Gemeinde Gräfelfing

Bebauungsplan Nr. 1 H - I

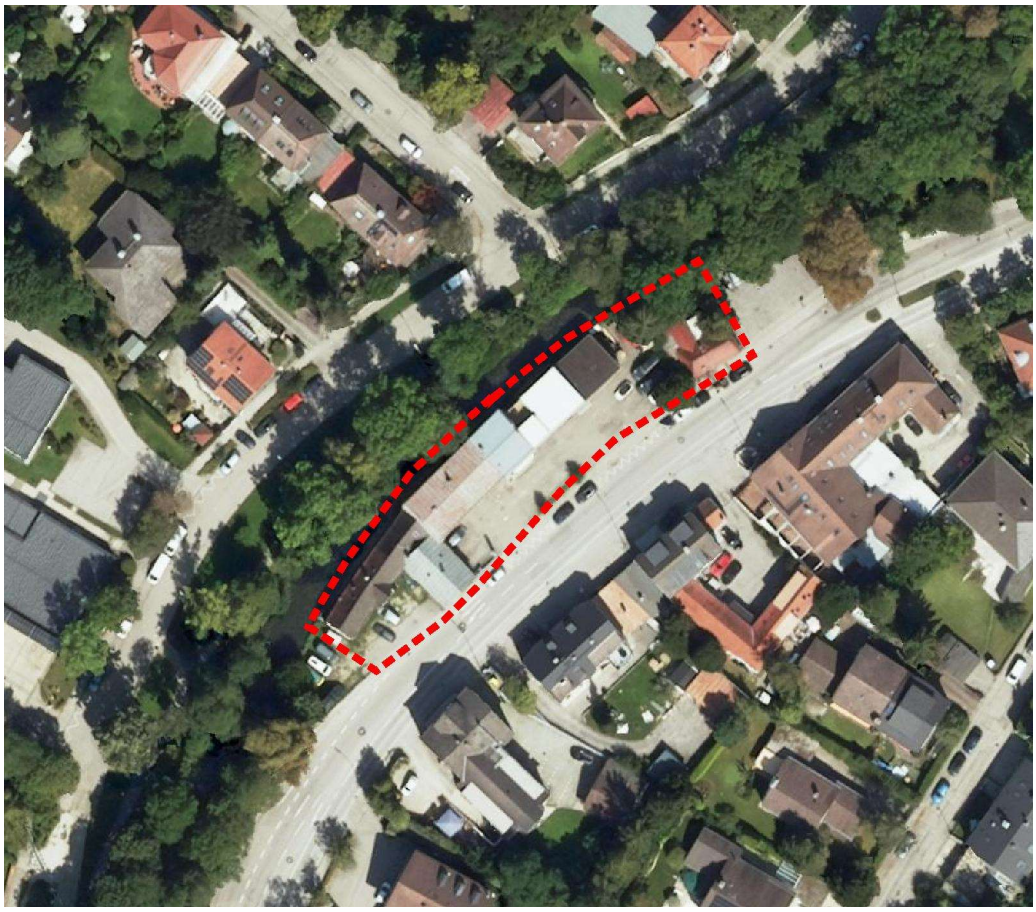
mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan Nr. 1 H für das Gebiet zwischen Merowinger-, Rochus-, Pasinger- und Würmstraße, der Nordgrenze des Bebauungsplans Nr. 19 im Bereich Flurstraße sowie der Bahnlinie München-Mittenwald

umfassend die Grundstücke Fl.Nrn 96, 100 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

17.07.2026, ergänzt 20.10.2026



Plangeber	Gemeinde Gräfelfing	Ruffiniallee 2 82166 Gräfelfing
Entwurfsverfasser	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen

Inhalt

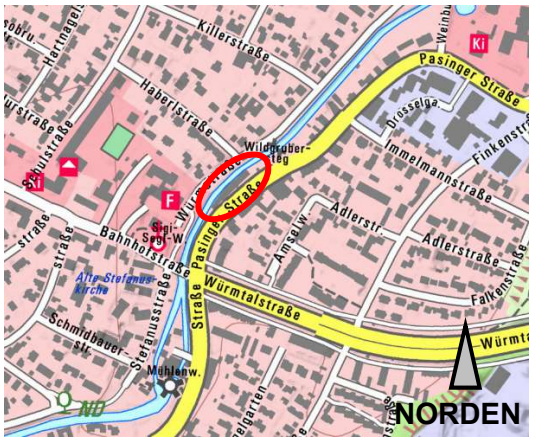
		Seite
1.	**Einleitung**	**3**
1.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	3
1.2.	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2.	**Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**	**4**
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
2.3	Wahl des Verfahrens (§ 13 a BauGB)	4
3.	**Planungskonzeption und Erläuterungen zu den Festsetzungen**	**5**
3.1	Städtebauliches Konzept	5
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	6
3.5	Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen	6
4.	**Verkehrserschließung**	**6**
5.	**Technische Infrastruktur**	**6**
6.	**Immissionsschutz**	**8**
6.1	Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	8
7.	**Grünordnung**	**8**
7.1	Konzeption der Grünordnung	8
7.2	Belange des besonderen Artenschutzes	9
8.	**Flächen mit Bodenbelastungen**	**9**
9.	**Brandschutz**	**9**
10.	**Denkmalschutz und Denkmalpflege**	**10**
11.	**Soziale Belange**	**10**
12.	**Klimaschutz**	**10**
13.	**Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**	**10**
14.	**Sonstige abwägungsbedürftige Belange**	**10**
15.	**Flächenbilanz**	**10**

