



STADT GRAFING BEI MÜNCHEN

Begründung

Bebauungsplan

“Sondergebiet für

großflächigen Einzelhandel (ALDI) und Drogerie-
markt an der Glonner Straße“

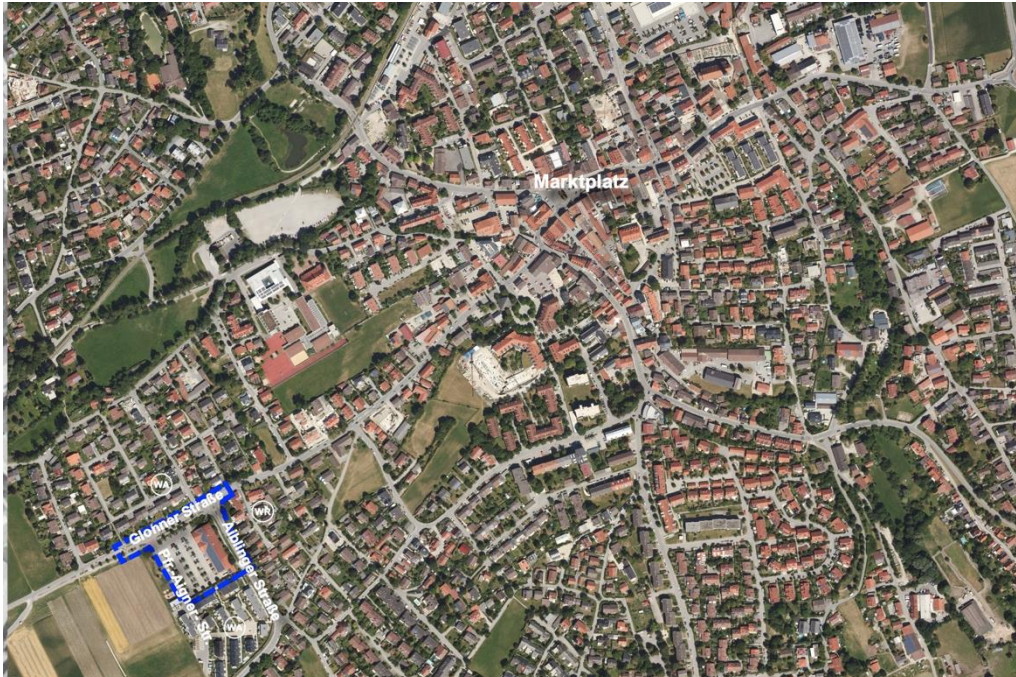
mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung

Grafing b. M., 27.05.2025

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Struktur des Planungsgebiets



Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Grafing in einer Entfernung von ca. 800 m zum Marktplatz. Es wird im Norden begrenzt durch die Glonner Straße (Kreisstraße EBE 13), im Osten durch die Aiblinger Straße (Staatsstraße St. 2089) und im Westen durch die Pfarrer-Aigner-Straße. Im Süden grenzt es unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet an der Pfarrer-Aigner-Straße (Bebauungsplan Nr. 72 "Aiblinger Straße") an.

Nördlich der Glonner Straße liegt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan "Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße (1965)". Das Quartier östlich der Aiblinger Straße (an der Wendelsteinstraße) liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Bebauungsplans "Glonner- / Aiblinger-Straße (1957)" und entspricht hinsichtlich der Gebietsart einem Reinen Wohngebiet. Westlich der Pfarrer-Aigner-Straße liegen am Ortsrand noch ein öffentlicher Spielplatz und ein Heizkraftwerk.

Der Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans umfasst das Baugrundstück mit dem bestehenden ALDI-Markt samt den zugehörigen Stellplatzflächen westlich des Marktgebäudes, außerdem die westlich, nördlich und östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 120 m in nord-südlicher und bis zu 175 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 1,97 ha. Das Gelände ist auf einer mittleren Höhe von 523 m. ü. NHN innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend eben. Gegenüber der angrenzenden Pfarrer-Aigner-Straße ist der bestehende Parkplatz ca. 0,50 m eingetieft. In den Randbereichen ist das Grundstück stark eingegrünt.

Im Bereich des Parkplatzes gliedert eine Vielzahl von kleinkronigen Bäumen die Stellplätze. Auch die Straßenbäume zwischen der Glonner Straße und dem begleitenden Fuß- und Radweg sind im Bebauungsplanumgriff enthalten.



Geltungsbereich von Westen, digitales Stadtmodell

1.2 Verkehrsanbindung:

Neben den Auswirkungen auf die Versorgungssituation haben großflächige Einzelhandelsbetriebe auch Auswirkungen auf den Verkehr. Das betrifft den Zu- und Abgangsverkehr der Kunden aber auch den Lieferverkehr.

Der Standort wird über die Glonner Straße angefahren, einer Kreisstraße (EBE 13). Unmittelbar östlich verläuft die Aiblinger Straße (St 2089). Etwa in 900 m westlich mündet die EBE 8 in die Glonner Straße ein, der sog. Westumfahrung von Grafing. Die EBE 8 mündet ca. 3 km nördlich in die St 2089 (Münchener Straße) und gleich anschließend in die Bundesstraße B304 ein. Der Standort ist damit sehr günstig an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und für die Besucher im Einzugsbereich günstig zu erreichen.

Haltestellen des ÖPNV (Linie 442, 447 und 448) liegen unmittelbar am Standort bzw. im unmittelbaren Nahbereich.

An der Glonner Straße und an der Aiblinger Straße besteht ein Geh- und Radweg. Diese Radwege führen über die zentrale Radwegachse (Klausenweg, ca. 100 m südlich des ALDI) zur Stadtmitte bzw. zu allen südlichen und östlichen Siedlungsgebieten der Stadt. Nach Süden hin verläuft der Radweg mittlerweile weiter bis nach Oberelkofen, dem nächsten Ortsteil. Nach Westen hin führt ein ausgebauter Radweg bis nach Pienzenau und nach Grafing-Bahnhof. Sämtliche umliegenden Siedlungsgebiete sind sehr günstig mit dem Fahrrad oder fußläufig erreichbar.

Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt über die Pfarrer-Aigner-Straße und direkt anschließend in die Glonner Straße. Die Einmündung in der Glonner Straße ist mit einer Linksabbiegespur ausgestattet. Für diesen Kreuzungspunkt wurde im Bebauungsplanverfahren zur Erweite-

rung des dortigen Wohnbaugebietes „Aiblinger Straße – BA 2“ eine Leistungsfähigkeitsprüfung vorgenommen. Dort wurde die mögliche Erweiterung des ALDI-Marktes durch einen Drogeriemarkt bei den Belastungsprognosen bereits berücksichtigt. Im Verkehrsgutachten vom 09.05.2022 wurde dann die Leistungsfähigkeit der Einmündung als unbedenklich beurteilt (sehr gute bis gute Qualitätsstufe; QSV A-B)

Auf eine gesonderte Leistungsfähigkeitsprüfung für den Kreuzungspunkt Glonner Straße/ Aiblinger Straße wurde verzichtet. Es bestehen keinen Erkenntnisse, dass das vom Vorhaben (Drogeriemarkt) ausgehende zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 600 Fahrbewegungen täglich dort zu Verkehrsbeeinflussungen führt.

