



GEMEINDE GRASBRUNN
3-0242-
GW/II

Grasbrunn . Neukeferloh . Harthausen
Keferloh . Mörschenfeld

Niederschrift Nr. 2 über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

am Dienstag, den 08.02.2022
im großen Saal des Bürgerhauses, Leonhard-Stadler-Straße 12, 85630 Neu-Keferloh

Beginn der Sitzung: 19:32

Ende der Sitzung: 21:18

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind folgende Mitglieder:

Klaus Korneder
Bernhard Bauer
Julia Blanck
Sven Blaukat
Hannes Bußjäger
Karl Humplmair jun.
Jonas Meißner
Markus Mende
Johannes Seitner
Thomas Unterbichler
Max Walleitner

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.
Mit der Tagesordnung und der Niederschrift vom 11.01.2022 besteht Einverständnis.

Wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) hat GR Unterbichler an der Beschlussfassung von TOP Nr. 2, Unterpunkt 1.1 nicht teilgenommen.

Entschuldigt fehlten:

Wolfgang Kainz-Huber
Maximilian Moser
Mitchell Nelson

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

- Herr Alexander Eschenbach, Bauamt
- Herr Christian Wenzl, Bauamt
- Herr Oliver Prells, Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum
- Frau Monika Treiber, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

- Herr Korbinian Grüner, Accon GmbH
- Herr Christoph Hessel, gevas humberg & partner Ingenieursgesellschaft mbH
- Frau Lucie Chambeck, gevas humberg & partner Ingenieursgesellschaft mbH

Vorsitzender:

Klaus Korneder
Erster Bürgermeister

Protokollantin:

Jennifer Lechner

Frau Gemeinderätin Mitchell
Nelson

Inhaltliche Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Anwesend	Dafür	Dagegen
11	11	0

Stellungnahmen der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>2.5 Bündnis 90/Die Grünen, Ortsverband Grasbrunn</p> <p>Zu der im Betreff genannten Bauleitplanung erhebt der Ortsverband Grasbrunn von Bündnis 90/Die Grünen (nachfolgend Grüne genannt) frist- und formgemäß nachfolgende Einwendungen.</p> <p>1.) Nichtberücksichtigung des Ziels G 3.1 des Landesentwicklungsplans (LEP)</p> <p>Nach G 3.1 soll die städtebauliche Gesamtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen durchgeführt werden.</p> <p>Dem genügt der vorliegende Bebauungsplan nicht.</p> <p>Aus den Zahlen des statistischen Bundesamtes ergibt, dass die Bevölkerung im Durchschnitt eine immer höhere Lebenserwartung hat, also älter wird. Die wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 72 an keiner Stelle berücksichtigt.</p> <p>Es finden sich weder Bestimmungen zu barrierefreien Zugängen zu einem Teil der Gebäude, noch zu barrierefreier Innengestaltung eines Teils der Gebäude, noch zu Begegnungsplätzen von Senioren mit Familien und anderen Bewohnern, ebenso wenig Regelungen zu rollatorfreundlicher Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Gehwegen.</p> <p>Die Grünen bitten, vorstehend dargelegte Bestimmungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Grasbrunn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>zu 1.) Mit der Bauleitplanung wird das Baurecht für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen geschaffen. Sie hat dabei die städtebaulich relevanten Dinge zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke zu regeln, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die detaillierte Ausgestaltung der Gebäude wie auch des öffentlichen Raumes unterliegt vielfältigen (fach-) gesetzlichen Regelungen, so auch hinsichtlich der Barrierefreiheit, für die u.a. auf Bundesebene das Behindertengleichstellungsgesetz (hier v.a. § 8 Abs. 5 BGG) sowie auf Landesebene die Bayerische Bauordnung (hier v.a. Art. 48 BayBO) die maßgeblichen Vorgaben macht. So regelt Art. 48 Abs.1 BayBO, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein und die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein müssen. Es bedarf keiner Überführung in die Bauleitpläne, um diesen Vorschriften Geltung zu verschaffen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung schränkt die Verwirklichungsfähigkeit der fachgesetzlichen Vorgaben auch nicht ersichtlich ein.</p>