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 Neuordnung 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 liegt im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes Gräfelfing und umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha.

Im Westen begrenzt die Würm das Plangebiet, im Osten die Pasinger Straße. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Parkplatz, in Süden verengt sich der Bereich zwischen Würm und Pasinger Straße zu einem begrünten Uferrandstreifen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn 96 und 100, Gemarkung Gräfelfing.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das überplante Gebiet mit dem bestehenden Werkstattbetrieb und dem gastronomischen Betrieb liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 H. Für die vorhandenen Nutzungen liegen Baugenehmigungen vor.

Am 24.03.2026 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans 1H-I. Als Planungsziele wurden u.a. folgende Punkte formuliert:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO
- Festlegung von Mindestmaßen für die Größe von Baugrundstücken. Ausgangspunkt sind insoweit die im Bebauungsplan Nr. 1H in der Fassung vom 27.05.2008 jeweils bereits festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen.
- Zur Sicherung innenliegender, zusammenhängender Grünflächen sowie unter Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
- Festlegung einer besonderen Bauweise
- Übernahme des bisherigen Nutzungsmaßes
- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Begrenzung der Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bzw. des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung
- Steuerung der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen gemäß gemeindlichem Standort - Konzept.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte eine geringfügige Modifizierung der Zielvorstellungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Analog zur Überarbeitung benachbarter Bebauungspläne, wie z.B. des Bebauungsplans 1 K-I wird mit der vorliegenden Bebauungsplanüberarbeitung die städtebauliche Zielvorstellung der Sicherung einer gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur weiterhin umgesetzt. Zudem erfolgt eine geringfügige mit der formulierten Zielvorstellung verträgliche Nachverdichtung hinsichtlich der Höhenentwicklung und Geschossfläche.

Damit 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.

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.

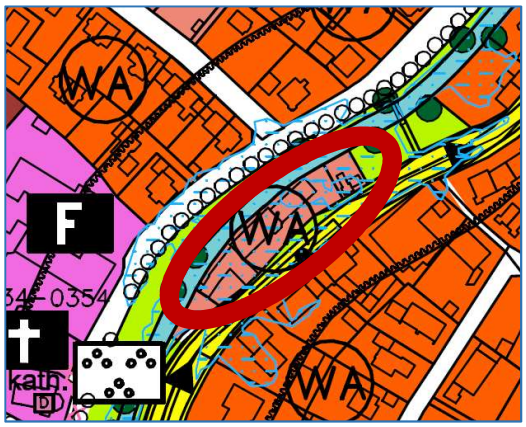
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- 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 Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ist beachtet.

2.3 Wahl des Verfahrens (§ 13 a BauGB)

Am 24.03.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 1 H 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.

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 im Sinne der von der Gemeinde ausgeschöpft. Dazu erfolgt im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung eine maßvolle Erhöhung des Baurechts analog zu den Nachverdichtungsmöglichkeiten, welche im Rahmen der Änderung bestehender Bebauungspläne oder bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen geschaffen werden.

3.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 H wird das Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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.

Die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohnungen mit 1 Wohnung je angefangener 120 m² Geschossfläche wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ohne Änderung übernommen.

3.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

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

Für das Grundstück Fl.Nr. 100 ist gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl – GRZ -, einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten, von insgesamt 0,29 zulässig. In der vorliegenden Planung wird die GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandsbebauung mit 0,44 als Höchstmaß festgesetzt. Zudem ist ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch Flächen für Terrassen /Freisitze bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 zulässig. Diese Festsetzung mit Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO dient der Sicherung des bestehenden gastronomischen Betriebs, welcher der Versorgung des Gebietes dient. In langfristiger Perspektive soll mit der Festsetzung eine angemessene Bebauung im Sinne der Innenentwicklung auf einem, bezogen auf das städtebauliche Umfeld, unverhältnismäßig kleinen Baugrundstück, geschaffen werden.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine GFZ, einschließlich der zulässigen Überschreitung von 25%, von insgesamt 0,35 zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine GFZ von maximal 0,44 festgesetzt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 96 ist gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl – GRZ -, einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten, von insgesamt 0,22 zulässig. In der vorliegenden Planung wird dieser Wert übernommen und die GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit maximal 0,22 festgesetzt. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine GFZ, einschließlich der zulässigen Überschreitung von 25%, von insgesamt 0,22 zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ebenfalls eine GFZ von maximal 0,22 festgesetzt. Zusätzlich wird, analog zu den neu

aufgestellten Bebauungsplänen in den Wohngebieten, eine Überschreitung von 33% für Dachterrassengeschosse, die über dem 2. Vollgeschoss liegen, ermöglicht.

