

Gemeinde Gräfelfing



Bebauungsplan Nr. 1 D - I

mit integrierter Grünordnung

für das Gebiet zwischen der Freihamer- und Maria-Eich-
Straße/Jahnplatz sowie zwischen der Bahnlinie München –
Mittenwald und dem Wallfahrerweg

umfassend die Grundstücke Fl.Nrn 1044/119, 1044/63,
1044/120 TF

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

19.02.2024



Plangeber

Gemeinde Gräfelfing

Ruffiniallee 2
82166 Gräfelfing

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

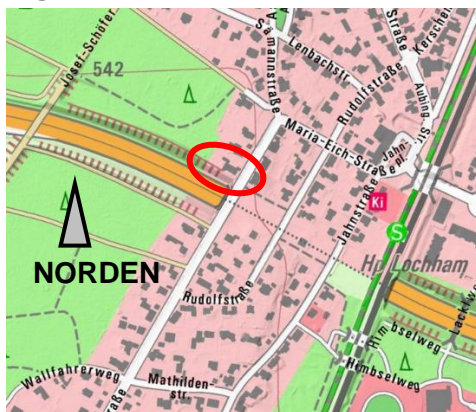
1. Einleitung	3
1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
3. Planungskonzeption und Erläuterungen zu den Festsetzungen	4
3.1 Städtebauliches Konzept	4
3.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	5
3.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
3.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise	5
3.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen	6
3.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Einfriedungen	6
4. Verkehrserschließung	6
5. Technische Infrastruktur	6
6. Immissionsschutz	7
7. Grünordnung	7
7.1 Konzeption der Grünordnung	7
7.2 Belange des besonderen Artenschutzes	7
8. Flächen mit Bodenbelastungen	8
9. Brandschutz	8
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
11. Soziale und kulturelle Belange	8
12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung	9
13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	9
14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	9
15. Städtebauliche Kennzahlen	9

1. Einleitung

Die Gemeinde Gräfelfing liegt zusammen mit den Gemeinden Krailling und Planegg als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums München. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München finden Berücksichtigung. Nach dem Leitbild Siedlung und Freiraum soll die Flächeninanspruchnahme so effektiv und sparsam wie möglich gestaltet werden und die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen, ausgeschöpft werden.

Aufbauend auf dieser raumordnerischen Funktionszuweisung strebt die Gemeinde Gräfelfing mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sowie eine Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen an und setzt die Grundsätze und Ziele im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auf kommunaler Ebene um.

1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Übersichtsplan

Das Planungsgebiet ist westlich der Maria-Eich-Straße und nördlich der BAB 96 gelegen und umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha.

Im Norden grenzt Wohnbebauung an. Im Süden schließt eine begrünte Böschung an, die zur Autobahn hin abfällt.

Im Westen befinden sich Grün- und Waldflächen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn 1044/119, 1044/63, 1044/120 (TF), Gemarkung Gräfelfing.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Maria-Eich-Straße 18 mit dem bestehenden Wohngebäude liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D und ist mit der Festsetzung „private Grünfläche“ belegt. Aufgrund der Immissionsbelastung durch den Verkehr der BAB 96 wurde von einer Ausweisung als Bauland abgesehen.

Das bestehende Wohngebäude ist genehmigt und weist vier Wohneinheiten auf.

Am 21.07.2021 erfolgte der Gemeinderatsbeschluss, dass im Rahmen der anstehenden Sanierung des Tunnelportals der BAB 96 im Bereich um das Tunnelportal zusätzliche Lärmschutzwände errichtet werden sollen. Aufgrund der dadurch verbesserten Lärmsituation für das Grundstück Maria-Eich-Straße 18 wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung war, dass im Falle eines Gebäudeabrisses gesunde Wohnverhältnisse gemäß den Bestimmungen der 16. BImSchV erreicht werden können und folglich unter Berücksichtigung aktiver (Lärmschutzwand) und passiver Schallschutzvorkehrungen auch Baurecht geschaffen werden kann.

Insofern wird es als sachgerecht angesehen, eine Einzelplanung für das Grundstück Maria-Eich-Straße 18 durchzuführen. Die Planung ist durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen, da die Planung der Nachverdichtung und Nutzung innerörtlicher Flächenressourcen dient und somit auf die Verwirklichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Belange abzielt.

Aufgrund der Abhängigkeit der Planung von der Errichtung der Lärmschutzwand wird ein bedingungsabhängiges Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB geschaffen, das durch entsprechende zusätzliche vertragliche Regelungen abgesichert wird.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund hat der Bauausschuss der Gemeinde Gräfelfing am 22.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Als Zielvorstellungen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes, die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, die Begrenzung der Wohneinheiten sowie die Steuerung der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen formuliert.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gräfelfing ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet dargestellt.

