



GEMEINDE GRÄFELFING

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 50

„Pschorrhof“ (Lochhamer Straße 78)

ENTWURF

Fassung: 25.07.2023

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW, BayAK
Roman Henneke, M.Sc. Geographie
Lea Hickl, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahrensart	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation.....	6
3.4	Grünordnerische Grundlagen	6
3.5	Artenschutz	8
3.6	Denkmalschutz	8
3.7	Verkehr und Erschließung	8
3.8	Ver- und Entsorgung	9
3.9	Soziale Infrastruktur	9
3.10	Vorbelastungen	9
4	Ziele des Bebauungsplanes	9
4.1	Städtebau	9
4.2	Grünordnung	10
5	Planungskonzept	10
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
5.2	Geltungsbereich.....	10
5.3	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.4	Maß der baulichen Nutzung	10
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen.....	11
5.6	Dachaufbauten und Dachgestaltung	11
5.7	Nebenanlagen und Stellplätze.....	12
5.8	Werbeanlagen	12
5.9	Grünordnungskonzept	12
5.10	Artenschutz	14
5.11	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:.....	15
5.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
5.13	Erschließungskonzept und Dienstbarkeiten	16
5.14	Schallschutzkonzept	17
5.15	Mobilfunkkonzept	19
6	Auswirkungen der Planung	19
6.1	Städtebau	19
6.2	Grünordnung (Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)	19

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Gräfelfing beabsichtigt gemeinsam mit der Vorhabenträgerin den Bereich um die Traditionsgaststätte Pschorrhof an der Lochhamer Straße neu zu entwickeln und verträglich nachzuverdichten. Deshalb wurde in Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Gemeinde ein Gesamtkonzept für das Grundstück der heutigen Gaststätte und die angrenzenden Grundstücke erstellt. Ziel ist es dabei, ein lebendiges Quartier aus Wohnnutzungen, kleinen Gewerbeeinheiten und Gastronomie zu schaffen.

In einem ersten Schritt soll nun das Gebäude der Gaststätte durch einen Neubau ersetzt werden, in dem neben der Gaststätte auch kleinteilige Gewerbeeinheiten und Wohneinheiten realisiert werden. Da das geltende Planungsrecht die geplante Nutzungsmischung, die räumliche Ausdehnung des geplanten Gebäudes und dessen Höhenentwicklung nicht zulässt, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Grundstück beschlossen.

2 Verfahrensart

Der Gemeinderat Gräfelfing hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan beschlossen). Der Bebauungsplan Nr. 50 „Pschorrhof“ (Lochhamer Str. 78) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit rund 880 m² festgesetzt wird und es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden. Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Gräfelfing liegt am südwestlichen Stadtrand der Landeshauptstadt München. Das Planungsgebiet selbst liegt im nördlichen Gemeindegebiet an der A96 in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Lochham.

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Friedenstraße und im Süden von der Lochhamer Straße begrenzt. Während das Grundstück im Süden und im Westen von Verkehrsflächen begrenzt wird, ist im Osten der Gebäudekomplex des Alten- und Pflegeheims Rudolf und Maria Gunst-Haus zu finden. Im Norden grenzen private Freiflächen sowie darauffolgend ein Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit der Flurnummer 1039, Gemarkung Gräfelfing, im Folgenden genannt Vorhabenflurstück, mit einer Grundstücksfläche von 2.164 m².

Vorhabenträgerin ist die Firma Lochhamer Straße 78 GmbH & Co. KG, in deren Eigentum das Grundstück Fl.Nr. 1039 ist. Die angrenzenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der RMG GmbH, der Betreiberin des angrenzenden neu geplanten Seniorenzentrums.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gräfelfing ist derzeit in seiner Fassung der 10. Änderung vom 27.01.2016 gültig. Dieser weist im Planungsumgriff auf dem Flurstück Fl.Nr. 1039 ein allgemeines Wohngebiet aus. Außerdem ist eine untergeordnete Erschließungsstraße nördlich des Vorhabenflurstücks dargestellt. Des Weiteren verläuft eine Hauptwasserleitung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Im Osten grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Nutzungsbestimmung Alterswohnheim an das Vorhabenflurstück an. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geplanten Nutzung für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

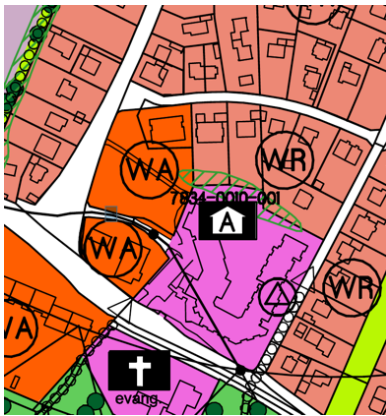


Abbildung 1: Ausschnitt aus aktuellem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gräfelfing

3.2.2 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

3.2.3 Geltende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 25 „Lochham für den Bereich Lochhamer Straße, Lindenstraße, Buchenstraße und Friedensstraße (beidseitig)“ aus dem Jahr 2013. Dieser trifft für das Planungsgebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Festsetzungen:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1039 (Pschorrfhof) nördlich der Lochhamer Straße sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Es ist eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,56 zulässig mit maximal 3 Vollgeschossen. Darüber hinaus wurden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

3.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff des Bebauungsplans gelten folgende relevante Satzungen der Gemeinde Gräfelfing:

- Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Gräfelfing i.d.F. vom 14.10.2015 (Einfriedungssatzung)

3.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorhanden.

