die Niederschlagswasserableitung bzw. -versickerung muss ebenfalls von jedem Bauwerber auf eigenem Grundstück geregelt werden.

zu Punkt 5: Der Bauraum B4 wurde angepasst (siehe zu Punkt 2), weitere planerische bzw. fachliche Prüfungen erfolgten nicht.

Beschlussvorschlag

zu Punkt 1: Anpassen des Bebauungsplans im Bereich Parzelle und Bauraum C1 durch Teilung bzw. Drehung der Bauräume (C1.1 und C1.2).

zu Punkt 2: Anpassen des Bebauungsplans im Bereich Parzelle und Bauraum B4

zu Punkt 3: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 4: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 5: s.o. Punkt 2

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Vorsitzende ergänzt abschließend die Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung unter „zu Punkt 4“ (Oberflächenwasserbeseitigung) am Textende mit den Worten: „Ein entsprechendes Gutachten liegt hierzu vor.“

Beschluss:

zu Punkt 1: Anpassen des Bebauungsplans im Bereich Parzelle und Bauraum C1 durch Teilung bzw. Drehung der Bauräume (C1.1 und C1.2).

zu Punkt 2: Anpassen des Bebauungsplans im Bereich Parzelle und Bauraum B4

zu Punkt 3: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 4: Keine Änderung des Bebauungsplans zu Punkt 5: s.o. Punkt 2

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

6. Fritsch, Camilla und Soller, Dario

Stellungnahme

Punkt 1.a) Fehlende Doppelhaushälfte – Brandweg 1a

Punkt 1.b) Fehlender Fußgängerüberweg bzw. Verkehrsinsel an Mauerner Straße

Punkt 1.c) Falsche Darstellung Trafohaus- Baum

Punkt 1.d) Verdeckter Feldweg (Höhenweg): unzureichende Darstellung für Auswertung

Punkt 2.a) Lärmemissionen und Auswirkungen auf Anwohner durch Parkdeck

Punkt 2.b) Fehlende Berücksichtigung Landschaftsbild durch „einzigartiges Parkhaus im Gemeindegebiet“

Punkt 2.c) Auswirkungen auf Kulturgüter: Maibaumaufstellung nicht mehr wie üblich möglich

Punkt 2.d) Unzureichende Parkmöglichkeiten: fehlende Angaben zu Anzahl der Parkplätze für die Wohnhäuser als auch Parkdeck

Punkt 2.e) Parkpräferenzen der Anwohner: Fehlplanung aufgrund aktueller Entwicklungen, kein Parken im Parkhaus sondern Parken direkt am Wohnhaus wird bevorzugt

3.a) örtliche Flora (*gemeint ist Fauna, Anmerkung*) wird nicht berücksichtigt: Gänsegruppen, Rehe

4. a) Parkhaus führt zu Wertminderung gegenüberliegender Bestandsimmobilien, keine Berücksichtigung in Begründung. Einseitige Betrachtung → aus Baugebiet heraus

4.b) Bauhöhe Parkdeck mit 7 m bzw. 11,5 m Firsthöhe wird nicht im Hinblick auf bestehende Bauten untersucht und kritisch gesehen in Bezug auf Lichtverhältnisse (v.a. Winter), Ertragsminderung bei bestehenden Balkonkraftwerken

5. a) Belastung der bestehenden Infrastruktur, die bereits ausgelastet ist

5. b) Keine Berücksichtigung bestehender Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen, können Entwicklung mitgetragen werden?

6.a) Kostendeckung „aller Kosten“ durch die Gemeinde wird nicht ausreichend begründet

7.a) Persönliche Anmerkungen Auskünfte durch Verwaltungsgemeinschaft

7.b) Persönliche Anmerkungen Zeitraum Anhörung in Sommerferien

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 1.a) und 1b): Siehe Anmerkungen zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 4 (Brix, Beate und Chorrherr, Martin)

zu Punkt 1.c): Falsch interpretiert: ALTER Standort Trafohaus: schwarze Linie ausge-x-t, anstelle dessen: Baumpflanzung NEU, NEUER Standort Trafohaus: im Parkdeck untergebracht

zu Punkt 1.d): Höhenweg ist dargestellt, er liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Zum besseren Verständnis wird im Planteil die Bezeichnung „Höhenweg“ ergänzt.

zu Punkten 2.a) und 2.b): Es handelt es sich um ein 2-geschossiges Parkdeck und nicht um ein Parkhaus. Siehe Anmerkungen zu Punkten 1 und 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

zu Punkt 2.c): Maibaum, siehe Anmerkungen zu Punkt 3 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 2 (Reischl, Josef)

zu Punkt 2.d): Siehe Anmerkungen zu Punkten 2 und 3 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

zu Punkt 2.e): Missinterpretation, siehe Anmerkungen zu Punkt 3 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

zu Punkt 3.a) Örtliche Fauna (Flora): Das Planungsgebiet ist derzeit zum überwiegenden Teil Intensivgrünland. Der Eingriff wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt und muss im Gemeindegebiet durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Bei der beschriebenen Fauna (nicht Flora) handelt es sich mit Rehen und Gänsen (Grau,- Nil- und Kanadagans) um keine besonders geschützten Arten. Die Populationen der Arten sind stabil und sie unterliegen dem Jagdrecht. Das bedeutet, dass auch die Reproduktionsrate stabil ist. Die beobachteten Arten sind nicht auf das Planungsgebiet als Brutgebiet oder zur Aufzucht ihrer Jungen angewiesen und können in den angrenzenden Landschaftsraum ausweichen.

zu Punkt 4.a) Zur angenommenen Wertminderung durch Parkdeck siehe Anmerkungen zu Punkt 7 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 4 (Brix, Beate und Chorrherr, Martin); die Höhe des Parkdecks wird zudem durch Weglassen der Dachkonstruktion für Solarnutzung deutlich reduziert.