1.3 Planungsgeschichte / Einzelhandelssituation in Grafing

Der ursprünglich am Marktplatz 17 angesiedelte ALDI-Markt wurde 1999 an den jetzigen Standort an der Glonner Straße verlagert mit einer Größe von damals 700 m² Verkaufsfläche. Dem ist eine langjährige öffentliche Auseinandersetzung vorausgegangen, ausgelöst durch die dafür notwendige Flächennutzungsplanänderung (eingeleitet am 16.03.1989). Erhebliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Grafinger Innenstadt, dem zentralen örtlichen Versorgungsbereiches, und auf die verkehrlichen Verhältnisse wurden gegen den dortigen Standort vorgebracht.

Trotz der massiven öffentlichen Proteste, auch der Gewerbeverbände, wurde die Betriebsverlagerung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (1995) und dann dem Erlass des Bebauungsplan „ALDI (1997)“ beschlossen. Innerhalb des festgesetzten „Mischgebietes (§ 6 BauNVO) wurde für die Nutzung als Einzelhandelsbetrieb eine max. Verkaufsfläche von 700 m² zugelassen.

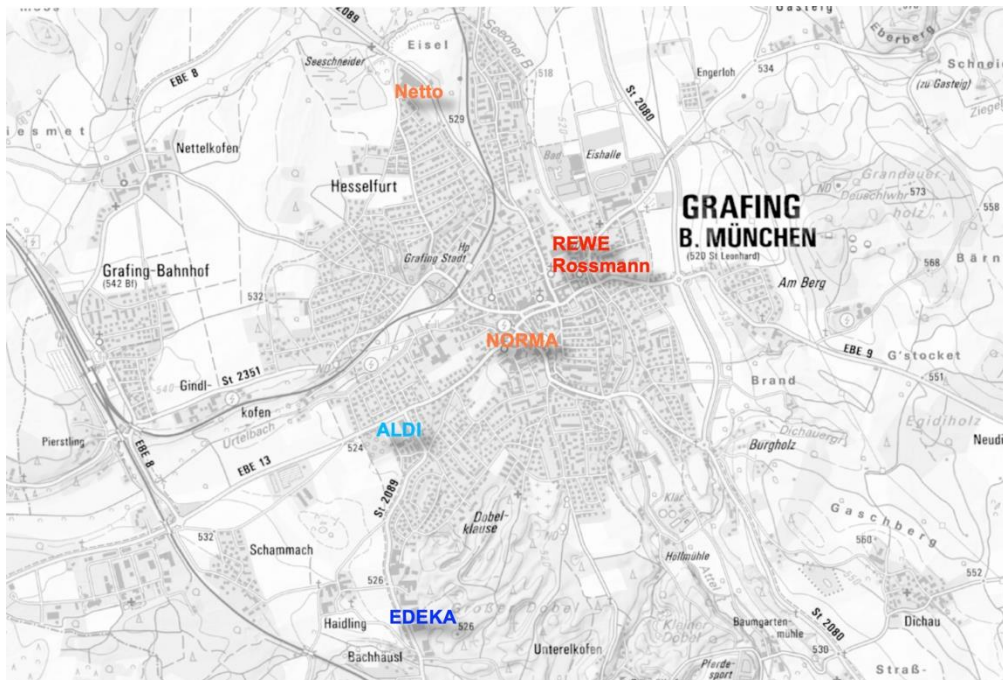
Grundlage und städtebaulicher Rechtfertigungsgrund (vgl. auch § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) für die isolierte Ausweisung des Aldi-Standortes auf der „grünen Wiese“ war ein städtebauliches Strukturkonzept. Im Strukturplan „Schammacher Feld (14.02.1992)“ wurde die Gesamtentwicklung des dortigen Teilraumes in seinen städtebaulichen Grundzügen festgelegt. Der Strukturplan zeigt im Einzelnen die künftige Nutzung, die Bebauungsstruktur, die verkehrliche Erschließung und die Grünstruktur des Standortes auf. Festgelegt wurde eine Entwicklung als Wohnbaugebiet, in der allein der ALDI-Markt mit der Funktion als Nahversorger als gewerbliche Nutzung liegt. Eine weitere gewerbliche Nutzung wurde damit ausgeschlossen und gleichzeitig auch besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz gegenüber der künftig entstehenden Wohnbebauung bestimmt. Erklärte Planungsgrundsatz war, allein den ALDI -Markt als gewerbliche Einzelausweisung zuzulassen (Nahverkehrsfunktion), aber den gesamten Teilraum ansonsten dem Wohnungsbau vorzubehalten. Die befürchtete Agglomeration mit weiteren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des ALDI-Marktes an der Glonner Straße wurde von der Stadt in den letzten 25 Jahren ungeachtet vielfacher Ansiedlungswünsche abgelehnt und verhindert.

Gleichermaßen umstritten war dann auch die 2006 beantragte Erweiterung des Einkaufsmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² zur Anpassung an die geänderten Marktverhältnisse. Anfänglich wurde das Erweiterungsvorhaben vom Stadtrat sogar abgelehnt, da erneut unerwünschte zentrumsschädliche Kaufkraftabflüsse befürchtet wurden, ebenso Wettbewerbsnachteile für regionale Produzenten. Vor allem auch die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen und auch die zusätzliche Gewerbelärmbelastung des Umfeld waren Ablehnungsgründe.

Erst nach einer grundlegenden Optimierung der Planung mit größtmöglichen Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde das bereits abgelehnte Bebauungsplanverfahren dann eingeleitet. Erst nach über 7 Jahre Verfahrensdauer konnte am 25.06.2013 das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Aldi)“ und der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1200 m² abgeschlossen werden.

Seither haben sich die Rahmenbedingungen in wesentlicher Weise geändert. Mit der Ansiedlung des REWE-Marktes nebst Drogeriemarkt an der Leonhardstraße ist es gelungen, die Nahversorgung des Stadtzentrums und der bis dahin unterversorgten östlichen Siedlungsbereiche sicherzustellen - und zwar mit einem Vollsortiment-Markt. Der in früheren Jahren befürchtete Wegfall der Nahversorgung im Grafinger Zentrum nach Abzug von ALDI, SPAR (später 2011 an die Münchener Straße als „Netto“ angesiedelt), EDEKA und PLUS konnte in zentralster Lage kompensiert werden. Der REWE-Markt hat seine Erwartungen als Ankerbetreiber für die Innenstadt uneingeschränkt erfüllt. Mit dem Bau der Umfahrungsstraßen (Ost- und Westumfahrung) im Jahr 2017 bzw. 2020 und dem dabei einhergehenden LKW-Durchfahrtsverbot haben sich auch die örtlichen Verkehrsverhältnisse grundlegend verändert und beruhigt.

Eine weitere grundlegende Veränderung steht unmittelbar an. 2025 beginnt die Neuerrichtung des EDEKA-Marktes in Haidling dar. Der dortige Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb mit bisher 2.100 m² Verkaufsfläche wurde beseitigt und wird unter Einbeziehung des benachbarten Getränkemarktes (600 m² VkFl.) und eines Gemischtwarenmarktes (800 m²) sowie eines Back-Shops (120 m²) mit einer Größe von künftig über 4.000 m² Verkaufsfläche neu errichtet. In einem Marktgutachten wurde gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bestätigt, dass dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden.



Einzelhandel im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

1.4 Städtebauliche Gründe:

Die Fa. ALDI hat schon vor mehreren Jahren unverbindlich ihre Überlegungen über eine Stärkung des Standortes an der Glonner Straße mit einem Drogeriemarkt vorgetragen. Seitens der Stadt Grafing b.M. wurde stets deutlich gemacht, dass der Standort aufgrund seiner integrierten Innenstadt-Randlage dem (zwingend beachtlichen) Integrationsgebot des Landesentwicklungsprogramms (LEP Nr. 5.3) entspricht und damit gut geeignet ist.