<p>2.) Nicht ausreichende Berücksichtigung des Ziels G 1.6 des Regionalplans (RP)</p> <p>Entsprechend diesem Ziel soll der Bebauungsplan für kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sorgen.</p> <p>Dazu gehört auch eine ausreichende Berücksichtigung der Bedürfnisse der Kinder. Das ist bei vorliegendem Bebauungsplan nicht gegeben.</p> <p>a) funktionaler und mit Lärmschutz umgebener öffentlicher Spielplatz fehlt</p> <p>Der Bebauungsplan sieht nur die in der BayBO geregelte Minimallösung vor, kleine Spielplätze mit Minimalausstattung bei den Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Dies erlaubt weder ein kindgerechtes Austreiben für die „berechtigten“ Familien noch eine Nutzung durch Familien aus den Doppelhäusern etc., insbesondere können diese Spielplätze auch nicht zu Begegnungsstätten junger Familien aus dem gesamten Plangebiet werden.</p> <p>Mit geeigneten Nutzungsregeln und aus der Natur der Sache (die Kinder halten sich weder am Abend noch in der Nacht auf dem Spielplatz auf) ergibt sich, dass die übrigen Bürger dadurch nicht in ihrer Abend- und Nachtruhe gestört werden.</p> <p>Wir fordern daher die Aufnahme eines entsprechenden öffentlichen Spielplatzes in den Bebauungsplan.</p> <p>b) Öffentliche Aufenthalts- und Sitzplätze</p> <p>Derartige Plätze sind nur im (aufgeweiteten) öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Es sind zu wenig und diese sind mit Ver-</p>	<p>Die Dimensionierung von Grünflächen und Verkehrsflächen erfolgt nicht auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans/FNP. Der Vorwurf einer Nichtberücksichtigung des Ziels G 3.1 des Landesentwicklungsplans (LEP) verfängt insofern nicht.</p> <p>Zu 2.)</p> <p>Der Gemeinderat hat sich im Vorfeld der Konzeptionierung dafür ausgesprochen, keinen eigenen, öffentlichen Spielplatz für einen weitergehenden Bedarf zu errichten. Die gesetzliche Verpflichtung nach Art. 7 Abs.3 BayBO schreibt bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die Anlage eines <i>ausreichend</i> großen Kinderspielplatz vor. Eine Verfehlung des Grundsatzes 1.6 des Regionalplans ist insofern nicht stichhaltig.</p> <p>Von den weiteren Äußerungen ist die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung nicht unmittelbar berührt.</p>
--	--

<p>kehrsemissionen belastet. Ein dörfliches Leben mit Treffen und Gesprächen zwischen Alt und Jung etc. wird sich so nicht entwickeln.</p> <p>Wir fordern daher Aufenthalts- und Sitzplätze auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes.</p> <p>3.) Nicht ausgewogene verkehrliche Erschließung</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan stellt hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wiederum vorwiegend auf den Individualverkehr mit Verbrennungsmotoren ab, ÖPNV und andere Alternativen kommen nur nachrichtlich aber nicht planerisch vor.</p> <p>Wir fordern in diesem Zusammenhang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichend oberirdische Fahrradabstellplätze • Ladestellen für Elektrofahrzeuge • Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (bspw. sind Putzbrunn, Otoberbrunn, Neuperlach, Neubiberg am Samstag und Sonntag mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht erreichbar) • Sichere Fußgängerverbindung zwischen Plangebiet und Bushaltestelle (z.B Verkehrsberuhigung Kirchenstr. im Umfeld Zebrastreifen, Holperschwellen) <p>4.) Bessere Berücksichtigung Klimaschutz</p> <p>a) Energieversorgung</p> <p>Hinsichtlich der Energieversorgung findet sich nur der Hinweis, dass Anlagen zur Versorgung mit regenerativen Energien ausdrücklich begrüßt werden, also nicht einmal ein Empfehlung dieser Versorgung. Im Hinblick auf die derzeitige Klimakatastrophe mit ihren drastischen Folgen für Mensch und Umwelt fordern wir:</p>	<p>Zu 3.) Die Fragen der Erschließung werden in Kap. 3 der Begründung (und unter dem Aspekt der regionalen Entwicklung auch Abschnitt 2.2) dargelegt. Die im FNP als Ziel dargestellte Struktur der Erschließung beinhaltet keine Priorisierung einzelner Verkehrsträger und erst recht keiner Antriebstechnologie.</p> <p>Zu 4.)</p> <p>a) Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss ist gehalten, ein Konzept zur künftigen Energieversorgung im Gemeindegebiet zu entwickeln, das den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung trägt. Für die Darstellung einer Zielsetzung für <i>ein einzelnes Baugebiet</i> hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss u.a. die Maßstäbe der Erforderlichkeit, der Geeignetheit und der Gleichbehandlung zu berücksichtigen. Ohne eine gesamthafte Zielsetzung ist eine Vorgabe für ein eng begrenztes einzelnes Gebiet kaum rechtssicher begründbar, soweit nicht im Einzelfall weitere, zwingende Gründe bestehen, um die Wahlfreiheit der Bauherren einschränken.</p>
--	---

