

GEMEINDE GRÄFELFING

BEGRÜNDUNG

Zur **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”**
in der Fassung vom 18. 5. 2010

Planfertiger:

Planungsbüro Müller-Diesing

Bauleitplanung Stadtentwicklung Verkehrsplanung

Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing

Fachrichtung Architektur
Regierungsbaumeister

Dipl.-Ing. (FH) Eva Daum
Fachrichtung Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Silke Drexler
Fachrichtung Architektur/Stadtplanung

Dipl.-Ing. Philipp Falke
Fachrichtung Stadt-/Regionalplanung

Dipl.-Ing. (FH) Marlies Herzog
Fachrichtung Bauwirtschaft

Alte Brauerei Stegen
Landsberger Straße 57
82266 Inning a. Ammersee

Tel 08143 / 95 93 23, Fax - / 95 93 25
ortsplanung@mueller-diesing.de
<http://www.mueller-diesing.de>

I. ANLASS UND INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1 D für das Gebiet zwischen der Freihamer- und Maria-Eich-Straße/Jahnplatz sowie zwischen der Bahnlinie München-Mittenwald und dem Wallfahrerweg in der Fassung vom 29.01.2008 wurde mit seiner Bekanntmachung vom 4. 2. 2008 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan 1 D ohne Veränderung des Geltungsbereichs.

Die erste Änderung bezieht sich zum einen auf die unter A. 8. f) aufgeführte textliche und zeichnerische Festsetzung bzgl. der Fläche für eine Mobilfunkanlage und zum anderen auf eine zeichnerische Festsetzung, wonach auf dem Sportgelände des TSV Gräfelfing eine überbaubare Grundstücksfläche zum Bau einer Tribüne ausgewiesen wird. Des Weiteren wird durch die erste Änderung der Teil “VII Mobilfunkanlagen“ der Begründung vom 29. 1. 2008 aktualisiert.

1. Festsetzung der Fläche für eine Mobilfunkanlage

Obwohl der Bebauungsplan Nr. 1 D in seiner Fassung vom 29. 1. 2008 entsprechend der Empfehlung der Enorm GmbH aus dem Jahr 2002 bereits unter A. 8. f) Festsetzungen zu einem 32 m hohen Mobilfunksendemast getroffen hat, ist es einerseits aus optischen Gründen und andererseits aus immissionsschutz- und versorgungstechnischen Gründen erforderlich, Festsetzungen zu treffen, die einer geänderten Platzierung und einer modifizierten Höhe Rechnung tragen. Damit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Mobilfunkstandorts 10 auf einer gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1 D geringfügig verschobenen Teilfläche der Flurnummer 1044/47 geschaffen. Der Gemeinderat Gräfelfing hat in seiner Sitzung vom 23. 3. 2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D gefasst.

Die Telefonica O2 Germany hat am 18. 12. 2008 einen Bauantrag für den Neubau einer Basisstation für Mobilfunk auf der Teilfläche von Flurnummer 1044/47 eingereicht. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag wurde zunächst aufgrund der Lage und der Ausführung versagt. Telefonica O2 Germany hat daraufhin mit Schreiben vom 9. 11. 2009 einen Tekturantrag vorgelegt, welcher die Wünsche der Gemeinde Gräfelfing hinsichtlich der Ausführung und Situierung entsprechend berücksichtigt hat. Der Mobilfunk-Sendemast soll dabei in einer sog. Stahlgitter-Bauweise ausgeführt werden. Zudem wird seitens des Betreibers auf massive Bühnenaufbauten verzichtet. Diese beiden Faktoren bedingen eine Höhe der Mastanlage von bis zu 40 m.

Wie sich aus den gutachterlichen Untersuchungen des Umweltinstituts München e.V. ergibt, lässt sich mit der Erhöhung des Mastes um ca. 8 m eine weitere Immissionsminderung für die umliegende Wohnbebauung erzielen. Gleichzeitig sorgt die gegenüber der bisherigen Regelung mögliche Montage von Mobilfunkanlagen im Bereich von 35-40 m über Grund zu einer besseren Versorgung der umliegenden Gebiete. In Anbetracht des Umstandes, dass der Mobilfunksendemast ein transparentes filigranes Erscheinungsbild erhalten und außerdem bestmöglich in das nördlich des TSV Gräfelfing gelegene Waldstück eingebettet ist, hält es der Gemeinderat Gräfelfing auch aus städtebaulicher Sicht für vertretbar, wenn anstatt der ursprünglich festgesetzten 32 m nunmehr eine Höhe von 40 m festgesetzt wird.