Die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes widerspricht zwar der Grundsatzentscheidung (Strukturplanung 1995) über die erklärte Solitärausweisung für den Aldi-Markt. Bei einer Beschränkung der Nutzung auf Drogeriemarktartikel und damit letztendlich einer Sortimentsergänzung zum Aldi-Markt für die Nahversorgungsfunktion wird das weiterhin gültige Planungsziel der Stadt (Solitärfunktion für 1 Einkaufsmarkt) gewahrt.

Bedingung ist aber die Unterbringung auf dem Betriebsgrundstück „ALDI“ - eine räumliche Gebietsvergrößerung durch zusätzliche Gewerbebauten westlich der Pfarrer-Aigner-Straße wird weiterhin abgelehnt. Die weiteren Flächen im dortigen Teilraum bleiben auch künftig allein dem Wohnungsbau vorbehalten.

Diesen grundlegenden Anforderungen ist die Fa. ALDI dann auch nachgekommen mit der Nutzung der bestehenden Parkplatzfläche. Hinsichtlich des Parkplatzangebots hat sich das Standortprofil der Discountmärkte insoweit verändert, als die Vorhaltung eines Überangebots an Autostellplätzen im Interesse des flächensparenden Bauens nicht mehr verlangt wird. Im Wege der Nachverdichtung auf bestehenden Parkplatzflächen und der bewussten Reduzierung des PKW-Stellplatzangebots auf das notwendige Maß ist jetzt die Markterweiterung mit einem Drogeriemarkt innerhalb der bestehenden Betriebsgeländes vorgesehen.

2. Rechtliche Grundlagen:

2.1 Sondergebietsausweisung:

Das Baugebiet wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Aldi) und Drogeriemarkt“.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe stellen eine besondere Nutzungsart dar, an die der Gesetzgeber strenge bauplanungsrechtliche Anforderungen stellt. Da sich Betriebe dieser Art auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die örtliche städtebauliche Entwicklung regelmäßig in wesentlicher Weise auswirken, sind sie nur in besonders dafür ausgewiesenen Sondergebieten (oder in Kerngebieten) zulässig.

Als großflächig gilt ein Einzelhandelsbetrieb, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Zwar unterschreitet der Drogeriemarkt diesen Schwellenwert, der grundsätzlich für jeden einzelnen Betrieb gesondert zu beachten ist. Hierfür spricht, dass der Drogeriemarkt in einem gesonderten Gebäude und damit räumlich getrennt vom (großflächigen) ALDI-Markt untergebracht ist.

Bei getrennten Betriebseinheiten kann nur dann (ausnahmsweise) eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen erforderlich sein, wenn eine betrieblich-funktionelle Zusammengehörigkeit besteht (Funktionseinheit). Dieser Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Der Drogeriemarkt hat einen eigenständigen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume – er ist damit funktional selbständig.

Dabei ist es aber wiederum nicht ausgeschlossen, auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO unterzubringen (vgl. dazu: BayVGH

28.02.2017). Sondergebiete erhalten ihre Prägung dadurch, dass sie sich von den Baugebieten nach §§ 2 – 9 BauNVO wesentlich unterscheiden. Diese Besonderheit liegt darin, dass dort zumindest ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig ist. Die Zulassung von weiteren (Einzel)Handelsbetrieben, die für sich nicht auf ein Sondergebiet angewiesen sind, ist aber in einem Sondergebiet möglich (vgl. Kuschernus, der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 258).

Die Festsetzung als Sondergebiet ist deshalb insoweit von entscheidender Bedeutung, da dafür erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen. So besteht allein in Sondergebieten die Möglichkeit zur umfassenden Steuerung des Einzelhandels. Dort kann festgelegt werden

- die Branche des Betriebes
- die zulässigen Sortimente
- die maximale Verkaufsfläche des Betriebes
- die maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente
- (vereinfachte) Lärmkontingentierung (unabhängig von § 1 Abs. 4 BauNVO)

Damit kann durch den entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, anders als in anderen Gebietstypen, garantiert werden, dass nur ein Einzelhandelsbetrieb einer bestimmten Branche (Drogeriemarkt) zulässig ist. Das ist Grundvoraussetzung, um das bereits 1995 mit der Begründung des Standortes erklärte Planungsziel durchzusetzen, diesen Standort isoliert nur für die örtliche Nahversorgung zur Verfügung zu stellen und sonstige Gewerbeansiedlungen zu vermeiden. Eine spätere Umnutzung des Drogeriemarktes zu einem anderen Einzelhandelsbetrieb (mit innenstadtunverträglichen Sortimenten) ist damit also satzungsrechtlich ausgeschlossen.

Es eröffnet auch die Festsetzungsbefugnis zur Bestimmung der Verkaufsflächenbegrenzung für den „Drogeriemarkt“, der im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen auf die (geplante) Größe von 800 m² Verkaufsfläche begrenzt wird.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

a) Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Grafing b.M. hat zentralörtliche Funktion als gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Ebersberg und ist somit für die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich geeignet (B II 1.2.1.2 Absatz 1 LEP).

Im Regionalplan ist das Planungsgebiet dargestellt als Bereich, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete liegen nicht vor.

b) Einzelhandelsgroßprojekte:

Die zwingend beachtlichen Landesplanungsgesetze (Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB) erlauben die Ansiedlung (also die Ausweisung entsprechender Sondergebiete) von Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion und unter folgenden Voraussetzungen (vgl. LEP Z 5.3.1):

- nur an städtebaulich integrierten Lagen oder unmittelbar angrenzend
- nur unter Einhaltung einer max. Kaufkraftabschöpfung (max. 25 v.H. für den Nahversorgungsbedarf und max. 30 / 15 % für den Innenstadtbedarf) der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich.

Grafring als gemeinsames Mittelzentrum mit Ebersberg ist aufgrund dieser zentralörtlichen Funktion zur Ausweisung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein berechtigt. Auch wurde die Eignung des Standorts an der Glonner Straße als integrierte Innenstadtlage (hier: unmittelbar angrenzend) anerkannt (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 21.10.2009 zur damaligen Erweiterung des ALDI-Marktes).

Die Stadt Grafring b.M. hat in der Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde um eine (unverbindlich) Vorprüfung hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung gebeten. Mit Schreiben der Regierung v.Obb. vom 04.07.2023 (ROB-2-8314.24_02_EBE-10-2-3) wurde das Vorhaben wie folgt bewertet:

Gemäß der Begründung zum o.g. LEP-Ziel sind neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkung auch Agglomerationen von mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Da es sich im vorliegenden Fall um zwei Einzelhandelsbetriebe handelt, liegt derzeit keine Agglomeration im Sinne des LEP Z 5.3.1 vor. Ergebnis: Die Ansiedlung des Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde für das Plangebiet zur erstmaligen Ansiedlung des Einkaufsmarktes im Jahr 1995 geändert und ist als „Mischgebiet“ dargestellt (6. Änderung).

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2013 (Sondergebiet) wurde auf die Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden, da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wurde und dort (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vom Entwicklungsgebot abgesehen werden konnte. Der Flächennutzungsplan wurde dann bei der 13. Flächennutzungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet ist dort als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem § 8 Abs. 2 BauGB.