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Lochhamer Straße und Friedensstraße und liegt dabei in einem gut durchgrüntem Bereich in Gräfelfing. Dies liegt vor allem an der Nähe zu den locker bebauten Wohngebieten mit dichtem Baumbestand sowie der Eingrünung entlang der Autobahn A96.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen. An den an das Planungsgebiet angrenzenden Kreisverkehr schließt im Süden ein Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Geschossen und kleinen Gewerbebetrieben im Erdgeschoss an. Das Altenheim im Osten des Planungsgebietes hat drei Vollgeschosse.

Das Bestandsgebäude ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und einem vorgelagerten eingegrüntem Wirtsgarten mit Steinboden. Im Norden und Osten ist das Gebäude von versiegelten Flächen umgeben, welche als Stellplätze genutzt werden. Darüber hinaus steht im Westen des Gebäudes eine Garage. Ebenfalls vorzufinden ist nördlich des Gebäudes eine Tiefgarazenzufahrt.

Die Vegetation innerhalb des Planungsgebiets ist vor allem durch die Bestandsbäume im Bereich der Terrasse des Wirtsgartens geprägt. Des Weiteren befinden sich mehrere Hecken- und Strauchstrukturen im Randbereich des Planungsgebiets. Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich ein Parkplatz sowie eine kleine Grünfläche, die mit dichtem Baumbestand umstellt sind.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Topographie

Das Planungsgebiet liegt bei einer Geländehöhe zwischen ca. 536 bis ca. 537 m ü. NHN. Das Gelände fällt leicht zu allen Himmelsrichtungen ab. Der Höhenunterschied beträgt dabei innerhalb des Gebiets ca. 1 Meter auf ca. 30 Meter Entfernung. Größere topographische Erhebungen gibt es im Gebiet nicht.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Münchener Ebene“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“.

Boden

Die Übersichtsbodenkarte (Quelle: Umweltatlas Bayern 2021) beschreibt den Boden im Gebiet als besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %. Gemäß Bodenkarte befinden sich im Planungsgebiet überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde-Parabraunerden aus carbonatreichem würmeiszeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung (Quelle: Umweltatlas Bayern 2021).

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.164 m². Der Versiegelungsgrad innerhalb des gesamten Planungsgebiets beträgt 84 %. Dies entspricht einer versiegelten Fläche von ca. 1.825 m².

Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsbereiche vor.

Das nächstgelegene Gewässer ist die Würm und befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

In ca. 2,8 km Entfernung in südliche Richtung befindet sich die Grundwassermessstelle PLANEGG D 82 (Nr. 16267), die auf einer Geländehöhe von 546,66 m ü.NN. liegt. Hier liegt der Grundwasserstand bei 530,86 m ü.NN., was einem Flurabstand von ca. 15,8 m entspricht. In ca. 4,8 km Entfernung in nördliche Richtung befindet sich die Grundwassermessstelle Obermenzing Q2 (Nr. 16710), die auf einer Geländehöhe von 515,93 m ü.NN. liegt. Hier liegt der Grundwasserstand bei 508,74 m ü.NN., was einem Flurabstand von ca. 7,2 m entspricht. Für das Planungsgebiet kann man aufgrund dieser Messstellen von einem Grundwasserstand von ca. 10 bis 11 m unter Geländeoberkante ausgehen.

Das Gebiet befindet sich laut hydrogeologischer Raumgliederung (Umweltatlas, LfU) im hydrogeologischen Teilraum „Fluvioglaziale Schotter“. Aufgrund der überschlägigen Bodenzusammensetzung und des Vorkommens von Kies- und Schotterflächen im Boden, wird eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet angenommen.

Klima und Luft

Das Klima in Gräfelfing ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt im Großraum München 9,7 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt 964,0 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist als mittel einzustufen, da bereits im Bestand ein Großteil des Planungsgebiets mit dem Gebäude überstanden und durch Terrassenbereiche sowie Parkplätze versiegelt ist. Ausgleich schafft hier die Durchgrünung, sowohl innerhalb des Planungsgebiets als auch außerhalb. Das sind zum einen die Bestandsbäume im Bereich der Außengastronomie sowie zum anderen der dichte Baumbestand im Bereich des Alten- und Pflegeheims im Norden und die gut durchgrüneten Bereiche im Westen und Süden des Planungsgebiet aufgrund der aufgelockerten Wohnbebauung.