Um darüber hinaus ein Höchstmaß an Verträglichkeit mit dem näheren Umfeld zu gewährleisten, werden für den Mobilfunkstandort 10 ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende geänderte bzw. erstmalige Festsetzungen:

a) Vorgabe der für Mobilfunkanlagen ausgewiesenen Flächen.

Entgegen der bisherigen Bebauungsplanfassung vom 29. 1. 2008 wird nunmehr beim Standort 10 das Wegenetz im Wald als Orientierung wirklichkeitsgerecht in den Bebauungsplan übernommen und dabei eine Kreisfläche mit einem Radius von 10 m in den Plan als Fläche für Mobilfunkanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die bisherige ergänzende Darstellung des Umgriffs der Konzentrationsfläche aus der 6. Flächennutzungsplanänderung entfällt im Bebauungsplan 1 D.

b) Festsetzung einer Mindestmontagehöhe über Grund für Mobilfunkantennen.

Die Festsetzung einer Mindestmontagehöhe für Mobilfunkantenne stellt sicher, dass keine Hindernisse in unmittelbarer Umgebung (Häuser, Bäume) durch die Anlage angestrahlt werden. Sie dient zwei Zielen, nämlich zum einen der Immissionsminimierung (unweit entfernte Bereiche werden aus dem Hauptstrahl genommen) und zum anderen der Verbesserung der Versorgungsqualität (Hindernisse wie z.B. Bäume könnten partiell zu einer schlechteren Versorgungsqualität führen).

Dementsprechend wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 1 D für den Standort 10 unter A. 8. f) eine Mindestmontagehöhe von 35 m über Grund, gemessen ab der Antennenunterkante, festgesetzt.

c) Festsetzung der Maximalhöhe für die Mastanlage

Diese Festsetzung bestimmt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes eine Maximalhöhe für Mobilfunkmasten. Diese war zu ermitteln aus der Mindestmontagehöhe für Antennen und einem „freien Montagebereich“, der es allen Mobilfunkbetreibern zulässt, ihre verschiedenen Systeme unter- oder nebeneinander zu montieren. Allgemein ist davon auszugehen, dass dies durch einen freien Montagebereich von 5 m ermöglicht wird.

Mithin wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO unter der Festsetzung A. 8. f) normiert, dass ein Antennenträger (Mastanlage) mit einer Höhe von bis zu 40 m zulässig ist.

d) Verwendung nebenkeulenarmer Antennen

Durch die Verwendung nebenkeulenarmer Antennen können ohne technische Einschränkungen unerwünschte Belastungsspitzen im Nahbereich vermieden werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter A. 8. f) festgesetzt, dass bei der Errichtung oder Änderung von Mobilfunkantennen (mit Ausnahme von Richtfunkantennen) nur sog. nebenkeulenarme Antennensysteme nach dem jeweiligen Stand der Technik (z.B. Kathrein Enhanced Side-Lobe Suppression for lobes above and below horizon) verwendet werden dürfen.“

e) Gestaltungsvorschriften

Zur Steigerung der optischen Verträglichkeit des sichtbaren Mastkopfes wird die Errichtung von Aufsetzern, Bühnen und Richtfunkantennen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO als unzulässig festgesetzt. Der vorliegende Bauantrag von O2 zeigt, dass bei der gewählten Stahlgitterkonstruktion auf Aufsetzer und Bühnen verzichtet werden kann. Eine Anbindung des Masts an die Telekommunikationsnetze der Betreiber kann unter Verzicht auf optisch auffällige Richtfunkantennen technisch gleichwertig über Kabelverbindungen geschaffen werden.

2. Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf der Flurnummer 602

Im Zuge des 1. Änderungsverfahrens werden zudem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Zuschauertribüne zwischen den Fußballplätzen

des TSV Gräfelfing, Flurnummer 602, geschaffen. Insoweit ist dafür eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen.

3. Änderung der Begründung vom 29. 1. 2008

Im Zuge des ersten Änderungsverfahrens wird die Begründung zum Bebauungsplan Nr.1 D in der Fassung vom 29. 1. 2008 überarbeitet. Aus diesem Grund wird der Teil VII - Mobilfunkanlagen - der Begründung vom 29. 1. 2008 unter nachfolgendem Teil VIII – Mobilfunkanlagen – geändert.

Im Übrigen hält der Gemeinderat nach erneuter Überprüfung an dem Ziel fest, Mobilfunkfestsetzungen, wie sie in der Planfassung und Begründung vom 29. 1. 2008 niedergelegt sind, unverändert zu übernehmen.

II. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Erstmalige Aufstellung von Bebauungsplänen - 1976 bis 1982/84

Aus dem mit seiner Bekanntmachung vom 30. 7. 1974 rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Gräfelfing in den Jahren 1976 bis 1982 bzw. 1984 insgesamt 11 sog. einfache Bebauungspläne mit den Bezeichnungen Nr. 1A bis 1L entwickelt. Diese Bebauungspläne waren mit Ausnahme einzelner Sondergrundstücke mit abweichenden Festsetzungen zum Nutzungsmaß dadurch gekennzeichnet, dass sie

- auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichteten, d.h. die Situierung der Baukörper auf dem Grundstück dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB überließen,
- sich in vier verschiedene, aus dem damaligen Bestand im Durchschnitt für überwiegend ganze Geltungsbereiche abgeleiteten, Gebietskategorien mit festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von 800 bis 1 350 m² und den daran geknüpften Geschossflächen- und Grundflächenausstattungen gliederten,
- die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude gem. der Baunutzungsverordnung in der vor 1990 gültigen Fassung auf größeren Grundstücken, über Tabellenwerte definiert, vergleichsweise großzügig auslegten und regelmäßig eingeschossige Bebauung zuließen, auf kleineren Grundstücken jedoch zur Ausnutzung des Baurechts eine zweigeschossige Bebauung notwendig machte,
- die zulässige Geschossfläche unter Anrechnung von Teilen aus Nichtvollgeschossen gem. der Baunutzungsverordnung in der vor 1990 gültigen Fassung, ebenfalls über Tabellenwerte definierte, bis zu einer Grundstücksgröße von 431 m², 389 m², 365 m² bzw. 353 m² mit GFZ 0,50, dann bei steigender Grundstücksgröße mit fallender GFZ (Degressionszone) bis zu einem auf 420 m² begrenzten Wert für Grundstücke, die größer oder gleich der doppelten Mindestgrundstücksgröße waren, festsetzten, und so mittelbar durch Teilungen dieser Grundstücke Baurechtsmehrungen ermöglichten,

- die Errichtung nur eines Baukörpers als Einzel- oder Doppelhaus auf einem Grundstück zuließen und
- ihre Vorschriften zur Baugestaltung, zum Stellplatznachweis und zur Grünordnung auf wenige regelungsbedürftige Punkte beschränkten.

Darüber hinaus wurde in der Mehrzahl der Baugebiete die Zahl der Wohnungen je Baugrundstück auf zwei begrenzt.

2. Bauvollzug ab 1982/84

Das so geschaffene planungsrechtliche Instrumentarium hat den Bauvollzug der nachfolgenden 21 Jahre geprägt. Das seinerzeit verfolgte und von der Gemeinde auch heute noch für städtebaulich wünschenswert erachtete Ziel einer Erhaltung des Gartenstadtcharakters mit mäßigen Verdichtungspotentialen konnte durchgesetzt und die ortsbildprägende Grünstruktur weitestgehend erhalten werden.

Am 26. 7. 1994 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1J, des ersten von insgesamt 11 Plänen, mit der Absicht, alle Pläne den inzwischen neu bewerteten ökologischen Belangen anzupassen. Für das Planungsgebiet Nr. 1J wurden mit dem Entwurf einer 1. Änderung die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Aufstellungsverfahren wurde in der Folge jedoch nicht weiter betrieben bzw. auf die anderen Planungsgebiete ausgeweitet. Als Reaktion auf die im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch 1993) als Regelfall eingeführte auch rückwirkend gültige Zulässigkeit von Geschossflächenüberschreitungen um Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. 10. 1993 von der Möglichkeit des § 4 Abs. 1 Seite 1 BauGB-MaßnahmenG Gebrauch gemacht, Gebiete zu bezeichnen, in denen über die Zulassung der Geschossflächenüberschreitung im Einvernehmen mit der Gemeinde entsprechend § 36 BauGB entschieden wird. Mit diesem für alle 11 Bebauungspläne gültigen am 5. 11. 1993 öffentlich bekannt gemachten Beschluss ließen sich die bisher verfolgten Planungsziele sichern, da bei der Anwendung der Geschossflächen-Tabellenwerte faktisch weiterhin nach altem Recht ohne unerwünschte Nutzungsmehrungen verfahren werden konnte. Ein weiteres, für die Durchsetzung der gemeindlichen Planungsziele unverzichtbares Instrument, nämlich die Begrenzung der Bebauung auf nur einen Baukörper je Grundstück, wurde mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 31. 5. 1995 als rechtlich unzulässig außer Kraft gesetzt. Das Landratsamt München forderte die Gemeinde deshalb mit Schreiben vom 13. 6. 1997 auf, im Rahmen von Bebauungsplanänderungen nach neuen Festsetzungsmöglichkeiten zu suchen.