Der Flächennutzungsplan wurde dann bei der 13. Flächennutzungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet ist dort als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem § 8 Abs. 2 BauGB.

Auszug: Flächennutzungsplan der Stadt Grafring b.M.

2.4 Beschleunigtes Verfahren

Die neuerliche Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer bereits bebauten Gewerbefläche und erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht nach § 2a und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB.

Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch ortsübliche Bekanntmachung mitgeteilt, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der höchstzulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 20 ha gesichert, und zwar auch unter Einrechnung der im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne Aiblinger Straße 1 und 2 (wobei der Bebauungsplan Aiblinger Straße 1 im Regelverfahren aufgestellt wurde und hier unberücksichtigt bleiben kann).

Der Bebauungsplan dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Das UVPG-Gesetz sieht für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vor (§ 7 Satz 1 UVPG i.V.m. Nr. 18.6.2, Nr. 18.8 der Anlage 1). Hierzu wird ungeachtet der oben genannten Ausführungen zur fehlenden Funktionseinheit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt, dass die Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes (für großflächigen Einzelhandel mit mehr als 1200 m² Geschossfläche) auch dann die Größenwerte des UVPG überschreitet, auch wenn es sich um die Erweiterung um einen nichtgroßflächigen Einkaufsmarkt handelt. Bei der hier anzuwendenden Betrachtung ist – anders als bei den städtebaulichen Betrachtungsansatz nach § 11 BauNVO - auf die Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG abzustellen. Planungsgegenstand ist damit ein Vorhaben nach Nr. 18.6.2, Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG, für das eine allgemeine Vorprüfung (Spalte 2 – „A“) durchzuführen ist.

Dabei handelt es sich um eine Änderungsvorhaben nach § 9 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 Nr. 2 UVPG. Für die Vorprüfung gilt wiederum § 7 UVPG entsprechend.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist in diesen Fällen nur durchzuführen, wenn die Änderung nach Einschätzung der zuständigen Behörde (Stadt Grafing b.M.) aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in **Anlage 3 UVPG** aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorgerufen kann (§ 7 Satz 1, § 9 Abs. 3, 4 UVPG).

Die allgemeine Vorprüfung wurde als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Danach wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Es besteht keine UVP-Pflicht. Die Durchführung und das Ergebnis wurde gemäß § 7 Abs. 7 UVPG dokumentiert (vgl. unten Nr. 8).

Allein hinsichtlich der Lärmbelastung ergeben sich durch die Erweiterung überhaupt Veränderungen. Mit der im Rahmen der Lärmvorsorge verlangten Optimierung der Anlieferung des Drogeriemarktes (oder alternativer Schutzmaßnahmen) kann eine Reduzierung der Lärmzunahme gegenüber der besonders schutzwürdigen Bebauung (WR) an der Aiblinger Straße erreicht werden. Auch durch die Anordnung und die lärmgeschützte Ausführung der Einkaufswagenboxen besteht noch Minderungspotential, das berücksichtigt wurde. Auch die mittelbare Verkehrslärmzunahme auf den bereits stark lärmbelasteten Hauptstraßen (Glon-

ner Straße und Aiblinger Straße) führen erkennbar zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Vorprüfung ist die Stadt Grafing b.M. zu dem Ergebnis gekommen, dass die Erweiterung des Sondergebietes um einen Drogeriemarkt zu keinen zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen führen.

Das Ergebnis wurde mit dem Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht.

3. Planungskonzept, Festsetzungen

3.1 Änderung durch Neuerlass der Satzung:

Die Festsetzung für die Errichtung eines Drogeriemarktes erfolgt durch eine Änderung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan ALDI“ (1997) in der Fassung der 1. Änderung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Aldi)“ (2013). Die Änderung erfolgt im Wege des Neuerlasses. Damit wird vermieden, dass verschiedene Generationen von Bebauungsplänen, auf die unterschiedliche Fassungen der BauNVO, statische Gesetzesverweise oder DIN-Vorschriften anzuwenden sind.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden die bisherige Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ersetzt.



Planzeichnung der 1. Änderung („Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Glonner Straße (ALDI)“)



Planzeichnung der 2. Änderung in der Gegenüberstellung

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Drogeriemarkt“ ausgewiesen.

Hinsichtlich der Art der Nutzungen werden, getrennt für die jeweiligen Bauflächen, die jeweiligen Nutzungsfunktionen festgelegt einschließlich der dafür höchstzulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² für den ALDI-Markt und max. 800 m² für den Drogeriemarkt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird festgesetzt durch eine absolute **Grundfläche GR** (§ 19 Abs. 1 BauNVO) je Bauraum (2.000 m² für den ALDI-Markt, 945 m² für den Drogeriemarkt). Es handelt sich dabei um Summenmaß (GR 2.945 m²) für das gesamte Baugrundstück Fl.Nr. 551/5 der Gemarkung Grafing, das durch die Grundflächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf bis zu einer GRZ von 0,8.

3.4 Höhenlage, Bezugspunkte

Für jedes Baugrundstück im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wird anhand des Bestandes bzw. der vorliegenden Objektplanung für den Neubau jeweils als absolute Höhe festgesetzt (in m.ü.NN)

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung zweier Bauräume, die den ALDI-Bestand im Osten sowie den geplanten Drogerie-Neubau im Südosten des Grundstücks jeweils knapp umfassen (§ 23 BauNVO). Für den Drogeriemarkt wird neben der Baufläche noch eine Anbauzone für eine Eingangsüberdachung festgesetzt.

Die Lage der Nebenanlagen (Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Fahrradstellplätze, Technische Anlagen) werden ebenfalls durch Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) konkret bestimmt. Diese Festlegungen gehen zum einen auf die Immissionswirkung der Anlagen zurück. Zum anderen wird damit auch sichergestellt, dass die Fahrflächen für die Rettungsfahrzeuge und für die Anlieferung zur Verfügung stehen.

3.6 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO gilt der Vorrang des Bebauungsplanes gegenüber dem Abstandsflächenrecht. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit den Festsetzungen zur Lage der Gebäude und deren Höhe im Hinblick auf die Außengrenzen die Belange der Belichtung, Besonnung, Belüftung, Sozialabstand und Brandschutz in abschließender Weise. Bei einer bebauungsplankonformen Bebauung sind damit keine Abstandsflächen einzuhalten.

3.7 Gebäudegestaltung, Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält unveränderte Regelungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) über die Dachgestaltung, wie sie auch im Baubestand vorhanden sind (Satteldach mit mittigem First, max. 22° Dachneigung). Für den Drogeriemarkt ist zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und der Hitzeentwicklung ein begrüntes Flachdach festgesetzt.

Dachaufbauten für Solaranlagen sind zulässig und über die gesetzliche Verpflichtung des Art. 44a BayBO hinaus zwingend vorgeschrieben.

3.8 Stellplätze:

Für die Stellplatzpflicht gilt die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes geltende Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. vom 31.01.2025:

	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge	Hiervon für Besucher	Stellplätze für Fahrräder
	Verkaufsstätten ²⁾³⁾			
3.3	Waren und Geschäftshäuser (einschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und vergleichbare sonstige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsfläche ⁷⁾	75 v.H	1 FStpl. je 90 m ² Verkaufsfläche ⁷⁾

⁷⁾ Verkaufsfläche: Zur Verkaufsfläche zählen auch die Kassenzone und der Verpackungsbereich. Verkaufsflächen von nicht überdachten Freiflächen werden mit 25 v.H. und von überdachten Freiflächen mit 50 v.H. ihrer Fläche als Verkaufsfläche angerechnet.