zu Punkt 4.b): Zur angenommenen Ertragsminderung eines Balkonkraftwerks sei angemerkt, dass das Parkdeck die zulässigen Abstandsflächen einhält sowie die Ostseite des Parkdecks zur östlich der Mauerner Straße gelegenen Gebäude mindestens 20 m entfernt liegt. Eine evtl. Verschattung von PV-Anlagen an Balkonen der o.g. Gebäude durch das Parkdeck ist nur im Hochsommer unmittelbar vor Sonnenuntergang denkbar. Die Höhe der Parkdecks wird im Entwurf deutlich reduziert, siehe 4.a)

zu Punkten 5.a) und 5.b): Zur öffentlichen Infrastruktur, v.a. Schulen und Kindergärten, siehe Anmerkungen zu Punkt 8 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 4 (Brix, Beate und Chorrherr, Martin)

zu Punkt 6.a): Zur Kostendeckung siehe Anmerkungen zu Punkt 9 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 4 (Brix, Beate und Chorrherr, Martin)

zu Punkt 7.a): Informationspolitik Verwaltungsgemeinschaft

Zu Punkt 7.b): Auslegung in Sommerferien, siehe Anmerkungen zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 4 (Brix, Beate und Chorrherr, Martin)

Beschlussvorschlag

zu Punkten 1.a), 1.b) und 1.c): Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 1.d): Im Planteil wird die Bezeichnung „Höhenweg“ ergänzt

zu Punkten 2.a) bis 2.e): Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 3.a): Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkten 4.a) und 4.b): Änderung des Bebauungsplans durch Höhenreduzierung des Parkdecks und entsprechende Anpassungen in Satzung und Begründung

zu Punkten 5.a) und 5.b): Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 6.a): Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkten 7.a) und 7.b): Keine Änderung des Bebauungsplans

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Beschlusstext zu den Punkten 4.a) und 4.b) wird aufgrund der vorangegangenen Entscheidung (Einwand Nr. 2 („Reischl, Josef“ – Beschluss zu Punkt 1 und 2, Drehung

des Parkdecks) angepasst und ersetzt durch: „Keine Änderung des Bebauungsplanes“.

Beschluss:

zu Punkten 1.a), 1.b) und 1.c): Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkt 1.d): Im Planteil wird die Bezeichnung „Höhenweg“ ergänzt
zu Punkten 2.a) bis 2.e): Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkt 3.a): Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkten 4.a) und 4.b): Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkten 5.a) und 5.b): Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkt 6.a): Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkten 7.a) und 7.b): Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

7. Reischl, Benno

Stellungnahme

Punkt 1: Baugebiet überdimensioniert, Mehrfamilienhäuser verschandeln Ortseingang, Vergleich mit Amperterrasse Ost
Punkt 2: Auswirkungen auf (öffentl.) Infrastruktur wie KiTa, KiGa und Schulen
Punkt 3: Parkhaus mit Pultdach gehört in eine Stadt
Punkt 4: Maibaumaufstellung braucht 40 m Radius (bisher auf Parkplatz)
Punkt 5: Durch Neubauten verkehrliche Belastung Mauerner Straße und Brucker Straße als Zufahrt zu Wertstoffhof und für Anlieger

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 1: Zur städtebaulichen Situation und baulichen Gliederung des B-Plan-Gebietes siehe Anmerkungen zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 2 (Reischl, Josef)

zu Punkt 2: Zur Infrastruktur siehe Anmerkungen zu Punkt 8 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 4 (Brix, Beate und Chorherr, Martin)

zu Punkt 3: Bei der Annahme, dass das Parkhaus mit einem Pultdach versehen wird, handelt es sich um ein Missverständnis. „PD-Ga“ ist gem. Festsetzung Ziffer 8.1.6 des Planzeichens für Parkdeck und nicht für Pultdach. Ferner siehe Anmerkungen zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

zu Punkt 4: Maibaum, siehe Anmerkungen zu Punkt 3 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 2 (Reischl, Josef)

zu Punkt 5: siehe Anmerkungen zu Punkten 3 und 4 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 4 (Brix, Beate und Chorherr, Martin)

Beschlussvorschlag

zu Punkt 1: Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkt 2: Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkt 3: Änderung des Bebauungsplans durch Höhenreduzierung des Parkdecks und entsprechende Anpassungen in Satzung und Begründung.
zu Punkt 4: Keine Änderung des Bebauungsplans
zu Punkt 5: Keine Änderung des Bebauungsplans

Anmerkung aus der Diskussion:

Ein Mitglied des Ausschusses verlässt während der Beratung und Abstimmung zur Stellungnahme Nr. 7 vorübergehend den Saal.

Der Beschlusstext zu Punkt 3 wird aufgrund der vorangegangenen Entscheidung (Einwand Nr. 2 („Reischl, Josef“ – Beschluss zu Punkt 1 und 2, Drehung des Parkdecks) angepasst und ersetzt durch: „Keine Änderung des Bebauungsplanes“.