Vegetation und Baumbestand

Vegetation besteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Form von Hecken, Sträuchern und Bäumen. Bei den Bäumen kommen vor allem Arten wie z.B. Rosskastanie, Sommerlinde, Ahorn, Hainbuche und Hängefichte vor. In Richtung des Kreisverkehrs entlang der Böschung befinden sich Rasenbereiche.

Im Planungsgebiet befinden sich 35 Bäume, davon befinden sich 34 Bäume innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, die voraussichtlich aufgrund des Abrisses des Gebäudes gefällt werden müssen.

Nationale Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop, Naturschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete. Es befinden sich jedoch folgende kartierte Biotop in der näheren Umgebung:

- Nr. 7834-0006-004 „Laubholzbestände entlang der Bahnlinie München – Starnberg“ (Hecken, naturnah 70 %; Feldgehölz, naturnah 30 %), ca. 75 m westlich
- Nr. 7834-0010 „Laubgehölze beim Altenheim in Lochham (Feldgehölz, naturnah) ca. 37 m nordöstlich
- Nr. 7834-0006-003 „Laubgehölzbestände entlang der Bahnlinie München - Starnberg (Feldgehölz naturnah), ca. 75m nordwestlich

Diese werden aber durch die vorgesehene Planung nicht betroffen.

Erholung

Aufgrund der Nutzung als Gaststätte mit Außengastronomie des Gebäudes innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht hier eine Erholungsmöglichkeit für die Anwohner*innen der Umgebung sowie für die Bürger*innen der Gemeinde Gräfelfing.

3.5 Artenschutz

Es liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 04.08.2021 (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) vor. Es wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen auf ihre Habitatsignung für relevante Arten untersucht. Hierbei wurden das Bestandsgebäude mit Dachstuhl sowie der Baumbestand im Planungsgebiet und in der Umgebung überprüft.

Fledermäuse

Das Bestandsgebäude weist in den Bereichen der Dachtraufen Spaltenöffnungen unter den Dachüberständen auf. An den beiden Giebelseiten befinden sich jeweils vier große Einfluglöcher. Der Dachstuhl selbst ist in Teilen ausgebaut. Ein Raum und der Luftraum direkt unter dem Dach sind nicht ausgebaut. Ebendiese Teile bieten Potenzial für Fledermäuse in Form von Spalten, Ritzen und Lufträumen unter der Dachverkleidung.

Der Baumbestand im Planungsgebiet bietet für Fledermäuse kein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Vögel

Das Bestandsgebäude weist mit dem Dachstuhl und den Dachüberständen ein potenzielles Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten, wie z.B. Haussperling und Mauersegler, auf.

Die Bäume im Planungsgebiet weisen für Vögel im Bereich von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Arten allerdings keine geeigneten Strukturen auf. Auch geeignete natürliche Höhlen und Spechtlöcher an Bäumen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Sonstige Arten

Aufgrund der vorhandenen Habitatsignung bzw. des bekannten Verbreitungsgebiets von weiteren prüfrelevanten Arten kann das Vorkommen von Arten der Artengruppen Säugetiere (ohne Fledermäuse), Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere sicher ausgeschlossen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten dieser Artengruppen kann sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Standortverhältnisse im Planungsgebiet können prüfungsrelevante Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

3.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

3.7 Verkehr und Erschließung

Über die Lochhamer Straße als Hauptanbindungsstraße ist das Planungsgebiet im Osten an die Pasinger Straße angeschlossen. Von dort ist die Anschlussstelle Gräfelfing auf die A96 zu erreichen. Die Fahrtentfernung zwischen Planungsgebiet und Autobahn beträgt ca. 1,8 km. Das Planungsgebiet ist insgesamt sehr gut an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden.

Über die Buslinien 268, 267, 258 und 160 ist der Bereich mit den umliegenden Gemeinden und der Landeshauptstadt München verbunden.

Durch die Nähe zum S-Bahnhof Lochham in ca. 130 m Entfernung ist das Planungsgebiet außerdem sehr gut an die Münchener Innenstadt und damit auch an das regionale Personennahverkehrsnetz angebunden.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird durch den Zweckverband Würmtal trinkwasser- und abwassertechnisch versorgt.

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieben.

3.9 Soziale Infrastruktur

Das Planungsgebiet liegt im Schulsprengel der Grund- und Mittelschule Lochham in Gräfelfing. Diese Grund- und Mittelschule befindet sich in ca. 450 m entfernt am Adalbert-Stifter-Platz, an der Adalbert-Stifter-Straße. Direkt daran angrenzend befindet sich das Kurt-Huber-Gymnasium.

Der nächstgelegene Kindergarten ist der Gemeindekindergarten „Sonnenblume“ in der Riesheimerstraße 14 in etwa 600 m Entfernung. Weitere Gemeinschaftseinrichtungen zur Kinderbetreuung sind u.a. entlang der Bahnhofstraße zu finden.

Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Schul- und Kinderbetreuungsplätzen kann somit von den bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) liegen keine Verdachtsflächen für die Gemeinde Gräfelfing vor. Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor.