Bei insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche sind damit 50 Stellplätze erforderlich. Innerhalb der festgesetzten Bauflächen für Stellplätze (die Lage der Stellplätze ist nachrichtlich dargestellt) können 102 Stellplätze errichtet werden.

3.9 Werbeanlagen:

Ein besondere Anspruch besteht hinsichtlich der Werbeanlagen. Hier wird aus Gründen des Stadtbildes und des Ortsbildes verboten: Werbefahren, Werbeanlagen auf den Dachflächen, bewegliche Werbeanlagen und flächendeckend Anschläge an den Schaufenstern.

Werbeanlagen sind nur auf den gesondert festgesetzten Flächen und an den Wand- und Giebelflächen der Gebäude (je Gebäudeseite nur 1 Werbeanlage) und bis zu einer Gesamtgröße von je 5 m² zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht selbstleuchtend ausgeführt werden (die bestehenden selbstleuchtenden Werbeanlagen sind im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig).

Die bisher bestehende Werbetafel an der Glonner Straße liegt an einer ungünstigen Stelle innerhalb des Sichtfeldes für ausfahrende Fahrzeuge. Der Standort ist zu verlegen auf die private Grünfläche. Die bei Aldi-Märkten üblicherweise Werbetafel mit einer Höhe von 6 m ist am Ortseingang und aufgrund der Lage am Rand von Wohngebieten aufgrund ihrer Störwirkung weiterhin nicht akzeptabel. Festgesetzt wird eine Maximalhöhe von 4,5 Meter (Bestandshöhe) und einer Breite von 2,5 m (Außenmaße des Werbeträgers).

3.9 Grünordnung, Wasserabflusses, Erneuerbare Energien und Klimaschutz, Wärmeversorgung

Festsetzung werden getroffen für die Durchgrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB).

Die Stadt Grafing b.M. hat in einem Grundsatzbeschluss festgelegt, im Rahmen der Planabwägung die Solarpflicht zu prüfen und bei städtebaulicher Rechtfertigung auch festzulegen. Zwischenzeitlich hat sich insoweit eine Änderung der Rechtslage ergeben, als in Art. 44a BayBO mittlerweile eine gesetzliche Solarpflicht besteht. Seit 01.03.2023 sind bei Gewerbebauten auf den hierfür geeigneten Dachflächen in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Eine Angemessene Auslegung ist erreicht, wenn mindestens 1/3 der **geneigten** Dachfläche als Modulfläche genutzt wird.

Der Drogeriemarkt ist mit einem Flachdach geplant, das extensiv begrünt wird. Damit geht aber die gesetzliche Solarpflicht ins Leere und bedarf es einer satzungsrechtlichen Verpflichtung. Dabei ist bei Gewerbebauten und bei der hier geplanten Flachdachsituation eine Solarpflicht mit einer Modulfläche von 2/3 der Dachfläche gerechtfertigt.

Die Solarpflicht gilt mangels zeitlicher Rückwirkung des Bebauungsplanes nur für Neubauvorhaben bzw. bei einer Erneuerung der Dachhaut bei bestehenden Gebäuden.

Die größtmögliche Dachnutzung durch Photovoltaikanlagen ist auch vom Bauherrn gewollt, um den Strombedarf zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können.

Trotz der direkten räumlichen Nähe wird der Drogeriemarkt nicht mit Nahwärme versorgt. Die Wärmeversorgung des Drogeriemarktes erfolgt über eine Wärmepumpe, die mit der PV-Anlage und den sonstigen haustechnischen Anlagen (Kühlaggregate, Lüftung) ein energetisch abgestimmtes technisches Konzept darstellt. Festsetzungsmöglichkeiten für einen Anschlusszwang an das bestehende Nachwärmenetz bestehen nicht bzw. sind nicht verhältnismäßig. Auch wenn das Heizkraftwerk unmittelbar am Betriebsgelände anliegt und sich der Anschluss hier förmlich aufdrängt, besteht hierzu keine Ermächtigungsgrundlage. So kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB keine Anschlusspflicht für eine bestimmte Energieform (Nahwärme) begründet werden; diese Festsetzungsermächtigung berechtigt ohnehin nur dazu, technische / bauliche Vorbereitungen für die Nutzung z.B. eines Nahwärmeanschlusses durchzusetzen. Eine Anschluss- und Benutzungspflicht ist dagegen auf dieser Grundlage nicht möglich. Auch das Wärmeplanungsrecht ermächtigt dazu nicht. Es bleibt allein die Möglichkeit eines satzungsrechtlichen Anschluss- und Benutzungszwangs nach

Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GO. Aber auch dieser Ermächtigung erfasst nur Grundstücke in Neubaugebieten und in Sanierungsgebieten und ist beschränkt auf ein als öffentliche Einrichtung geschaffenes Nahwärmenetz. Eine Anschluss- und Benutzungspflicht zugunsten eines privat betriebenen Nahwärmenetzes ist nur unter ganz besonderen Bedingung möglich. Aber selbst dann, wenn diese Voraussetzungen alle geschaffen sind, müsste ein Befreiungsrecht für andere nachhaltige Wärmeenergienutzungen beachtet werden, wie es die hier geplante Wärmepumpe darstellt. Da auch die geplante Wärmepumpe (in Kombination mit der PV-Anlage) eine nachhaltige und erneuerbare Energieform darstellt, besteht allein schon aus diesem Grunde keine Möglichkeit eines gesetzlichen Anschluss- und Benutzungszwangs

4. Immissionsschutz

Gewerbelärm:

Nach der erstmaligen Ansiedelung des ALDI-Marktes vor mehr als 25 Jahren wurde von den Anwohnern an der Aiblinger Straße / Wendelsteinstraße vielfach Beschwerde über die Lärmsituation geführt. Neben der ohnehin schon sehr hohen Verkehrslärmbelastung hat sich durch die Ansiedelung des Aldi-Marktes eine merkliche Lärmzunahme ergeben. Hier konnte mit der Markterweiterung zur Großflächigkeit (Bebauungsplanänderung 2013) eine sehr wirksame „Lärmsanierung“ erreicht werden, insbesondere durch die Verlegung des Verflüssigers an die lärmabgewandte Westseite des Marktgebäudes und der Verwendung lärmarmer Anlagentechnik.

Die jetzt geplante Errichtung eines Drogeriemarktes erfordert besondere Anstrengungen, um die bestehende Lärmsituation - soweit vermeidbar - nicht weiter zu verschlechtern. Dabei legt die Stadt Grafing b.M. aufgrund der schon durch den Verkehrslärm sehr belastete Lärmsituation im Rahmen der Lärmvorsorge einen sehr strengen Maßstab an.

Im Interesse der Lärmvorsorge wurden dabei zusätzliche Anstrengungen verlangt, um Verschlechterungen der Lärmsituation für die Umgebung zu vermeiden. Nicht die Einhaltung der Immissionskontingente, sondern die Beibehaltung der tatsächlich vorhandenen Lärmbelastung (keine Verschlechterung) war der Maßstab der Stadt. Grund für die Lärmvorsorge ist, dass die Umgebungsbebauung schon durch den Verkehrslärm sehr stark belastet ist und durch künftige Änderungen im Verkehrsnetz (Gesamtverkehrskonzept 2022) weiteren Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt wird. Dass gilt vor allem für die Wohngebäude an der Glonner Straße. Eine weitere Zusatzbelastung durch Gewerbelärm, auch wenn dieser stark untergeordnet ist, sollte vermieden werden.