3. Aufstellung von Änderungsplänen - ab 1998

Erst als Ende 1997 zu erwarten war, dass die Bayer. Staatsregierung nach Erlass des neuen Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 mit seiner Abschaffung der Teilungsgenehmigungen als Regelfall auch die den Kommunen in § 19 Abs. 1 BauGB zugestandene Möglichkeit, Grundstücksteilungen genehmigungspflichtig zu halten,

gem. einer Bundesermächtigung ganz oder befristet auszusetzen beabsichtigte, suchte die Gemeinde nach neuen Wegen, ihre Planungsziele auch künftig mit anderen Instrumenten durchzusetzen. Dies insbesondere deshalb, weil in allen 11 Bebauungsplänen das zulässige Nutzungsmaß systembedingt eng an die Grundstücksgröße gekoppelt war und dem entsprechend im Bauvollzug i.V. mit der Teilungsgenehmigung überwacht werden musste. Dieser Umstand zwang die Gemeinde mit Beschluss vom 25. 11. 1997, vorsorglich eine Satzung über die Teilungsgenehmigung gem. § 19 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27. 8. 1997, rechtsgültig seit 1. 1. 1998, zu erlassen, die noch fehlenden Aufstellungsbeschlüsse für 10 Bebauungsplanänderungen zu fassen und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1J vom 26. 7. 1994 zu bestätigen.

Die Bayer. Staatsregierung hat mit ihrer Entscheidung am 23. 12. 1997, befristet auf den 31. 12. 2000, die Gemeinden dazu ermächtigt, Teilungsgenehmigungen zunächst weiter einfordern zu können. Auf Grund der Unsicherheit, ob diese Ermächtigung über den 31. 12. 2000 hinaus Gültigkeit behalten würde, sah sich die Gemeinde in den folgenden 1 1/2 Jahren gezwungen, nach einem Festsetzungsinstrumentarium zu suchen, das geeignet war, auch ohne Teilungsgenehmigung unverändert die wesentlichen Ziele der bisherigen Bauleitplanung zu sichern. In zahlreichen Arbeitssitzungen des Bauausschusses wurden entsprechende Modelle entwickelt und bewertet. Etwa ab Mitte 1999 zeichnete sich ab, dass die von der Gemeinde erlassene Satzung über Teilungsgenehmigungen in den Bebauungsplänen Nr. 1A bis 1L auch über den 31. 12. 2000 hinaus Bestand haben können.

Nach dieser Entscheidung wurde die Überarbeitung der Bebauungspläne weitergeführt und zunächst der Bebauungsplan für das Gebiet Nr. 1J hinsichtlich seiner Systematik beispielhaft für die anderen 11 Pläne in eine aktualisierte Fassung gebracht. Die Zielvorgaben für die Überarbeitung der Bebauungspläne standen unter der Prämisse, dass die über Jahrzehnte im Grundsatz bewährte Bauleitplanung

- nach Form und Regelungsdichte so wenig wie möglich verändert wird und
- hinsichtlich ihrer Inhalte, insbesondere aber der Struktur ihrer Nutzungsfestsetzungen ohne quantitative Veränderungen bleibt.

Die Zielvorgaben ließen sich im Einzelnen zu folgenden 8 Punkten zusammenfassen:

- a) Stärkere Berücksichtigung der ökologischen Belange zu Lärmschutz, Begrenzung versiegelter Flächen, Baumschutz etc. (bereits Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1J vom 26. 7. 1994).
- b) Übernahme der im Bauvollzug gefassten Grundsatzbeschlüsse, wie Zulässigkeit einer dritten Wohneinheit auf größeren Grundstücken (23. 10. 1984) und Wintergartenbonus (6. 5. 1993), in den verbindlichen Satzungstext.
- c) Zusammenfassung der auf jedem Grundstück zulässigen Baumasse in möglichst nur einem Gebäude bzw. Baukörper.
- d) Verhinderung von Missbrauchsfällen, bei denen, durch Nichtanrechnung der Geschossfläche in umfangreichen Dachausbauten das zulässige Nutzungsmaß faktisch überschritten, dadurch die Erdgeschossüberbauung unvertretbar ausgewei-

tet und die als Aufenthaltsräume genutzten Dachgeschossteile in ihrem Wohnwert gemindert werden (unzureichende Belichtungsflächen und Raumhöhen).