Beschluss:

zu Punkt 1: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 2: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 3: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 4: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 5: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 abwesend: 1

8. Dischl, Rita und Heinrich

Stellungnahme

Punkt 1: Anderer Standort für Parkgarage wegen Lärmbelästigung

Punkt 2.1: „Riegelbauten“ (C1) zu hoch, Lärmerhöhung an der Mauerner Straße durch Reflexion, Verschattung, „2. Berlin“

Punkt 2.2: Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen an der Mauerner Straße sind Unfall gefährdend

Punkt 2.3: Problem von Lärm und Geschwindigkeit der Fahrzeuge in Mauerner Straße, insbesondere an Wochenenden

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 1: Zum Parkdeck siehe Anmerkungen zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

zu Punkt 2.1: Zu den „Riegelbauten“ C1 siehe Anmerkungen zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 2 (Reischl, Josef)

zu Punkt 2.2: Es handelt sich nur um EINE Ein- / Ausfahrt aus der Tiefgarage von C1, ansonsten siehe im Plan eingetragene Sichtdreiecke der Ausfahrt Tiefgarage sowie der Ausfahrt aus dem Wohngebiet (Erschließungsstraße) sowie Anmerkungen zu Punkt 9.7.2 zur Stellungnahme Nr. 9.7 Träger öffentlicher Belange (Landratsamt Fürstenfeldbruck, Abtl. Straßenverkehrsamt).

zu Punkt 2.3: zu Problem von Lärm und Geschwindigkeit in der Mauerner Straße: Die evtl. Übertretung von zulässigen Geschwindigkeitsbegrenzungen durch einzelne Verkehrsteilnehmer ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aussagen zur Verkehrslärmsituation durch die „eingegrabene“ Mauerner Straße (Hohlweg) sind durch die aktualisierte Stellungnahme von IB Greiner erbracht, es besteht keine Überschreitung von zulässigen Werten, siehe Anmerkungen zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine)

Beschlussvorschlag

zu Punkt 1: Änderung des Bebauungsplans durch Höhenreduzierung des Parkdecks, siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 2 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 3 (Taglieber, Markus und Sabine).

zu Punkt 2.1: Drehung der C1-Baukörper, siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 2 (Reischl, Josef)

zu Punkt 2.2: Änderung des Bebauungsplans durch Darstellung der Sichtdreiecke in der Mauerner Straße

zu Punkt 2.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Beschlusstext zu Punkt 3 wird aufgrund der vorangegangenen Entscheidung (Einwand Nr. 2 („Reischl, Josef“ – Beschluss zu Punkt 1 und 2, Drehung des Parkdecks) angepasst und ersetzt durch: „Keine Änderung des Bebauungsplanes“.

Beschluss:

zu Punkt 1: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 2.1: Drehung der C1-Baukörper, siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 1 zu o.g. Einwandschreiben Nr. 2 (Reischl, Josef)

zu Punkt 2.2: Änderung des Bebauungsplans durch Darstellung der Sichtdreiecke in der Mauerner Straße

zu Punkt 2.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

0. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme

Die Existenz der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (LWB Reischl und Pferdehaltungshof Padberg) sowie deren angemessene Weiterentwicklung müssen sichergestellt bleiben. Für eine Stellungnahme wird anstelle der „vorläufigen Geruchsprognose“ ein belastbares Immissions- bzw. Geruchsgutachten benötigt.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Siehe Anmerkungen zu Punkt 9.6.2 Geruchsbelastung zu u.g. Einwandschreiben 9 (LRA Fürstenfeldbruck, Immissionsschutz)

Beschlussvorschlag

Siehe 9.6.2

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Vorsitzende ergänzt den Beschlusstext mit den Worten: „Die Lärm-/Geruchs-Gutachten werden fortgeschrieben und beigelegt.“

Beschluss:

Keine Änderung des Bebauungsplans. Die Lärm-/Geruchs-Gutachten werden fortgeschrieben und beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme

Bodendenkmalpflegerische Belange: Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von naheliegenden Bodendenkmälern mit zugehörigen Siedlungsbefunden (insbes. Hallstattzeit) im Bereich des Vorhabens zu rechnen. Denkmalvermutung auch aufgrund Nähe zu Amper-Übergang. Bodeneingriffe bedürfen denkmalrechtlicher Erlaubnis. Bodeneingriffe sind auf unabweisbar notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Im Falle einer Erlaubniserteilung → Prüfung der Denkmalvermutung durch archäologisch qualifizierte Voruntersuchung. Weitere Schritte nach Denkmalfeststellung s. Schreiben. Übernahme Text gemäß Seite 3 in Festsetzung, Lageplan und Umweltbericht.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Übernahme des Textes gemäß Seite 3 des Schreibens in Satzung (Teil C: Hinweise entspr. anpassen) und Umweltbericht. Da der Lageplan (B-Plan-Planteil) in das Festsetzungsdokument (Satzung) integriert ist, wird die zusätzliche Text-Eintragung in den Plan als „doppelt“ und für nicht notwendig erachtet.

*Ferner ist seitens der **Gemeinde** zu prüfen, ob dem Hinweis des BLFD gefolgt werden soll und bereits im Vorfeld der Erschließungsarbeiten und v.a. vor der Parzellenvergabe die gesamte Fläche archäologisch überprüft resp. untersucht werden sollte (Schreiben S. 3 unten ff.)*

Beschlussvorschlag

Anpassung der Satzung und der Begründung wie vorgeschlagen

Beschluss:

Anpassung der Satzung und der Begründung wie vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

2. BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Stellungnahme

zu einzelnen Festsetzungen:

Zu 3.2 Grundflächen, Ziffer 3.2.2 GRZ bei Grundstücken ohne Tiefgarage:

Überschreitung zulässiger Grundfläche, übermäßige Versiegelung, Widerspruch zu Ausführungen im Umweltbericht. Erschwerung der Versickerung von Niederschlagswasser.