Dieses Planungsmotiv wurde schon in der räumlichen Anordnung der Bebauung berücksichtigt. Um eine Verschlechterung der Lärmsituation vor allem für die Anwohner an der Glonner Straße weitestgehend zu vermeiden, wurde der Drogeriemarkt am entfernteren Südrand des Betriebsgeländes angeordnet. Die besonders lärmintensive Anlieferung des dm-Marktes wurde wiederum am südlichen Teil des Marktgebäudes angeordnet. Gleichzeitig war aber möglichst auch zu verhindern, dass sich damit die Lärmsituation an der Aiblinger Straße verschlechtert. Nicht schutzwürdig ist die Bebauung im Süden (Pfarrer-Aigner-Str.), soweit dort keine Immissionsorte zulässig sind (Nordfassaden und auch bestimmte Giebelseiten).

Schalltechnische Untersuchung:

Beurteilungsgrundlage ist die von der Stadt geforderte schalltechnische Untersuchung durch Steger & Partner GmbH (zuletzt: Bericht Nr. 4095-03/B3a/dm vom 11.04.2025). Das Gutachten beurteilt den Gewerbelärm und den anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehr nach dem Regelwerk der TA-Lärm.

Zur Methodik: Bereits im bestehenden Bebauungsplan (Aldi-Erweiterung 2013) sind Emissionskontingente festgesetzt. Diese Emissionskontingente können abweichend von § 1 Abs. 4 BauNVO (Gliederung) in Sondergebieten gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung festgelegt werden. Die Emissionskontingente sind immissionsortbezogen und richtungsweise gestaffelt. Sie stellen sicher, dass der Gesamtlärm aus den verschiedenen Lärmquellen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an jeden umliegenden Immissionsort einhält.

Im o.g. Lärmgutachten vom 11.04.2025 wurde jetzt geprüft, ob die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente an den umliegenden Immissionsorten außerhalb des Plangebietes auch durch die veränderte Lärmsituation (mit Drogeriemarkt und zusätzlichen Fahrbewegungen) eingehalten werden oder diese anzupassen sind.

Sodann wurden die durch die Erweiterung um den Drogeriemarkt zu erwartenden Beurteilungs- und Maximalpegel berechnet und dann den zuvor aus den Emissionskontingenten ermittelten Teilimmissionskontingenten gegenübergestellt.

Dabei wurden auch immissionsrelevante Änderungen berücksichtigt, die bei der Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan „Aldi-Erweiterung 2013“ noch nicht vorhanden waren. Neben dem geänderten Lärmverhalten durch den Drogeriemarkt (Anlieferung, LKW-Verkehr, Kühlaggregate der LKW, haustechnische Anlagen und Wärmepumpe, zusätzliches Kundenverkehrsaufkommen, Presscontainer, Einkaufswagenbox) wurde hier auch das außerhalb des Plangebietes entstandene Heizkraftwerk berücksichtigt. Auch die neu hinzugekommenen Immissionsorte an der Pfarrer-Aigner-Straße wurde geprüft.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Immissionskontingenten an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gebietes zeigte, dass die Immissionskontingente tags und nachts eingehalten werden bzw. geringfügig überschritten um 0,1 dB(A). Eine Anpassung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung war daher nach dem Ergebnis des Gutachtens nicht erforderlich.

Für die Stadt Grafing war dieses Ergebnis aus den ersten beiden Vorgutachten (10.10.2024-B2 und 10.12.2024 – B3) nicht ausreichend. Zwar wurde nachgewiesen, dass die Teilkontingente bzw. dann auch die IGW an allen Immissionsorten eingehalten werden. Gleichwohl zeigte das Ergebnis eine Verschlechterung gegenüber der Lärmbelastung aus dem Bebauungsplan „Aldi-Erweiterung 2013“. So wurde an den Wohngebäuden an der Aiblinger Straße mit der „Erweiterung Drogeriemarkt“ die Immissionsgrenzwerte mit 49,7 dB(A) gerade eingehalten). Bisher wurden dort (IO 10, Fl.Nr. 547/14) nur ein Beurteilungspegel von 44,7 dB(A) erreicht. Eine Erhöhung um 5 dB(A) wurde von der Stadt Grafing b.M. als kritisch beurteilt, auch wenn der IGW – zumal für eine Reines Wohngebiet (!) - noch eingehalten würde.

Bei der Wohnbebauung an der Aiblinger Straße / Wendelsteinstraße handelt es sich um ein Reines Wohngebiet und wurde ein sehr hohes Schutzniveau unterstellt. Dort besteht zwar schon mit der Anordnung des ALDI-Gebäudes und der damit bewirkten Abschirmung ein optimaler Lärmschutz. Durch die gewählte Positionierung des dm-Marktes im Süden des Grundstücks (zugunsten der Wohnbebauung an der Glonner Straße) ergibt sich aber dann eine Verschlechterung an den Gebäuden Wendelsteinstraße (Fl.Nrn. 547/14 und 574/6) gegenüber der jetzigen Situation. Auch wenn der Immissionsrichtwert (TA-Lärm) bzw. das ermittelte Immissionskontingent noch knapp eingehalten werden, wurde auf Forderung der Stadt entsprechende Optimierungen untersucht. Insbesondere die sehr effektive Errichtung einer innenliegenden Lieferrampe oder auch eine Verlagerung der Anlieferung (diese ist

Hauptlärmquelle) auf die Westseite (Pfarrer-Aigner-Straße) oder auf die Südseite (Nachteile für Wohngebäude Glonner Straße), was schließlich aber nicht realisierbar war. Es wurden auch verschiedene andere Alternativen geprüft und mangels Wirksamkeit wieder verworfen: z.B. Lärmschutzwand-Lückenschluss am Aldi-Markt im Süden, Verlegung des Eingangsbereiches und der Einkaufswagenbox an die Nordseite des Drogeriemarktes.

Mangels optimaler baulicher oder technischer Verbesserungsmöglichkeiten verständigte man sich dann auf eine organisatorische Maßnahme. Die Anlieferung des Drogeriemarktes ist so zu regeln, dass täglich nur 1 LKW-Anlieferung erfolgt und die Anlieferungszeiten außerhalb der Ruhezeiten (also nur zwischen 07:00 und 19:00 Uhr) zugelassen wird. Damit ergibt sich eine spürbare Verbesserung für die Wohnbebauung (WR) an der Aiblinger Straße. Dass dort eine Verschlechterung verbleibt, ist noch zu rechtfertigen, da die IRW auch künftig nicht erreicht werden.

Abwägungsergebnis: Die festgesetzten Emissionskontingente sind ausreichend und stellen sicher, dass die Richtwerte der TA-Lärm in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Die räumliche Anordnung des Drogeriemarktes (und der Anlieferung) im Süden wird zum bestmöglichen Schutz der Wohnbebauung an der Glonner Straße beibehalten. Die damit entstehende Lärmzunahme an der Aiblinger Straße wurde durch organisatorische Maßnahmen auf ein verträgliches Minimum reduziert und ist damit verträglich.

Die Wohnbebauung an der Pfarrer-Aigner-Straße ist aufgrund des dortigen Lärmschutzkonzeptes (keine Immissionsorte an der Nordfassade) in ausreichender Weise geschützt. Die Lärmbelastung der nicht geschützten Fassaden (Westseite Pfarrer-Aigner-Straße 1) ist nicht erheblich und bleibt deutlich (mehr als 6 dB(A)) hinter den IGW zurück.