3.10.2 Kampfmittel

Es liegen keine Kenntnisse zu Kampfmitteln im Planungsgebiet und für die Gemeinde Gräfelfing vor.

3.10.3 Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken im Wesentlichen Schallimmissionen durch Verkehr der unmittelbar angrenzenden Straßen Lochhamer Straße und Friedenstraße sowie durch die naheliegende S-Bahnlinie ein. Die Verkehrslärmemissionen wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung beurteilt und notwendige Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Das Ergebnis der Untersuchung wird im Kapitel 5.14 näher erläutert.

Aufgrund der Entfernung von über 50 m zur S-Bahnlinie kann von keinen negativen Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen ausgegangen werden. Gleiches gilt für die elektromagnetischen Felder ausgehend von der S-Bahnlinie.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Städtebauliche Neustrukturierung des Grundstücks und Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung durch die Sicherstellung der Einfügung sowohl in die Struktur als auch in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung
- Schaffung von neuem Wohnraum in der Gemeinde
- Schaffung von Gewerbeflächen für nichtstörende Betriebe
- Sicherung einer Gaststätte für die ortsansässige Bevölkerung

- Gewährleistung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung sowie Pflanzung von neuen Bäumen mit Güteanforderungen für die Pflanzqualität
- Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen sowie Schaffung von Freibereichen für die Anwohner*innen sowie Gäste des Gastronomiebetriebs
- Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünungen sowie angemessener Durchgrünung des Planungsgebiets

5 Planungskonzept

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Geplant ist ein viergeschossiges Gebäude mit Wohneinheiten, einem Gastronomiebetrieb und zwei kleineren Ladeneinheiten. Während im Erdgeschoss im nördlichen Teil des Baukörpers eine Maisonettewohnung situiert ist, sind im südwestlichen Teil die beiden Ladeneinheiten vorgesehen. Im östlichen Teil des Erdgeschosses entstehen die Räumlichkeiten für den neuen Gastronomiebetrieb. An den Bauraum schließt im Süden und Osten ein Wirtsgarten an. Darüber hinaus wird das Gebäude von Grünflächen und neu zu pflanzenden Bäumen umgeben sein. Nördlich davon kommen noch Nebenanlagen wie Stellplätze oder Aufstellflächen für den Hausmüll zum Liegen. Die oberen Geschosse sind für die Wohnnutzung vorgesehen und sind über ein innenliegendes Treppenhaus erreichbar. Hier entstehen kleine Apartments mit großzügigen Balkonen. Durch das Zurückspringen des obersten Geschosses entsteht eine umliegende Dachterrasse für die Wohnungen im vierten Obergeschoss. Das Flachdach wird begrünt und für die Unterbringung von Solarenergieanlagen genutzt.

5.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher im Umgriff auch dem Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht, umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1039 der Vorhabenträgerin Lochhamer Straße 78 GmbH & Co. KG mit einer Fläche von 2.164 m².

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als „Gebiet Wohnen mit Gastronomie und Einzelhandel“ festgesetzt.

Hier sind ausschließlich Wohnnutzungen, zwei Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von bis zu jeweils 60 m² und eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gastraumfläche von 200 m² sowie einem Wirtsgarten mit einer Fläche von ca. 260 m² zulässig. Die Nutzungen werden im Durchführungsvertrag definiert.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche, Geschossfläche sowie über die maximal zulässige Höhenentwicklung (Wandhöhen) der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Entwicklung, die sich in das Ortsbild einfügt, gesichert.

Das Gebiet Wohnen mit Gastronomie und Einzelhandel hat eine Fläche von ca. 2.160 m². Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist eine Grundfläche (GR) von 880 m² zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von mit dem Gebäude verbundenen Terrassen eines Wirtsgartens um bis zu 250 m² und damit bis zu einer GRZ von 0,52 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf darüber hinaus durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 1.850 m² überschritten werden. Dies entspricht einem relativen Wert (GRZ) von 0,86.

Diese überbaubare Grundfläche ist erforderlich, um neben dem Hauptgebäude und dem Wirtsgarten (§ 19 Abs. 2 BauNVO) die Tiefgarage, die notwendigen Stellplätze, den Vorplatz und erforderliche Wegebeziehungen zu ermöglichen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BauNVO).

Im Gebiet „Wohnen mit Gastronomie und Einzelhandel“ wird eine Geschossfläche von max. 2.800 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GFZ von rd. 1,3. Diese städtebauliche Dichte entspricht einerseits der Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhalft „Lochham“ und der gewünschten Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligen Ladennutzungen und Gastronomie.