Zu 9.1 Einfriedungen

- a) Einfriedungen: Konkretisierung Definition „geschlossene“ Einfriedung
- b) Öffnungen 10x10 cm für Kleintiere nicht praktikabel, besser: einheitlich mit 15 cm / alternativ mit 10 cm Bodenfreiheit

zu 10.1.2

für private Grünflächen gleichlautende Formulierung wie 8.2 (Thema Vermeidung Stein- und Schottergärten) übernehmen

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu 3.2.2 Grundflächenüberschreitung bei Grundstücken ohne Tiefgarage:

Nach nochmaliger Überprüfung der einzelnen Parzellengrößen wird folgende Änderung bzw. Staffelung der Festsetzung vorgeschlagen:

- Überschreitung bis GRZ von 0,60 bei Grundstücken bis 300 m²
- Überschreitung bis GRZ von 0,55 bei Grundstücken bis 400 m²

- Überschreitung bis GRZ von 0,45 bei Grundstücken über 400 m²

Zu 9.1.2 Einfriedungen

- a) Erläuterung zu Einfriedung: max. 75 % geschlossene Einfriedung, d.h. die Sichtfläche des Zauns soll zu mind. 25 % durchsichtig sein, um eine wandartige Wirkung der Einfriedung zu vermeiden.
- b) Es sollten einheitlich 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere festgesetzt werden.

zu 10.1.2

für private Grünflächen gleichlautende Formulierung wie 8.2 (Thema Vermeidung Stein- und Schottergärten) übernehmen

Beschlussvorschlag

Zu 3.2.2 Grundflächen / GRZ:

Die Festsetzung für die GRZ-Überschreitung wird gemäß o.g. Anmerkung angepasst und gestaffelt.

Zu 9.1.2 Einfriedungen

- a) Ergänzung des Satzungstextes unter 9.1.2 um o.g. Formulierung: „... d.h. die Sichtfläche des Zauns soll zu mind. 25 % durchsichtig sein, um eine wandartige Wirkung der Einfriedung zu vermeiden.“
- b) Änderung der Festsetzung unter 9.1.2, letzter Satz:
Die Einfriedungen sind mit 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszustatten.

zu 10.1.2 Anpassung des Bebauungsplans, Formulierung übernehmen

Ergänzung der Satzung unter Punkt 10.3. Freiflächen unter 10.3.1:

Private Freiflächen sind bis auf erforderliche Zuwegungen, Aufenthaltsbereiche, Stellplätze, als Grünflächen anzulegen und mit einer belebten Oberfläche (Rasen / Wiese / Beete / Pflanzungen) zu begrünen. Hierbei werden Traufstreifen nicht mitberechnet.

Anmerkung aus der Diskussion:

Auf Wunsch aus dem Gremium wird der Beschlusstext zu „9.1.2 Einfriedungen“ unter b) folgendermaßen ergänzt: „Änderung der Festsetzung unter 9.1.2, letzter Satz: *Die Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszustatten.*“

Beschluss:

Zu 3.2.2 Grundflächen / GRZ:

Die Festsetzung für die GRZ-Überschreitung wird gemäß o.g. Anmerkung angepasst und gestaffelt.

Zu 9.1.2 Einfriedungen

- a) **Ergänzung des Satzungstextes unter 9.1.2 um o.g. Formulierung: „... d.h. die Sichtfläche des Zauns soll zu mind. 25 % durchsichtig sein, um eine wandartige Wirkung der Einfriedung zu vermeiden.“**
- b) **Änderung der Festsetzung unter 9.1.2, letzter Satz:
*Die Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszustatten.***

zu 10.1.2 Anpassung des Bebauungsplans, Formulierung übernehmen

Ergänzung der Satzung unter Punkt 10.3. Freiflächen unter 10.3.1:

Private Freiflächen sind bis auf erforderliche Zuwegungen, Aufenthaltsbereiche, Stellplätze, als Grünflächen anzulegen und mit einer belebten Oberfläche (Rasen / Wiese / Beete / Pflanzungen) zu begrünen. Hierbei werden Traufstreifen nicht

mitberechnet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme

Es werden keine konkreten Einwände und Anregungen vorgebracht, lediglich Hinweise

- wegen Vermeidung von Konflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie
- wegen Gewährleistung von Betrieb und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden handwerklichen Betriebe

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange aus dem umliegenden Gewerbe und der Landwirtschaft durch die Untersuchungen bzw. Gutachten von iMA (Geruchsimmissionen) und IB Greiner (Lärmimmissionen) berücksichtigt, um unzulässige Konflikte zu vermeiden.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

9. Landratsamt Fürstenfeldbruck

9.1 Stellungnahme zu Ortsplanung

Punkt 9.1.1: Firsthöhe von 11,5 m kritisch bei Ortsrand -> Anpassung Dachneigung

Punkt 9.1.2: Beschränkung der zulässig festgesetzten Wandhöhe für Baugrundstücke D 10 bis D 13 (*und B4 in Konsequenz*)

Punkt 9.1.3: Städtebauliches Konzept mit sehr dichter Bebauung, für Ortsteil Wildenroth typische Durchgrünung fehlt, deshalb Anregung zur Erhöhung der Anteile an flächensparenden Wohnformen (Hinweis auf Stellungnahme ROB, Ziffer 10, Punkt 1)

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung zu Ortsplanung

Zu Punkt 9.1.1 Firsthöhe der Ortsrandbebauung:

Die max. Grenzen für die Höhenentwicklung aller Gebäude ist im ganzen B-Plan-Gebiet einheitlich, die Gliederung der Baumassen bzw. Baukörperlängen und damit der Bauformen und Wohnhaustypen (MFH, RH und DH) ergibt sich über die Strukturierung des Baugebietes:

Die Anordnung der Bauräume bzw. der Baukörper im Wohngebiet ist von der Orts- / Straßenseite (Nord-Ost) nach außen (v.a. Süd und West) gegliedert; zur Mauerner

Straße orientiert bzw. innerhalb des Umgriffs gelegen sind die längeren Bauräume C1 sowie Bauraum B1 und B2; vor allem zum Ortsrand im Süden befinden sich die kürzeren Bauräume, um die Vernetzung mit der freien Landschaft sicherzustellen. Gerade auch aus ortsplanerischen Gesichtspunkten wurde dieses Entwurfskonzept aus der vorgelagerten Machbarkeitsstudie prämiert und als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt; vgl. auch Anmerkungen zu Punkt 1 zu Einwandschreiben Öffentlichkeit (B) Nr. 2 (Reischl, Josef).