Verkehrslärm:

Bei der Beurteilung des Gewerbelärms (hier der durch den Aldi/dm-Markt verursachte Zusatzverkehr auf der Glonner Straße) zeigte sich eine sehr hohe Verkehrslärmbelastung für die Wohnbaugrundstücke an der Glonner Straße. Schon im Bestand (vor Erweiterung mit dem Drogeriemarkt) werden dort die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten. Die Stadt Grafting b.M. verlangte deshalb eine zusätzliche Untersuchung des Verkehrslärms in Bezug auf die planbedingte Verkehrszunahme, also der durch den Drogeriemarkt ausgelöste Zusatzlärm auf den Zufahrtsstraßen

Für die Bauleitplanung wird auch eine Beurteilung des Verkehrslärms verlangt, wenn dieser in Folge des Bebauungsplanes steigt (vgl. BayVGH 12.08.2019). Diese planbedingte Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Planbereichs ist in der Planentscheidung (Abwägung) zu berücksichtigen (vgl. z. B. BVerwG, B. v. 8.6.2004), und zwar getrennt vom Gewerbelärm und den dort nach Nr. 7.4 TA-Lärm zu berücksichtigenden anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehr, auch auf öffentlichen Straßen.

Davon kann nur in Bagatellfällen abgesehen werden. Immer notwendig ist diese Betrachtung aber dann, wenn schon die vorhandene Verkehrslärmbelastung die maßgeblichen Grenzwerte überschreitet. Das ist hier der Fall, da an der Glonner Straße die IGW von 59 / 49 dB(A) schon bisher bis zu 9 dB(A) (Tagzeit) überschritten ist.

Schalltechnische Untersuchung

Für die planbedingte Verkehrslärmzunahme wurde das Lärmgutachten durch Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4095-04/B1/dm vom 14.04.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am 04.10.2022 hat die Stadt Grafing das „Gesamtverkehrskonzept Grafing 2022“ beschlossen. Nach Verwirklichung einer Ortsumfahrungsstraße im Westen und Osten sieht das Gesamtverkehrskonzept innere Entlastungsstraßen vor sowie die Verlegung der Aiblinger Straße (St 2089) nach Westen. Gleichzeitig ist eine Umlegung aller bisher durch die Ortsmitte führenden Staats- und Kreisstraßen auf die äußeren Umfahrungsstraßen geplant; die Ortsdurchfahrten werden dann zu Ortsstraßen abgestuft und machen weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Ortsmitte möglich.

Die Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld - also der Vergleich mit und ohne Drogeriemarkt - wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung berechnet und beurteilt

- a) für den Prognosenullfall (ohne Verkehrskonzept 2022) und
- b) für den Prognoseplanfall (mit Verkehrskonzept 2022)

Die Berechnungen zeigen, dass bereits ohne das Planungsgebiet (im Prognosenullfall und Prognoseplanfall) an allen berechneten Immissionsorten im Umfeld des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Durch das Hinzukommen des Drogeriemarktes erhöhen sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an den untersuchten Immissionsorten nördlich des Planungsgebietes um maximal 1,3 dB(A). Eine wesentliche Änderung bzw. Erhöhung der Beurteilungspegel im Sinne der 16. BImSchV liegt somit nicht vor.

Die Schwelle zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts wird bei allen untersuchten Varianten, also sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall jeweils mit und ohne den hinzukommenden Verkehr des Drogeriemarktes an keinem der Immissionsorte überschritten.

Für die Abwägung stellt die Stadt Grafing auf den Prognoseplanfall ab, für den eine planbedingte Verkehrslärmerhöhung von bis zu 1,3 dB(A) ermittelt wurde (Anwesen Rieperdinger Straße 17, 1, Obergeschoss. Die höchste absolute Lärmbelastung wird jedoch beim Anwesen Glonner Straße 46 erreicht mit 67,7 dB(A) tagsüber, wobei dort die planbedingte Zunahme mit 0,7 dB(A) deutlich geringer ist. Diese Verkehrslärmzunahme ist für sich betrachtet sehr gering und kaum wahrnehmbar. Sie ist aber dennoch nicht von vornherein unerheblich, da eine sehr hohe Vorbelastung besteht.

Für die konkrete Planungssituation ist festzustellen, dass die Verkehrslärmzunahme in der ermittelten Höhe noch als verträglich angesehen wird. Da die vorhandene Lärmbelastung noch deutlich unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefahr (70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) bleibt, ist diese lediglich geringfügige Erhöhung unter Betrachtung der örtlichen Verhältnisse und der Schutzwürdigkeit noch zumutbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Aldi/dm-Markt keinen Nachtbetrieb aufweist und damit die schon an die Gesundheitsgefahr heranreichende Nachtbelastung (59,4 dB(A) bei Glonner Straße 46) nicht weiter erhöht wird.

Auch wenn sogar die IGW der 16. BImSchV für Mischgebiete (dem Gebiet mit der geringsten Schutzwürdigkeit, in dem noch Wohnen zulässig ist) von 64 dB(A) tagsüber überschritten sind, kann hier auf bauliche / technische Schutzmaßnahmen verzichtet werden. Als solche kämen vor alle Lärmschutzwände (aktiver Lärmschutz) in Betracht, die aber (vgl. Anwesen Glonner Straße 46) nur bedingt wirksam sind. Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen ist angesichts der zu erwartenden Abstufung der Glonner Straße (östlich der Kreuzung

Aiblinger Straße) zur Ortsstraße (vgl. Gesamtverkehrskonzept 2022) zu vertreten, da dann in diesem besonders hoch belasteten Abschnitt eine Temporeduzierung als wirksamere Maßnahmen möglich ist.

Abwägungsergebnis: Die planbedingte Verkehrszunahme ist nur geringfügig und auch unter Berücksichtigung der sehr hohen Verkehrslärmvorbelastung auch ohne weitere Schutzmaßnahme (aktiver Lärmschutz) noch zumutbar. Wirksamer Lärmschutz wird bei Verwirklichung des Planfalles (Abstufung der Glonner Straße und der Aiblinger Straße zur Gemeindestraße) mit dann zulässigen Tempolimits (30 km/h) möglich.

5. Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Das Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung zu beseitigen; eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal wird insoweit ausgeschlossen.

6. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich liegen keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler vor. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan zur Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.

Die Belange von Natur und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bleiben ungeachtet der fehlenden Anwendbarkeit des § 1a Abs. 3 BauGB stets für die Planabwägung für beachtlich. Diese Belange wurden (vgl. Nr. 8) bewertet und beurteilt. Erheblich ist hierbei vor allem die vollständige Beseitigung der inneren Begrünung. Diese bisher doppelreihige Baumbepflanzung war auch Teil der Vermeidungsmaßnahmen bei der (ausgleichsflächenpflichtigen) Erstaufstellung des Bebauungsplanes (1997).

Die sehr ausgeprägte und dichte Schutzpflanzung im Norden und Osten des Plangebietes ist zu erhalten, ebenso die begrünte Lärmschutzwand im Süden des Gebietes. Mit der Neuordnung der Stellplätze entfallen jedoch die Pflanzbuchten zwischen den Stellplätzen. Künftig festgesetzt ist eine Baumreihe zwischen den Stellplatzreihen, was aber eine deutliche Reduzierung der Zahl der Bäume zur Folge hat. Als Kompensation wurde von der Stadt gefordert, dass die Neupflanzung durch großkronige Bäume erfolgt (Lt. Pflanzliste: Winterlinde oder Spitzahorn).