Die Höhenentwicklung wird durch eine differenzierte Festsetzung von Wandhöhen festgesetzt. Durch Festlegung der Wandhöhen von 13 m bzw. 14 m ist die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu vier Vollgeschossen möglich. Damit wird durch die Begrenzung der Wandhöhen und Festlegung von unterschiedlichen Höhenentwicklungen ein verträgliches Einfügen des neuen Gebäudes in die Umgebung sichergestellt. Der gewählte Höhenbezugspunkt repräsentiert im Hinblick auf die unterschiedlichen Höhen im Gebäude selbst die höchste wahrnehmbare Gebäudehöhe (Erdgeschossniveau des höheren Gebäudeteils).

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Es wird ein Bauraum festgesetzt, welcher durch Baugrenzen definiert wird. Für den Wirtsgarten als mit dem Gebäude verbunden Terrasse wird ein ergänzender Bauraum festgesetzt, um die Ausdehnung dieses Wirtsgarten in seiner Lage zu regeln.

Die zulässige Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch eine Feuerwehrtreppe ist notwendig, um die erforderlichen Brandschutzvorgaben zu erfüllen.

5.6 Dachaufbauten und Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Hiermit wird die Dachstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und somit das Ziel der Gemeinde, die Kombination von Dachbegrünung und erneuerbaren Energien als Beitrag zum Lokalklima, befördert.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Damit die festgesetzte Dachbegrünung auch hier nicht weiter reduziert wird, sind die beiden Elemente zwingend miteinander zu kombinieren. Aus gestalterischen Gründen müssen Solar- und Photovoltaikanlagen um das Maß ihrer Höhe über dem Dach von der Außenkante zurückversetzt sein. Gleichzeitig ist eine Aufständering bis max. 2,50 m erlaubt.

Mit der Beschränkung der technischen Dachaufbauten in ihrer Höhe und ihrer Fläche soll gewährleistet werden, dass diese nicht störend in den öffentlichen und privaten Raum wirken. Die Beschränkung der Dachaufbauten in ihrer Fläche bezieht sich dabei nicht auf Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

5.7 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO im Baugebiet innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diesbezüglich wurden Flächen für Stellplätze (Kfz), Müllabstellplätze und einen Wirtsgarten festgesetzt.

Für erforderliche Zufahrten und Wege sowie offene Fahrradstellplätze und für einen Spielplatz gilt eine Ausnahme von dieser Regelung, um ein gewisses Maß an Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Um im Planungsgebiet autofreie Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu sichern und ein angemessenes Kontingent an Stellplätzen sicherzustellen, sind Stellplätze in der Tiefgarage und auf oberirdischen Stellplätzen nachzuweisen.

Abweichend von der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wurde folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:

- 1 Stellplatz / Wohneinheit
- 1 Stellplatz / 30 m² Verkaufsfläche, mind. jedoch 2 Stellplätze je Gewerbeeinheit
- 1 Stellplatz / 20 m² Schankraum.

Der sich daraus ergebende Wert ist geringer als der nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung erforderliche. Die Verringerung des Stellplatzangebotes ergibt sich aus der guten Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV sowie die zentrale Lage innerhalb der Gemeinde, was die fußläufige Erreichbarkeit für die vorwiegende Zielgruppe des Gastronomiebetriebs, die Einwohner von Gräfelfing, begünstigt. Für den Wirtsgarten wird kein separater Stellplatzbedarf festgesetzt, da eine gleichzeitige Belegung von Innen- und Außenbereich in der Gastronomie unüblich ist und zu Zeiten des Wirtsgartenbetriebs im Sommer tendenziell eher mit dem Fahrrad oder zu Fuß angereist wird.

5.8 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden in ihrer Flächenausdehnung und Gestaltung auf das Erdgeschoss beschränkt und müssen sich in die Gestaltung des Gebäudes integrieren. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen wie beispielsweise Skybeamer und Lightboards sowie Fremdwerbung sind ausgeschlossen, da sich diese negativ auf die geplante und bestehende Wohnnutzung in der Umgebung auswirken.

Durch die Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen der Architektur des Gebäudes unterordnen und die Wohngeschosse von Werbung freigehalten werden.

5.9 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes vor. Es sieht insbesondere zu bepflanzende und zu begrünende Bereiche zum Aufenthalt für die Bewohner*innen des Neubaus vor. Diese Flächen werden mit Baumpflanzungen kombiniert, um auch Schattenbereiche herzustellen sowie einen Beitrag zum lokalen Kleinklima zu leisten.

Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung

zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die unbebauten und nicht als Erschließungsflächen sowie als Terrassen oder Stellplätze genutzten Flächen des Planungsgebiets sind vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll eine ausreichende Begrünung und ein kleinklimatischer Ausgleich erreicht sowie die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität der Freiflächen erhöht werden. Dies gilt auch für mögliche nicht bebaute Flächen innerhalb von Bauräumen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sowie von Versickerungsbereichen sind Zufahrten, Wege, offene Fahrradstellplätze sowie offene Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen.

Begrünung der Tiefgarage und Nebenanlagen

Um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen, sind die Tiefgaragendecken außerhalb von Gebäuden, Zufahrten, Zuwegungen und befestigten Terrassen bzw. in direkten Anschluss daran, gem. Festsetzung des Bebauungsplans herzustellen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen.