Die zulässige max. Firsthöhe ergibt sich durch eine festgesetzte übliche Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden von max. 6,5 m und ortsüblichen Dachneigungen von 35° bis 40°. Eine Reduzierung nur der Firsthöhe im Bereich der Ortsrandbebauung würde zu flacheren Dachneigungen führen, was der Typologie des B-Plangebietes entgegenwirken würde (Heterogenität der Bau- / Dachformen); die alternative Reduzierung der Geschosshöhen (um eine niedrigere Firsthöhe bei unveränderter Dachneigung zu erreichen) widerspricht der Verpflichtung einer sinnvollen Bodennutzung und des verdichteten Bauens – auch im Doppelhausbereich. Eine Beschränkung der Firsthöhe der Ortsrandbebauung im Süden wird deshalb als nicht erforderlich angesehen.

Zu Punkt 9.1.2 Beschränkung der Wandhöhe für Baugrundstücke D10 bis D13:

Durch die Hanglage ergibt sich nordseitig für D10/D11 eine um ca. 3 m höhere Wandhöhe, für D12/13 eine ca. 2 m höhere Wandhöhe. Für D10 bis D12 können die Abstandsflächen innerhalb des Umgriffs nachgewiesen werden, für D13 fallen Abstandsflächen nach Norden und Osten teilweise auf das nordöstl. liegende, mit hohem Baumbestand versehene Nachbargrundstück Fl.nr. 141 – aus städtebaulicher Sicht werden dort dennoch keine Nachbarbelange betroffen, insbesondere da auch keine zukünftige Nachbarbebauung aufgrund des Baumbestandes in Grenznähe entstehen kann. Eine Beschränkung der Wandhöhen im Norden für D10 bis D13 wird deshalb als nicht erforderlich angesehen.

Unabhängig dieser Stellungnahme des LRA wird jedoch für den Bauraum B4 wegen der exponierten Nordlage (Abstandsfläche nach Norden bei Hang) eine planerische Anpassung vorgeschlagen durch Drehung des Bauraums; siehe Anmerkungen zu Punkt 2 zu Einwandschreiben Öffentlichkeit (B) Nr. 5 (Kern, Natascha, Kiesling-Kern, Mirko und Kroll, Reiner).

Zu Punkt 9.1.3: Sehr dichte Bebauung für Wildenroth ohne typische Durchgrünung:

Die vorgebrachte Einschätzung einer für Grafrath-Wildenroth untypischen zu dichten Bebauung der Doppel- (und Einfamilien-)häuser wird nicht geteilt. Die geplanten Parzellen für die 26 Wohneinheiten bzw. Doppelhaushälften (inkl. EFH A3) haben eine durchschnittliche Größe von 365 m²; die Grundstücke sind damit vergleichbar oder sogar größer als eine Vielzahl von bebauten Grundstücken aus den umliegenden Straßen im Norden wie im Osten, so z.B. Amperterrasse 3, 5, 7, 9, 11, 16, 18 etc. oder im Nordosten Forschergaß 6 und 8 und Sunderburgweg 3, 5, 7, 9 und 11. Ferner gibt es verbindliche Festsetzungen zur Grünordnung, es wird ein zentraler Anger geschaffen, ebenso sind straßenbegleitende Bäume festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.1.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.1.2: Keine Änderung des Bebauungsplans bei D10-D13, aber Anpassung bei B4

Zu Punkt 9.1.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Anmerkung aus der Diskussion:

Ein Mitglied des Ausschusses schließt sich dem Einwender hinsichtlich dem Einwand 9.1.3 (Hohe Bebauungsdichte) zu und verweist darauf, dass man im Gremium hierzu entsprechende Lösungsvorschläge vorgebracht habe, die jedoch nicht umgesetzt wurden. Der Vorsitzende wird daher darum gebeten, über die jeweiligen Punkte einzeln abstimmen zu lassen.

Beschluss:

Zu Punkt 9.1.1:

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Beschluss:

Zu Punkt 9.1.2: Keine Änderung des Bebauungsplans bei D10-D13, aber Anpassung bei B4

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Beschluss:

Zu Punkt 9.1.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 1

9.2 Stellungnahme zu Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Punkt 9.2.1 Planzeichnung nicht maßstabsgetreu

Punkt 9.2.2 Schlechte Lesbarkeit des Plans, Anpassung

Punkt 9.2.3 zu Festsetzungen:

- zu 3.2.1 Überschreitung der GR um 30% für Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer zu hoch - sollte reduziert werden
- zu 3.2.2. zulässige Überschreitung der GRZ auf Baugrundstücken mit Einzel- und Doppelhausbebauung für Garagen und Nebenanlagen von bis zu 0,6 m erscheint zu hoch, sollte reduziert werden, im Sinne sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- zu 3.3.3: Quantifizierung der abweichenden Wandhöhen auf der straßenabgewandten Seite, oder Bezug zu vorhandenem gewachsenem Gelände herstellen

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 9.2.1: Die Maßstäblichkeit des Planteils wird überprüft und n.E. angepasst

Zu Punkt 9.2.2: Die Lesbarkeit des Planteils wird überprüft und n.E. verbessert

Zu Punkt 9.2.3 Festsetzungen:

- 3.2.1 Die Festsetzung bzw. GR-Überschreitung ist inkl. Zuwegung zum Gebäude; dies sollte noch textlich ergänzt werden. Die 30% Überschreitung soll deshalb unverändert bleiben.
- 3.2.2 siehe Anmerkungen bei o.g. Einwandschreiben 2 (BUND Naturschutz)
- 3.3.3 rückseitige Wandhöhen: siehe Anmerkungen zu Punkt 9.1.2 dieses Einwandschreiben Nr. 9, Teil Ortsplanung 9.1 (LRA)

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.2.1: Keine Änderung des Bebauungsplans / Maßstabs.