Eine weitere Kompensation in Form einer Fassadenbegrünung auf der Westseite des Drogeriemarktes wurde im Hinblick auf die vom Bauherrn erklärten Erschwernisse in der Gebäudeunterhaltung und der Gebäudehygiene nicht weiterverfolgt. Mögliche Alternativlösungen (z.B. der Außenwand vorgestellte Spalierobstreihe etc) werden im Rahmen der Genehmigungsplanung noch geprüft.

Zusätzlich wurde die Ausführung des Drogeriemarktes mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung gefordert. Damit kann zumindest ein Mindestmaß an ökologisch wertvollen Flächen entstehen.

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen. Das Interesse der Nachverdichtung der Gewerbefläche, also eines Drogeriemarktes auf dem bestehenden Kundenparkplatz wird ein höheres Gewicht beigemessen und rechtfertigt die dennoch verbleibende Reduzierung der Grünstrukturen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wird festgesetzt, dass am neu zu errichtenden Drogeriemarkt mindestens 10 Nistkästen / Nisthilfen für Singvögel, Mauersegler oder Schwalben anzubringen sind.

8. UVPG-Vorprüfung

1. Merkmale:

Es wird die Errichtung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche) vorbereitet. Der Drogeriemarkt bildet keine Agglomeration im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit dem großflächigen Aldi-Markt. Das Vorhaben hat eine Größe (Grundfläche) von 945 m².

Das Vorhaben wird auf dem vorhandenen Aldi-Kundenparkplatz geplant. Der vorhandene Parkplatz wird dafür zurück- und umgebaut. Die dafür zu beseitigenden kleinkronigen Bäume werden durch eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen wieder ersetzt.

Alle Erschließungsanlagen bestehen und werden mitgenutzt, auch der künftig gemeinsame Kundenparkplatz. Das Vorhaben wird mit einem extensiven Gründach errichtet, womit die Versiegelungswirkung weitgehend wieder kompensiert wird.

Weder durch den Bau noch den Betrieb bestehen Risiken für die menschliche Gesundheit.

2. Standort und betroffene Schutzgüter:

Durch die bauliche Nutzung (Nachverdichtung) einer vollständig versiegelten Parkplatzfläche entstehen keine wesentlichen ökologischen Folgen. Natur- oder artenrechtlicher Gebietsschutz nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BauGB oder §§ 23 ff. BNatSchG oder sonstige schutzwürdige Strukturen sind nicht betroffen.



Skizze Eingriff (o.M.)

Boden und Fläche

Für den Neubau des Drogeriemarktes werden überwiegend Flächen herangezogen, die durch die bestehende Stellplatzanlage bereits stark versiegelt sind. Durch das neue Gebäude und die Umgestaltung der Stellplatzanlage entfallen ca. 110 m² der stellplatzgliedernden Grünflächen. Für den mit Flachdach geplanten Neubau (GR 910+GR 35 für Eingangsüberdachung) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Das Summenmaß der Versiegelung erreicht mit 0,8 GRZ den Orientierungswert gemäß BauNVO. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind insgesamt gering.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Der Grundwasser-Flurabstand liegt deutlich unterhalb der Gründungssohle des Neubaus, der im Bereich heute bereits stark versiegelter Flächen errichtet wird. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt gering.

Klima / Luft

Der Planungsumgriff liegt am westlichen Rand des verdichteten Siedlungsraums. Durch den Neubau mit moderater Höhenentwicklung erfolgt keine grundlegende Beeinflussung der Frischluftzufuhr ins Stadtgebiet. Für das Schutzgut Klima / Luft hat der Änderungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Pflanzen / Tiere

Im Bereich der intensiv genutzten und hochgradig versiegelten Eingriffsfläche sind keine schützenswerten Tierarten zu besorgen. Der Bebauungsplan enthält den nachrichtlichen Hinweis auf die Einhaltung der gesetzlichen Verbotszeiträume bezüglich Fällungen und Abbrucharbeiten. Am künftigen Standort des Drogeriemarktes gehen sieben mittelkronige Bäume der Randeingrünung verloren. Im Bereich der Stellplätze werden von den kleinkronigen Bäumen unterschiedlicher Qualität und Erhaltungszustands 26 gefällt und durch 17 großkronige Bäume ersetzt. Zusätzlich kann durch die festgesetzte Dachbegrünung eine Minimierung des Eingriffs erreicht werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere sind ebenfalls gering.

Landschaftsbild

Der Planungsumgriff liegt „in zweiter Reihe“ am Ortsrand. Durch das westlich vorgelagerte BHW und die Pfarrer-Aigner-Straße einerseits, die moderate Höhenentwicklung und eine unverändert deutliche Randeingrünung andererseits, bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ebenfalls gering. Regelungen zur Beschränkung der Beleuchtung von Werbeanlagen wurden getroffen.

Kultur- und Sachgüter

Weder im Planungsgebiet noch im Umfeld sind Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Es ist nicht auszuschließen, jedoch aufgrund des geringen Bodeneingriffs durch den nichtunterkellerten Neubau und der bereits vor Jahrzehnten erfolgten intensiven baulichen Nutzung im Bestand relativ unwahrscheinlich, dass beim Neubau Bodendenkmäler zu Tage treten. Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind wahrscheinlich gering.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden i. d. R. durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen, wodurch gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst werden. Wegen der insgesamt geringen Betroffenheit durch das Vorhaben sind besondere Wechselwirkungen im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

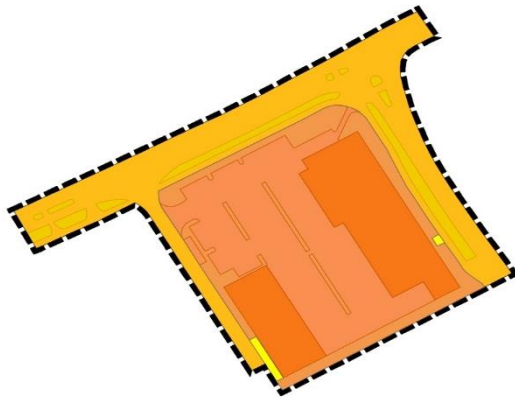
3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen:

Die betroffenen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Mittlere Auswirkungen sind durch den erhöhten Kunden- und Lieferverkehrs zu erwarten. Die dadurch bedingte zusätzliche Immissionsbelastung (Lärm und Feinstaub) beschränkt sich auf die nähere Umgebung.

Anspruch an die Ansiedelung des Drogeriemarktes war, die Immissionssituation möglichst nicht zu verschlechtern. Dafür wurde der Standort soweit als möglich von der schutzwürdigen und auch schon vorbelasteten Bebauung an der Glonner- und Aiblinger Straße abgerückt. Die südlich angrenzende Bebauung (Pfarrer-Aigner-Straße) ist durch eine Lärmschutzwand und durch gebäudebezogenen Schutzvorkehrungen (keine offenbaren Fenster) geschützt und nicht schutzbedürftig. Weiter bauliche und organisatorische Maßnahmen zur Minimierung der Lärmbelastung sind festgesetzt. Die verbleibenden Umweltauswirkungen sind insgesamt sehr gering.

9. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	1,9702 ha	=	100,00 %
Sondergebiet	1,4301 ha	=	53,35 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,5401 ha	=	16,14 %

Grafiing b. M.,

Christian Bauer
Erster Bürgermeister