Da in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet festgesetzt wird, ist in der Planfolge keine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ist beachtet.

Ursprünglich war das Grundstück Maria-Eich-Straße 18 durch den Bebauungsplan 1 D

mit der Festsetzung als private Grünfläche überplant. Diese Festsetzung einer privaten Grünfläche wurde auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D übernommen. Insofern greift der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1 D-I in den räumlichen Geltungsbereich folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne ein und verdrängt diese innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs:

- Bebauungsplan Nr. 1D für das Gebiet zwischen der Freihamer- und Maria-Eich-Straße/Jahnplatz sowie zwischen der Bahnlinie München-Mittenwald und dem Wallfahrerweg i.d.F.v. 29.01.2008, rechtsverbindlich seit 04.02.2008
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1D für das Gebiet zwischen der Freihamer- und Maria-Eich-Straße/Jahnplatz sowie zwischen der Bahnlinie München-Mittenwald und dem Wallfahrerweg i.d.F.v. 27.09.2011, rechtsverbindlich seit 06.10.2011

2.3 Wahl des Verfahrens (§ 13 a BauGB)

Am 22.02.2024 hat der Bauausschuss der Gemeinde Gräfelfing den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 1 D I aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.

3. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird die Innenentwicklung gestärkt und das vorhandene Potential der Innenentwicklung ausgeschöpft. Dazu werden unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandsbebauung die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung neu festgelegt und eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des überplanten Teilbereichs gewährleistet.

Die Errichtung der Lärmschutzwand stellt die wesentliche Voraussetzung der vorliegenden Planung bzw. Ermöglichung der Wohnnutzung dar. Deshalb wurde der räumliche Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 1 D um die Flächen, auf denen die Lärmschutzwand errichtet werden soll, erweitert, um die Errichtung der Lärmschutzwand planungsrechtlich sichern zu können.

3.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie der Festsetzung der rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 D, 1.Änderung, der angrenzenden Bauflächen wird das Baugrundstück als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht zulässig, da sie weder der Bau- noch der Nutzungsstruktur angemessen sind. Der allgemeine Gebietscharakter des Reinen Wohngebietes (WR) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

Die Regelung des Bebauungsplans, dass Mobilfunksendeanlagen nicht zulässig sind, betrifft sämtliche Erscheinungsformen (Haupt-/ und Nebenanlagen in allen Varianten des § 14 BauNVO) von Mobilfunkanlagen. Auf das vorsorgeorientierte Standortkonzept für Mobilfunksendeanlagen der Gemeinde Gräfelfing wird verwiesen.

Unter Berücksichtigung der genehmigten Anzahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig ist.

3.3 Aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Wohnnutzung

Die Gemeinde Gräfelfing beabsichtigt, im Rahmen der Sanierung des Tunnelportals zusätzliche Lärmschutzwände entlang der Autobahn und im Bereich des Tunnelportals zu errichten. Durch diese Verbesserung des Lärmschutzes eröffnet sich die Möglichkeit, nach Realisierung der Lärmschutzwände, auf dem Grundstück Maria-Eich-Straße 18 eine Wohnbebauung zuzulassen bzw. festzusetzen.

Bei dieser Festsetzung zur zeitlich gestaffelten Nutzung handelt es sich um eine aufschiebend bedingte Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, da die Zulässigkeit der schutzbedürftigen Wohnnutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Errichtung der Lärmschutzwand abhängig gemacht wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für diese Festsetzung zur zeitlich gestaffelten Nutzung sind erfüllt, da durch die aufschiebende Bedingung der Konflikt des Immissionsschutzes sachgerecht bewältigt werden kann. Zudem werden Umstände, bei deren Eintritt die Bodennutzung erst zulässig werden soll, durch die Errichtung der bauplanungsrechtlich festgesetzten Lärmschutzwand genau bestimmt.

Die ausreichende rechtliche Sicherung des Eintritts der aufschiebenden Bedingung erfolgt durch entsprechende vertragliche Regelungen.

3.4 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung differenziert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geregelt.

In der vorliegenden Planung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie zur zulässigen Wandhöhe geregelt.

Für das Baugrundstück wird eine Grundfläche von 240 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,21.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 325 m² überschritten werden.

Zusätzlich zu der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse werden im vorliegenden Bebauungsplan noch Regelungen zur zulässigen Wandhöhe ergänzt. Demnach sind bei einer zulässigen Wandhöhe von 6,0 m zwei Vollgeschosse zulässig.

Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach).

Hinsichtlich der Festsetzung der Vollgeschosse gilt nach der Übergangsvorschrift des Art. 82 Abs. 7 BayBO (2008) Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung

der BayBO fort. Demnach sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

3.5 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich sind die durch Terrassen, Balkone und Vordächer überbaubaren Flächen im Bebauungsplan geregelt.

3.6 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Je Wohnung ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Maria-Eich-Straße.

Über die S-Bahn-Haltestelle Lochham (S6) sowie die Bushaltestellen an der Maria-Eich-Straße und an der Aubinger Straße, welche die Buslinien 258 und 267 bedienen, ist eine gute Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Nahverkehrsnetz gewährleistet.

5. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen.

Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung – EWS – des Würmtalzweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt München unverzüglich zu benachrichtigen.

Keller sowie Lichtschächte und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenfällen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist. Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" ausreichend hoch über der Geländeoberkante geplant werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Rampen, vorgesehen werden.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Immissionsschutz zu berücksichtigen. Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Augsburg, mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Aufgabe war, die Einwirkungen der Verkehrsgeräusche der BAB 96 auf das geplante Vorhaben nach Errichtung der Lärmschutzwand im Bereich des Tunnelportals und entlang der Einmündung des Tunnelportals zu prognostizieren und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV zu beurteilen.

6.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten Neuerrichtung der Lärmschutzwand die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet an allen Immissionsorten überschritten werden.

Grundsätzlich ist hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen festzustellen, dass mit einer höheren Lärmschutzwand, die z.B. über alle Geschosse reichen würde, ein wesentlich besserer Lärmschutz erzielt werden könnte. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange führt die planerische Abwägung zu dem Ergebnis, dass es im vorliegenden Fall sachgerecht ist, auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Erhöhung der Lärmschutzwand zu verzichten und Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Erwägung zu ziehen.

Deshalb sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Wohn- und Schlafräume an der autobahnabgewandten Seite angeordnet werden, an der zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden.

Bei Anordnung von Schlafräumen an der autobahnzugewandten Fassade und bei Überschreitung eines Immissionspegels von 45 dB(A) nachts sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen) auszustatten.

Weitergehende Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zum Schallschutz, wie Glasvorbauten bzw. Wintergartenkonstruktionen, sind möglich.

Im Bebauungsplan sind hierzu die entsprechenden Festsetzungen – Festsetzungen durch Planzeichen A.7.7 und Festsetzungen durch Text C.8.2 - gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt.

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Konzeption der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es sind insbesondere Regelungen ergänzt, welche die Begrünung bzw. Bepflanzung der Freiflächen, den Erhalt der vorhandenen Gehölze im westlichen Bereich des Grundstücks sowie eine Begrünung von Flachdächern gewährleisten. Zudem wird festgesetzt, dass Schotter- und Kiesflächen unzulässig sind, da sie sowohl die Biodiversität als auch das Klima beeinträchtigen können.

7.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres entfernt werden.

Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, dürfen Gebäudeabbrüche lediglich in einem Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte April oder zwischen Anfang September und Mitte November eines Jahres durchgeführt werden.

Im Zuge von Umbau- oder (energetischen) Sanierungsmaßnahmen können die Belange des Artenschutzes, insbesondere Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel, betroffen sein. Insofern ist vor allen baulichen Maßnahmen zu prüfen, ob ggf. Belange des besonderen Artenschutzrechtes berührt werden. Im Einzelfall sind i.V.m.d. Unteren Naturschutzbehörde u.a. zu klären, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden und ob bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) erforderlich sein können

Generell wird zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen für Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen empfohlen, an den Neubauten entsprechende Nisthilfen bzw. Fledermauskästen anzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Lichtspektrum mit möglichst geringem oder ohne UV - Anteil). Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. ist zu vermeiden. Ebenso ist ein flächiges Ausleuchten der Gebäudeumgebung zu vermeiden. Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon

ausgegangen, dass in der Folge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Gräfelfing, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Gräfelfing frei von Bodenbelastungen. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

9. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Gräfelfing.

12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Gräfelfing den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Städtebauliche Kennzahlen

	Bebauungsplan Nr. 1D-I	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 D rechtsverbindlich seit 06.10.2011
Größe des Plangebietes	ca. 0,16 ha	ca. 0,12 ha
Reines Wohngebiet – WR - private Grünfläche	ca. 0,18 ha	- . -
Grundfläche / GRZ	240 m ² / 0,21	ca. 0,12 ha
		- . -

Gemeinde Gräfelfing, den

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Peter Köstler