Zu Punkt 9.2.2: Keine Änderung des Bebauungsplans bzw. Verbesserung der Lesbarkeit, wo erforderlich

Zu Punkt 9.2.3:

- zu Festsetzung 3.2.1: Ergänzung um „Zuwegung zum Gebäude“
- zu Festsetzung 3.2.2: Staffelung der Festsetzung gemäß Beschlussvorschlag BUND
- zu Festsetzung 3.3.3: Keine Änderung des Bebauungsplans außer Plananpassung bei B4

Anmerkung aus der Diskussion:

Ein Mitglied des Ausschusses verlässt während der Beratung und Abstimmung zu Punkt Nr. 9.2 bis einschl. Punkt 9.5 den Saal.

Aus dem Gremium wird auf einen redaktionellen Fehler in der Stellungnahme verwiesen. Unter Punkt 9.2.3 zu Festsetzungen, unter dem 2. Spiegelstrich muss es heißen: „...zulässige Überschreitung der GRZ...von bis zu 0,6 erscheint zu hoch ...“

Beschluss:

Zu Punkt 9.2.1: Keine Änderung des Bebauungsplans / Maßstabs.

Zu Punkt 9.2.2: Keine Änderung des Bebauungsplans bzw. Verbesserung der Lesbarkeit, wo erforderlich

Zu Punkt 9.2.3:

- zu Festsetzung 3.2.1: Ergänzung um „Zuwegung zum Gebäude“
- zu Festsetzung 3.2.2: Staffelung der Festsetzung gemäß Beschlussvorschlag BUND
- zu Festsetzung 3.3.3: Keine Änderung des Bebauungsplans außer Plananpassung bei B4

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 abwesend: 1

9.3 **Stellungnahme zu Verfahren**

- Angaben zur Wahl des Verfahrens ergänzen
- Überprüfung der Wahl des Verfahrens, Durchführung eines Regelverfahrens erscheint naheliegend

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die Anregungen werden aufgenommen; infolge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wird das Verfahren (neu: Regelverfahren) auch in den Textteilen und erforderlichen Unterlagen entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag

Anpassung der Unterlagen entsprechend geändertem B-Plan-Verfahren

Beschluss:

Anpassung der Unterlagen entsprechend geändertem B-Plan-Verfahren

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 abwesend: 1

9.4 **Stellungnahme zu Sonstiges**

- Aktualisierungen Fassungen Gesetze in Präambel
- Verfahrensvermerke ergänzen laut Schreiben

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die Unterlagen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt

Beschlussvorschlag

Anpassung der Unterlagen

Beschluss:

Anpassung der Unterlagen

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 abwesend: 1

9.5 **Stellungnahme zu Abfallrecht**

- Keine Eintragungen im Altlastenkataster für die im B-Plan umfassten Grundstücke (Vorentwurf)
- Als HINWEIS: Altlastenuntersuchung (ehem. Hausmülldeponie) auf Flurnummer 149 (Bürgerstadl)

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Keine

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans, der Hinweis wird aufgenommen

Beschluss:

Keine Änderung des Bebauungsplans, der Hinweis wird aufgenommen

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 abwesend: 1

9.6 **Stellungnahme zu Immissionsschutz**

Punkt 9.6.1 Lärmschutz

- Schallschutzmaßnahmen des Gutachters neu als textliche Hinweise in B-Plan aufnehmen
- Formulierte Hinweise (Ziffer C 2.6.1) zum Einbau schallgedämmter fensterunabhängiger Belüftungseinrichtungen und Ausrichtung von Fenstern zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern neu als Festsetzung zum Immissionsschutz aufnehmen

Punkt 9.6.2 Geruchsbelastung

- Verpflichtung zu geschlossener Einhausung des Pferdemistes derzeit nicht bestehend
- Fehlende Angaben du Anzahl Pferden wo welche Unterbringung etc.
- Benachbarter Milchviehbetrieb: Keine Angaben zu den angesetzten Tierbeständen

- und berücksichtigten Emissionsquellen
- Weitere Entwicklungsmöglichkeit?
- Entwicklungsmöglichkeit Pferdehaltung?
- Keine abschließende Stellungnahme aus immissionsschutzfachlicher Sicht möglich
- Klärung der Möglichkeiten aus rechtlicher Sicht, ob Beschränkung der Betriebsweise eines bestehenden Pferdehaltungsbetriebs im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich ist.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 9.6.1 Lärmschutz:

Die Verwendung von Hinweisen anstelle Festsetzungen zum Schallschutz wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung mit IB Greiner abgestimmt.

Gemäß Stellungnahme IB Greiner vom 13.10.2023 bestehen aus fachlicher Sicht Bedenken gegen die Festsetzung der beiden Maßnahmen. Hierzu im Einzelnen: Die beiden Maßnahmen des passiven Schallschutzes, also die ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile und die gegebenenfalls erforderlichen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer hängen eng zusammen. Es ist nicht sinnvoll, diese Maßnahmen auf Hinweise und Festsetzungen zu „verteilen“. Es gibt auch keine Rechtsgrundlage, die eine strikte Festsetzung von Belüftungseinrichtungen notwendig machen würde. Belüftungseinrichtungen sind nur ein Teilbereich des passiven Schallschutzes und werden bei heutiger Bauweise gerade im Geschosswohnungsbau (im Plangebiet sind Belüftungseinrichtungen nur in Parzelle C1 erforderlich) ohnehin standardmäßig verbaut. Eine Festsetzung ist unseres Erachtens daher nicht erforderlich.