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 einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Zusätzlich zu der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse werden im vorliegenden Bebauungsplan noch Regelungen zur zulässigen Wandhöhe ergänzt. 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).

Ausschließlich für die Errichtung von Dachterrassengeschossen über dem 2. Vollgeschoss wird im Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe gemäß Festsetzung A.3.3 als zulässig festgesetzt.

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.

3.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich sind die durch Terrassen oder Freisitzflächen überbaubaren Flächen im Bebauungsplan geregelt.

Zudem ist abweichende Bauweise festgesetzt. Demzufolge darf innerhalb der überbaubaren Flächen jeweils von beiden Seiten bis an die Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 96 und Fl.Nr. 100 gebaut werden. Damit kann auf Fl.Nr. 100 trotz des geringen Grundstückzuschnitts eine effiziente Flächennutzung gewährleistet werden. Derzeit befindet auf Fl.Nr. 100 ein gastronomischer Betrieb mit einer Freisitzfläche („Wilder Hirsch“) im nordwestlichen Grundstücksbereich. Entlang der Grundstücksgrenze, die an die Freisitzfläche angrenzt, ist auf Fl.Nr. 96 ein Grenzanbau zulässig, der eine Abschirmwirkung gegenüber der Freisitzfläche gewährleistet.

3.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gräfelfing in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Pasinger Straße.

Über die S-Bahn-Haltestelle Gräfelfing (S6) sowie die Bushaltestellen Pasinger Straße, welche die Buslinien 265 und 268 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen zu vermeiden sind.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird 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. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird hingewiesen.
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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

Fast das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets entlang der Würm sowie innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

Für die bestehende Bebauung im Überschwemmungsgebiet gilt ein Bestandsschutz. Ein wasserrechtlicher Ausgleich nach § 78 Abs. 2 WHG ist nicht erforderlich, da nach den Regelungen des Bebauungsplans keine Baumaßnahmen oder Geländeveränderungen zulässig sind, durch die Retentionsraum verloren gehen würde. Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind nach den Bestimmungen des Bebauungsplans sogar im Vergleich zur Bestandsbebauung geringere Grundflächen vorgesehen, sodass bei Umsetzung des Bebauungsplans zusätzliches Rückhaltevolumen entstehen kann.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird dringend empfohlen. Der Grundsatz der Eigenvorsorge sowie das Gebot der Schadensreduktion gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist zu beachten.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) sowie die Broschüre Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg wird hingewiesen.

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. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 H-I erfolgt eine Modifizierung des bisherigen Planungskonzeptes unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg, mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1 H-I mit integrierter Grünordnung, Gemeinde Gräfelfing, Bericht-Nr. ACB-1026-266151/02 vom 02.10.2026, kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Gewerbelärm kein neuer schalltechnischer Konflikt geschaffen wird.

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigen die Berechnungsergebnisse, dass Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Lärmsanierungswerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind (reduzierte Werte der VLärmSchR 97). An den Baufenstern errechnen sich Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Pasinger Straße in Form von Schallschutzwänden werden nicht vorgesehen, da sie nicht im Verhältnis zum Schutzzweck stehen, das Ortsbild stark beeinträchtigen und zudem aufgrund der notwendigen Grundstückszufahrten nicht wirksam umgesetzt werden können.

In der Folge werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es sind Grundrissorientierung oder bauliche Maßnahmen zur Lärmminderung (z. B. ein geschlossener Laubengang) bei Neubauten nach Möglichkeit umzusetzen. Anhand der prognostizierten Lärmbelastung ist der bauliche Schallschutz gegenüber dem Außenlärm zu dimensionieren (u. a. Wahl geeigneter Fenster) und Außenwohnbereiche sind bei Bedarf durch bauliche Maßnahmen zu schützen (z. B. schallabschirmende Verglasung).

Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“).

Durch die Regelungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird.

6.1 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Im Übrigen sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube etc. 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 H-I 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 Feuerwehreinsätze 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

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. Flächenbilanz

	Bebauungsplan Nr. 1H-I	Bebauungsplan Nr. 1 H rechtsverbindlich seit 06.10.2011
Größe des Plangebietes	ca. 0,18 ha	ca. 0,18 ha
Allgemeines Wohngebiet – WA -	ca. 0,18 ha	ca. 0,18 ha

Gemeinde Gräfelfing, den .....

(Siegel) .....

Erster Bürgermeister Peter Köstler