Des Weiteren sind bei Nebenanlagen wie Seitenwände der Tiefgaragenzufahrt, des Müllhäuschens und geschlossenen Fahrradabstellplätzen entweder mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Hecken einzugrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, um dem lokalen Kleinklima Rechnung zu tragen.

Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem leisten sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Planung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 16 Bestandsbäume. Für das Vorhaben und aufgrund der vorgesehenen Planung (vorgesehener Bauraum, Erschließungsflächen sowie Lage der Tiefgarage) müssen voraussichtlich alle Bestandsbäume gefällt werden.

Durch die Festsetzung von Neupflanzungen können die zu fällenden Bäume soweit ausgeglichen werden. Damit bleibt eine hohe Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets gewährleistet. Auch sieht der Bebauungsplan Bereiche vor, die durch die Planung entsiegelt und damit aufgewertet werden. Hier sind auch Baumpflanzungen geplant. In den Bereichen, in denen die Tiefgarage nicht zum Liegen kommt, sind vor allem hochwertige Baumpflanzungen aufgrund eines höheren Bodenaufbaus möglich.

In die Hinweise des Bebauungsplans wird des Weiteren aufgenommen, dass ein Baumbestands- bzw. ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Dachbegrünung

Auf den Flachdächern ab einer Größe von mindestens 50 m² ist eine Dachbegrünung zu entwickeln. Die durchwurzelbare Mindestschichtdicke beträgt dabei mind. 20 cm und ist mit einer blütenreichen Mischung aus mind. 50 % Kräutern und Gräsern aus ein- und mehrjährigen Arten zu bepflanzen. Allgemein ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Die Dachbegrünungsvorgaben gelten des Weiteren auch für überdachte Tiefgarageneinfahrten bzw. -rampen. Zusätzlich sind die Seitenwände der Tiefgaragenzufahrt sowie von Nebenanlagen wie Müllanstellanlagen entweder mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Hecken einzugrünen. Dabei ist die Bepflanzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachbegrünungen leisten einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So können sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Generell sollen die unterschiedlichen Dachbegrünungen einen weiteren Beitrag zur Durchgrünung und zur Aufwertung des Planungsgebiets leisten.

Werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen installiert, sind diese aus Gründen der zusätzlichen Effizienz dieser Anlagen und der positiven kleinklimatischen Wirkung mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und der Verordnung Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) zu beachten.

Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage sowohl auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 als auch auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ verwiesen.

Sollte es bei der Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tiefgaragen, etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Schutz vor Starkregenereignissen

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse, etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Umweltereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies findet bei der Ausbildung von Kellern, etc. Beachtung.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

5.10 Artenschutz

Es liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom August 2021 (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) vor.

Mit Ausnahme der Artengruppen Vögel und Fledermäuse konnte im Rahmen der Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums (Relevanzprüfung) ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Bäume im Planungsgebiet weisen keine als Fortpflanzungsstätte geeigneten Höhlen auf. Das Habitatpotenzial beschränkt sich demnach auf das Bestandsgebäude. Dieses wurde im Sommer 2021 auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Dabei wurden keine Fledermausarten im Planungsgebiet nachgewiesen.

Von den potenziell vorkommenden Vogelarten konnte eine Betroffenheit im Untersuchungsgebiet für die meisten Arten bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Die Arten Mauersegler (*Apus apus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Feld- (*Passer montanus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) wurden im Sommer 2021 auf ihr tatsächliches Vorkommen im Planungsgebiet untersucht. Von den nachgewiesenen Vogelarten sind der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und der Mauersegler (*Apus apus*) saP-relevant. Keine der vier Arten wurde im Planungsgebiet als Brutvogel nachgewiesen. Der Stieglitz wurde lediglich bei einer Begehung unmittelbar neben dem Planungsgebiet gesichtet und wird als Nahrungsgast angenommen.

Insgesamt konnten bei den Begehungen 13 Vogelarten erfasst werden, von denen nur Amsel (*Turdus merula*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*) im Planungsgebiet als Brutvögel und weitere acht Arten als Brutvögel der Umgebung eingestuft werden. Bei diesen Arten handelt es sich um sogenannte „Allerweltsarten“. Letzterer wurde nur im hohen Überflug über dem Planungsgebiet gesichtet.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, um Gefährdungen der planungsrelevanten Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

Es werden zwei Vermeidungsmaßnahmen genannt:

- Maßnahme V1: Vermeiden von Vogelschlag
- Maßnahme V2: Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung

Aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

5.11 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus, sind alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

5.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. In Kombination mit wasserdurchlässigen Belägen und einer Dachbegrünung mit mind. 20 cm Mindestschichtdicke der Dächer wirken sie sich reduzierend auf den Abfluss des Niederschlagswassers aus. Dies gilt auch für die Eingrünung der Seitenwände der

Durch das Leitungsrecht kann die technische Versorgung des Planungsgebietes gesichert werden.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage und oberflächlich im nördlichen Teilstück auf dem Baugrundstück untergebracht. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen entsprechend gestaltet und die Außengastronomie trotz Vergrößerung des Baukörpers erhalten werden kann.