<p>Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme (einschließlich Warmwasser- aufbereitung) werden ausschließlich Anlagen mit Nutzung regenerativer Energie zugelassen.</p>	<p>Zu b) Für eine gesicherte Erschließung sind besondere wasserwirtschaftliche Maßnahmen angesichts unproblematischer Versickerungsverhältnisse im Plangebiet nicht erforderlich, zumal auch keine topographischen Besonderheiten vorliegen, aufgrund derer große Regenmengen oberflächig zusammenlaufen und so besondere Gefährdungslagen entstehen lassen würden. Im Übrigen wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter 2.6 Ziff. 4 in der Abwägung des Bebauungsplans Nr. 72 verwiesen.</p>
<p>b) Grundwasserschutz</p> <p>Gemäß Ziffer 4.1.4 des Umweltberichts wird durch die Reduzierung der freien Oberbödenflächen die Grundwasserneubildung reduziert. Um diese Reduzierung etwas auszugleichen fordern wir</p>	<p>die verpflichtende Aufnahme von Zisternen oder andere, geeignete Niederschlagswasserrückhaltevorrichtungen, damit das dadurch verwendbare Wasser nicht dem Grundwasser entnommen werden muss.</p>
<p>5.) Bessere Berücksichtigung Naturschutz</p> <p>a) Fledermaus- und Vogelunterstützung</p> <p>Durch den Abriss der bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäude und die Bauweise der neuentstehenden Gebäude fallen Nistmöglichkeiten für Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler, Sperlinge (Spatzen) u.a. weg.</p> <p>Um das auszugleichen fordern wir künstliche Nisthilfen für vorstehende Tierarten.</p>	<p>Zu 5.)</p> <p>a) Die planungsrelevanten Artengruppen wurden im Rahmen der saP untersucht und kartiert. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die wegfallenden Habitate gemäß saP durch CEF-Maßnahmen auszugleichen. Es werden Nisthilfen für Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse u. ggf. Lerchenfenster für Feldlerchen angelegt.</p>
<p>b) Zusätzliche Blühflächen</p> <p>Bisher sind nur auf einem schmalen Streifen zwischen Straße und Nachbarbebauung und überschattet von Bäumen Blühflächen vorgesehen. Im Zuge des voranschreitenden Artensterbens ist das unzureichend, zumal ein Teil der Insekten auch eine Nahrungsquelle für Vögel bildet.</p> <p>Deshalb fordern wir, auch einen Teil der privaten Grünflächen verbindlich als Blühflächen auszuweisen.</p>	<p>b) Für das Baugebiet wird bereits in der gegenständlichen FNP-Änderung das Ziel einer durchgängigen Grünfläche formuliert. Zudem ist das landschaftsplanerische Ziel einer strukturellen Durchgrünung dargestellt. Besondere Ausprägungen von Grünflächen sind dagegen nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans werden für das Plangebiet qualifizierte Bepflanzungsvorgaben getroffen.</p>
<p>Da in den Beratungen im Bauausschuss der Einwand zu hören war, man könne in Bezug</p>	

auf vorstehende Forderung künftige Eigentümer nicht so einschränken, darf auf Art. 14 (2) GG hingewiesen werden, wonach „Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch **zugeleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll**. Die Anlegung eines Teils des privaten Gartens als Blühfläche oder die Nutzung von Regenwasser zum Gießen sind unseres Erachtens nach auch verhältnismäßig und keine überbordende Einschränkung.

2.5 Bündnis 90/Die Grünen, Ortsverband Grasbrunn

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Grasbrunn nimmt die Stellungnahme der Bündnis 90/Die Grünen, Ortsverband Grasbrunn, zur Kenntnis und beschließt:

Inhaltliche Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Anwesend	Dafür	Dagegen
11	11	0

Stellungnahmen der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>2.6 Regierung von Oberbayern Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu der o.g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Sachverhalt Die Gemeinde Grasbrunn beabsichtigt, im Norden des Ortsteils Grasbrunn den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (ca. 0,75 ha) sowie daran nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 1 ha) die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen. Zu diesem Zweck soll das Planareal künftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, zur Sicherung der gastronomischen Nutzung am Dorfplatz ein Sondergebiet „Gasthaus“ auszuweisen (ca. 0,1 ha).</p> <p>Bewertung Das Planareal ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt. Aus landesplanerischer Sicht stehen der geplanten Änderung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Grasbrunn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>