Die Ausführungen zur Einhaltung der DIN 4109-1:2018-01 (o.g. erster Spiegelstrich) wurden ganz bewusst in die Hinweise aufgenommen, da mittelfristig eine erneute Änderung der DIN 4109 erwartet wird und daher eine Festsetzung der derzeitigen Fassung u.U. Probleme im späteren Bauvollzug aufwirft („welche DIN-Fassung ist einzuhalten?“).

Die Festsetzung einer Grundrissorientierung für Schlaf- und Kinderzimmer in der Parzelle C1 ist vor dem Hintergrund der berechneten Geräuschbelastung an der Nordostfassade (maximal 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts) unseres Erachtens nicht notwendig. An der Nordostfassade werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts), in welchen Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, unterschritten. Somit genügt unseres Erachtens eine Empfehlung zur Grundrissorientierung. Zudem wirft die strikte Festsetzung einer Grundrissorientierung Probleme im Bauvollzug auf, da diese Maßnahme gerade im Geschosswohnungsbau oftmals nur schwer umsetzbar ist.

zu Punkt 9.6.2 Geruchsbelastung

Das Geruchsgutachten zum Entwurf von iMA liegt inzwischen vor. Aufgrund aller bisherigen Kontakte zwischen der Gemeinde und den Betreibern des landwirtschaftlichen Betriebes wie auch des Pferdehofs sind keine konkreten Überlegungen für Betriebserweiterungen oder Vergrößerungen der Tierbestände bekannt. Mit den Betreibern des Pferdehofs wurde seitens der Gemeinde Grafrath inzwischen eine Vereinbarung hinsichtlich einer geschlossenen Einhausung des Pferdemitestes getroffen, die zur Entwurfs-Auslegung vorliegt.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.6.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.6.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Vorsitzende ergänzt den Beschlusstext jeweils mit den Worten: „Das Lärm- bzw. /Geruchs-Gutachten werden fortgeschrieben und beigelegt.“

Beschluss:

Zu Punkt 9.6.1: Keine Änderung des Bebauungsplans. Das Lärm-Gutachten wird fortgeschrieben und beigelegt.

Zu Punkt 9.6.2: Keine Änderung des Bebauungsplans. Das Geruchs-Gutachten wird fortgeschrieben und beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

9.7 Stellungnahme Straßenverkehrsamt

Punkt 9.7.1: Unübersichtliche Kreuzungssituation (schräg gegenüber Brandweg), bestehende Querungshilfe müsste umgeplant werden, Prüfung, ob neue Einmündung ggü. Brandweg realisiert werden kann, Versetzung der Querungshilfe in Richtung Mauern nur unter Berücksichtigung Sichtbarkeit Fußgänger und Radfahrer

Punkt 9.7.2: Geplante TG-Zufahrt führt zu gefährlicher Situation für ausfahrende Fahrzeuge und Fahrzeuge Richtung Mauern → die TG-Zufahrt muss in das neue Wohngebiet verlegt werden.

Punkt 9.7.3: Stichweg am südlichen Ende des Baugebiets Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern durch evtl. rückwärtsfahrende Versorgungsfahrzeuge

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkten 9.7.1 und 9.7.2: Die Kreuzungssituation beim Brandweg einschl. Querungshilfe wird an die neue Situation angepasst, die geplante TG-Zufahrt von der Mauerner Straße kann gem. Ortstermin am 06.03.2024 und Rücksprache mit Herrn Gerhard, Leitung SG Tiefbau LRA, unverändert bleiben, die Sichtdreiecke für beide Ausfahrten werden berücksichtigt.

zu Punkt 9.7.3: Fragestellung ist unklar, um welchen Stichweg es sich handelt (vermutlich im Westen bei Wendefläche Anger-Spitze). Ein Rangieren des Müllfahrzeuges ist dort nicht erforderlich, für die Gebäude des nördlichen Stichweges wird ein temporärer Sammelplatz vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Zu 9.7.1 und 9.7.2: Anpassung der Unterlagen im Bereich der Mauerner Straße inkl. Darstellung von Sichtdreiecken.

Zu 9.7.3: Eine Fläche für einen temporären Müllsammelplatz für die nördliche Stichstraße wird im Planteil berücksichtigt.

Beschluss:

Zu 9.7.1 und 9.7.2: Anpassung der Unterlagen im Bereich der Mauerner Straße inkl. Darstellung von Sichtdreiecken.

Zu 9.7.3: Eine Fläche für einen temporären Müllsammelplatz für die nördliche Stichstraße wird im Planteil berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

9.8 **Stellungnahme zu Verkehrswegeplanung**

Punkt 9.8.1: Einmündung Erschließungsstraße ist ungünstig gelegen -> unübersichtliche Kreuzungssituation (s.o.)

Punkt 9.8.2: TG-Zufahrt an Mauerner Straße nicht umsetzbar (s.o.)