5.14 Schallschutzkonzept

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung zum hier vorliegenden Bebauungsplan vom 07.01.2022, erstellt durch das Büro accon – ENVIRONMENTAL CONSULTANTS (Bericht Nr. ACB-0122-9549/02_rev1), vor, welches mit Stand vom 06.07.2023 aktualisiert wurde (Bericht Nr.: ACB-0723-9549/05).

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenlärm sowie die angrenzenden Nutzungen belastet. Für die Beurteilung des Bauvorhabens werden die jeweiligen Werte für ein Allgemeines Wohngebiet herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden teilweise deutlich überschritten. Es treten Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auf. Folglich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts um bis zu 13 dB(A) bzw. 15 dB(A) deutlich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) tags/nachts werden um bis zu 9 dB(A) tags und um bis zu 11 dB(A) nachts überschritten.

Die Lärmbelastung liegt jedoch grundsätzlich nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich, so dass die Überschreitungen mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen bewältigbar sind.

Um im Innern des Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen herzustellen bzw. damit die anzustrebenden Innenraumpegel eingehalten werden, sind besondere Anforderungen an die Mindestschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen. Daher werden im Bebauungsplan folgende Schalldämm-Maße der Außenbauteile gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt.

- Für die Südwest-Fassade des Gebäudes wird für die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 43 dB und für die Nordwest-Fassade ein Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 42 dB festgesetzt, da an diesen Fassaden die höchsten Beurteilungspegel mit bis zu 68 dB(A) / bis zu 67 dB(A) tags bzw. bis zu 60 dB(A) / bis zu 59 dB(A) nachts auftreten. Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich V.
- Für die südöstliche Fassade des Gebäudes wird ein Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von 39 dB definiert. Hierbei gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV.
- Für die nordöstliche Fassade des Gebäudes beträgt das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile 35 dB. Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III. Hierbei ist anzumerken, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereich III mit üblichen modernen Standard-Bauteilen bereits erfüllt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände sind aufgrund der örtlichen Gegebenheit nicht möglich bzw. nicht ausreichend wirksam. Als Alternative zu aktiven Schallschutzmaßnahmen besteht die Möglichkeit einer geeigneten Grundrissgestaltung (dabei werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet). Ist eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich, können an den betroffenen Fassaden z.B.

vorgebaute Wintergärten oder Laubengänge angeordnet werden. So kann erreicht werden, dass vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Darüber hinaus sind an den oben genannten Fassaden für im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Daher wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Räume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten sind.

Gewerbelärm

An den Immissionsorten in der Nachbarschaft (Lochhamer Straße 76 und 69) werden die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum Tag durch die künftige Bebauung deutlich unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde ergeben sich aufgrund von An- und Ablieferung, sofern die angesetzten Aktivitäten auf allen Anlagen innerhalb der gleichen Stunde stattfinden, Überschreitungen des WA-Richtwertes von maximal 4 dB(A)

In der Schalltechnischen Untersuchung zum benachbarten B-Plan Nr. 25A wird ausgeführt, das durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die zum Seniorenheim zugehörigen ebenerdigen Stellplätze im Nachtzeitraum nicht genutzt werden. Sofern im Nacht-Zeitraum nur die TG-Zufahrt und die 8 Gastronomie-Stellplätze genutzt werden, wird am Seniorenheim der TA Lärm Richtwert eingehalten (bzw. an einem Immissionsort um 0,4 dB(A) überschritten). Am Wohn- und Geschäftshaus wird der WA-Richtwert in der Nähe der Gastronomie-Stellplätze um maximal ca. 3 dB(A) überschritten.

Die künftige gewerbliche Nutzung innerhalb des geplanten Gebäudes „Pschorrhof“ wurde ebenfalls exemplarisch untersucht. Es zeigte sich, dass in der bestehenden Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm voraussichtlich eingehalten werden können. Am eigenen Gebäude sind Überschreitungen an der Ostfassade durch die Außengastronomie im Nachtzeitraum zu erwarten. Aus diesem Grund ist eine zeitliche Beschränkung der Außengastronomie auf maximal 22:00 Uhr erforderlich - sofern nicht eine Verschiebung des Nachtzeitraumes (Ziffer 6.4. der TA Lärm) um bis zu einer Stunde infrage kommt. Da es sich um eine verhaltensbezogene Maßnahme handelt, wird diese als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Parkplatzlärmstudie wären zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums (im vorliegenden Fall 60 dB(A) für WA nachts) Mindestabstände von ca. 17 m zu den Fahrwegen (beschleunigtes Vorbeifahren) bzw. ca. 30 m zu den Stellplatzbereichen (Türenschießen) erforderlich. Diese Abstände werden zum Teil nicht eingehalten, so dass sich Überschreitungen des Spitzenpegelrichtwertes bzgl. der Zufahrt und dem Stellplatzbereich der Gastronomie-Stellplätze sowohl am Seniorenheim als auch am Wohn- und Geschäftsgebäude, sowie bezgl. der TG-Zufahrt am Wohn- und Geschäftsgebäude ergeben. Am Seniorenheim liegen die Spitzenpegel von der TG-Zufahrt unterhalb des Richtwertes. Überschreitungen des Spitzenpegel-Richtwertes sind im vorliegenden Fall tolerierbar, da aus dem öffentlichen Straßenraum vergleichbare oder höhere Geräuschspitzen zu erwarten sind, die von den Geräuschspitzen von den Zufahrten bzw. Stellplatzanlagen nicht zu unterscheiden sind.