Punkt 9.8.3: Auflagen zu Sichtdreiecken, detaillierte Planung der Erschließungsstraße, Straßenbreite mind. 6 m auf erste 25 m, Ver- und Entsorgungsleitungen, Oberflächenentwässerung, Randsteinabsenkungen etc., Abstimmungen mit zuständigen Abteilungen etc.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkten 9.8.1 und 9.8.2: siehe Anmerkungen zu Punkten 9.7.1 und 9.7.2.

zu Punkt 9.8.3: Die Sichtdreiecke werden entsprechend im B-Planteil ergänzt (siehe Beschlussvorschlag 9.7.2). Die Anderen Hinweise betreffen nicht das B-Plan-Verfahren, sondern die bauliche Umsetzung und werden deshalb hier nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Siehe Beschlussvorschlag 9.7.1 und 9.7.2

Beschluss:

Siehe Beschlussvorschlag 9.7.1 und 9.7.2

(„Zu 9.7.1 und 9.7.2: Anpassung der Unterlagen im Bereich der Mauerner Straße inkl. Darstellung von Sichtdreiecken.“)

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

9.9 **Stellungnahme zu Öffentlichem Personennahverkehr**

Punkt 9.9.1: Kein Handlungsbedarf bei ÖPNV, jedoch Klärung, ob geplante Mobilitätsstation mit Angebot des geplanten Mobilitätspunkt am Bahnhof Grafrath kompatibel ist.

Punkt 9.9.2: Sichtfelder für Radfahrer, Mindestbreite gem. genutzte Fuß- und Radwege 2,50 m zzgl. Sicherheitsstreifen...

Punkt 9.9.3: Empfehlung, auf Grundstücken geeignete überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 9.9.1: Im Gegensatz zur Regierung von Oberbayern Punkt 1 sieht das LRA hier keinen Handlungsbedarf hinsichtlich zusätzlicher Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV. Die Kompatibilität der Mobilitätsstation mit dem Mobilitätspunkt am Bahnhof Grafrath ist zwar anzustreben, betrifft aber nicht das B-Plan-Verfahren und wird deshalb hier nicht berücksichtigt.

zu Punkt 9.9.2: siehe oben 9.8.3

zu Punkt 9.9.3: Die Empfehlung bzgl. überdachten Fahrradüberstellplätzen kann unter Hinweisen aufgenommen werden

Beschlussvorschlag

zu Punkt 9.9.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 9.9.2: Ergänzung von Sichtdreiecken im B-Planteil (siehe oben 9.8.3)

zu Punkt 9.9.3 Empfehlung überdachte Fahrradüberstellplätze unter Hinweisen aufnehmen

Beschluss:

zu Punkt 9.9.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

zu Punkt 9.9.2: Ergänzung von Sichtdreiecken im B-Planteil (siehe oben 9.8.3)

zu Punkt 9.9.3 Empfehlung überdachte Fahrradüberstellplätze unter Hinweisen aufnehmen

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 1

10. Regierung von Oberbayern - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Stellungnahme

Punkt 1: Prüfung, ob flächensparende Wohnformen im Planungsgebiet ausgeweitet werden könnten (anstelle DH / EFH)

Punkt 2: Darlegung, wie die verkehrliche Erreichbarkeit (v.a. durch ÖPNV) für das Siedlungsgebiet sichergestellt werden kann.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 1: Das Planungsgebiet zeichnet sich bereits durch den geplanten Mix verschiedener Wohnformen mit Geschosswohnungs- und Reihenhausbau sowie mit Doppelhäusern aus. Siehe auch Anmerkungen zu Punkt 9.1.3 zu o.g. Einwandschreiben 9 (LRA Fürstenfeldbruck)

Zu Punkt 2: Eine zukunftsweisende Lösung für den Individualverkehr ist im Planungsgebiet bereits durch eine Mobilitätsstation für Carsharing, E-Ladestation (PKW und E-Bikes) festgesetzt. Das LRA sieht im Gegensatz zur Regierung keinen Handlungsbedarf bzgl. ÖPNV (vgl. TÖB, Nr. 9, Punkt 9.9.1)

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 2

17. Wasserwirtschaftsamt München

Stellungnahme

Zur abschließenden Beurteilung der in Satzung und Begründung festgesetzten bzw. beschriebenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) benötigt das WWA das Baugrundgutachten vom 09.02.2022, welches bei der aktuellen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht beilag.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Beim nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung Entwurf) wird das Baugrundgutachten vom 09.02.2022 beigelegt.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans, aber Ergänzung der Begründung im Anhang (Baugrundgutachten)

Beschluss:

Keine Änderung des Bebauungsplans, aber Ergänzung der Begründung im Anhang (Baugrundgutachten)

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

[Ende der Vorlage]

Anmerkungen zum Entwurf des Satzungstextes und der Begründung:

Seite 9 unter 7.2.2 Niederschlagswasser und Seite 16 unter 2.3.2 Niederschlagswasser

Aus dem Gremium wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Formulierung der Nr. 3.7.2. der Begründung und Nr. 7.2.2 der Festsetzungen im Satzungsentwurf zu überprüfen sind, insbesondere in redaktioneller Hinsicht. Der Vorsitzende verweist darauf, dass es die Aufgabe des Bebauungsplanes sei, aufzuzeigen, dass die Versickerung in diesem Areal möglich ist.

Seite 17 unter 2.6 Immissionsschutz, 2.6.1 Schalltechnisches Gutachten, 3. Spiegelstrich

Aus dem Gremium wird darauf aufmerksam gemacht, dass die hier aus dem Schallgutachten des Büros Greiner genannten 50 dB(A) in diesem Zusammenhang nicht korrekt seien und der Wert wohl 49 dB(A) wäre. Der Vorsitzende erläutert, dies prüfen zu lassen. Eine Änderung würde jedoch lediglich eine redaktionelle Anpassung darstellen.

Herr Wild nimmt dies zur Kenntnis und wird dies prüfen.

abschließend:

Beschluss:

- 1. Abwägungsvorschläge gemäß Vorschlag des Planungsbüros Thomas Wild**
- 2. Der Bauausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 16.09.2024.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 1

Der Vorsitzende kündigt die nächste öffentliche Auslegung für den Zeitraum ab Mitte Oktober 2024 an. Die Einwender werden hierüber informiert.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Wild.

TOP 4 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 22:36 Uhr die öffentliche 60. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 23.09.2024

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in