Wegen der bestehenden Unsicherheiten bezüglich Art und Umfang der künftigen gewerblichen Nutzung wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass im Rahmen eines entsprechenden Bauantrages eine Schalltechnische Untersuchung vorzulegen ist, mit der die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte nachgewiesen wird.

5.15 Mobilfunkkonzept

Die Gemeinde Gräfelfing verfolgt seit über 15 Jahren das sogenannte Gräfelinger Modell zum Thema Mobilfunk. Hierzu wurde ein Konzept zur kommunalen Mobilfunkplanung erstellt. Dieses Gutachten (Umweltinstitut München e.V.: „Strahlenbelastung durch Mobilfunk. Reduzierung der Belastung für die Anwohner durch Erstellung eines Beispiel-Szenariums“, Fassung 23.01.2008) regelt, dass den Betreibern Positivstandorte (von der Gemeinde vorgegebene Standorte) angeboten werden. Diese sorgen dafür, dass die Strahlenbelastung in den Wohngebieten deutlich sinkt, verglichen mit der Belastung durch Mobilfunkantennen auf Dächern. Anstelle von Dachstandorten werden den Mobilfunkbetreibern größere, von mehreren Anbietern gemeinsam zu nutzenden Masten angeboten. Dieses Konzept soll in den Gräfelinger Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Ziele des Mobilfunkstandortkonzepts sind folgende:

- Durch Festlegung von verträglichen Positivstandorten wird eine möglichst geringe Strahlenbelastung in Wohngebieten gewährleistet.
- Die Standorte sind so gewählt, dass sie gleichzeitig die Versorgung mit Sprach- und Datendiensten der neuesten Generation im gesamten Gemeindegebiet sicherstellen.
- Die Standorte können von mehreren Betreibern genutzt werden, deswegen sind weniger Mobilfunk-Standorte möglich.
- Die Positivstandorte werden in den Bauleitplänen der Gemeinde rechtlich abgesichert. Dadurch können Mobilfunkanlagen auf Dächern in den Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Festlegung der Positivstandorte durch die Gemeinde mithilfe des Standortgutachtens sind Mobilfunkanlagen auf den Dächern in den Wohngebieten der Gemeinde nicht mehr erforderlich und werden daher aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ausgeschlossen. Dies gilt auf für den hier vorliegenden Bebauungsplan.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Abriss des Bestandsgebäudes und Errichtung eines neuen Gebäudes zur Schaffung von Wohneinheiten, dem Erhalt der Gastronomie und der Schaffung von Gewerbeeinheiten;
- Verträgliche Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Lochham;
- Schaffung eines generationenübergreifenden Begegnungsortes;
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung an nächtlichen Aufenthaltsräumen);
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, vorwiegend in einer Tiefgarage;
- Verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens;

6.2 Grünordnung (Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

- Verlust von Baumbestand; durch Ersatzpflanzungen z.T. Kompensation dieses Verlusts; Festsetzung von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen;
- Keine Eignung des Planungsgebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für saP-relevante Tierarten; keine Auswirkungen und somit keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG;
- Minimale Verringerung des Versiegelungsgrads durch die Planung, wobei die Planung die Unterkellerung eines erheblichen Teils des Planungsgebiets vorsieht, sodass natürliche Bodenfunktionen verloren gehen;

- Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge bei Zufahrten, Wegen, offenen Fahrradabstellplätzen sowie offen gestalteten Stellplätzen;
- Weitgehender Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch wasserdurchlässige Beläge; Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignisse; dezentrale Versickerung im Planungsgebiet;
- Durchlüftung des Planungsgebiets durch Stellung der Gebäude unverändert; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen;
- Einfügen in das Ortsbild, da Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, und Bauraum erfolgen;
- Soweit möglich Erhalt der biologischen Vielfalt durch Neupflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen und Festsetzung einer insekten- und bienenfreundlichen Bepflanzung;
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten;
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern;
- Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Nutzung von erneuerbaren Energien allgemein zulässig;
- Überschreitung von Grenzwerten durch entstehende Emissionen kann verhindert werden;
- Keine weiteren Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB wie bereits beschrieben;
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb; technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung;
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Gräfelfing, den 25.07.2023

Peter Köstler
Erster Bürgermeister