- e) Begrenzung der Grundstücksversiegelung, die bisher mit der zulässigen Grundfläche gem. der Definition der Baunutzungsverordnung alter Fassung allein für die Hauptbaukörper eingeschränkt werden konnte und unter Einschluss aller sonstigen baulichen Anlagen bebauungsplankonform bei einzelnen Bauvorhaben bis zu 60 % des Grundstücks erreicht hatte.
- f) Städtebaulich zielführender Ersatz für den Wegfall des Begriffs Doppelhaus, dessen Definition mit der Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 21. 7. 2000 (Rundschreiben des Innenministeriums vom 2. 1. 2001) auf zwei Haushälften auf von einander getrennten Baugrundstücken eingeeengt wurde.
- g) Lenkung der Mobilfunkversorgung mit den Mitteln der Bauleitplanung.
- h) Vereinfachung des Bauvollzugs.

Die Zielvorgaben konnten, wie sich im abgeschlossenen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1J gezeigt hat, nur mit Abstrichen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. So fehlte beispielsweise die Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines Wintergartenbonus i.V. mit den bisher angewandten Vorkriterien (vgl. Pkt. b). Mit der Festsetzung von Baugrenzen konnte ebenfalls nicht durchgängig, sondern nur als Regelfall die Verteilung des Baurechts auf zwei getrennte Baukörper verhindert werden. Grundstückszuschnitt, Ecklagen und erhaltenswerter Baubestand zwangen im Einzelfall zu Bauraumauslegungen, die auch zwei Gebäude auf einem Grundstück zuließen (vgl. Pkt. c). Mit der Einführung von Bauräumen und einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen hatte sich die Verwendung des Begriffs "Doppelhaus" als entbehrlich erwiesen.

Auf der Grundlage dieser Zielvorgaben wurde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Änderungsverfahren eingeleitet. Am 27. 7. 2004 beschloss der Gemeinderat, für die Planfassung 27. 7. 2004 die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die während der Auslegung vom 17. 9. 2004 bis 18. 10. 2004 eingegangenen und am 17. 3. 2005 im Bauausschuss behandelten Anregungen und Bedenken zu diesem Bebauungsplan führten zu einer weitgehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

4. Neuaufstellung von Bebauungsplänen - ab 2006

In der Folge sah sich die Gemeinde veranlasst, ein umfangreiches Rechtsgutachten zu der Frage in Auftrag zu geben, ob die bisherige Bauleitplanung rechtskräftig und vor allem rechtmäßig ist. Dieses dem Gemeinderat am 29. 11. 2005 vorgestellte Gutachten kam im Ergebnis zu der Feststellung, dass die bisherigen Bebauungspläne Nr. 1A bis 1L der Gemeinde Gräfelfing unwirksam sind. Diese Beurteilung ergab sich vor allem aus der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen, die zusammengekommen jedoch von Anfang an die Grundzüge der Planung berührt haben und deshalb zur Gesamtunwirksamkeit der Pläne führen. Damit war eine Fortsetzung der Änderungsverfahren nicht mehr möglich, da die Änderung von unwirksamen

Bebauungsplänen rechtlich nicht zulässig ist und zu einer Unwirksamkeit der Bebauungsplanänderung führt.

Der Gemeinderat hat deshalb am 29. 11. 2005 Beschlüsse für die Neuaufstellung aller 11 Pläne mit den Geltungsbereichen der bisherigen als unwirksam gewerteten Bebauungspläne gefasst, um diese Pläne Zug um Zug mit Rechtskraft der Neufassungen zu ersetzen. Die Gemeindeglieder wurden hiervon mit Schreiben vom 9. 3. 2006 unterrichtet.

Die Beratungsergebnisse aus der o.a. Bürgerbeteiligung im Jahre 2004 sind in der Neufassung des Bebauungsplans berücksichtigt. Das Beratungsprotokoll wurde der Niederschrift zur 11. Sitzung des Gemeinderats am 19. 11. 2007 beigegeben. Da sich die mit der Neuplanung verfolgten Ziele in ihren Grundzügen nicht geändert haben und die Bürger sich mit diesem auch in der Begründung aufgezeigten Planungswillen der Gemeinde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der vorangegangenen Planung vertraut machen konnten, wurde für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1D auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Pläne verzichtet. Entsprechendes gilt für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 1D für das Gebiet "Zwischen der Freihamer- und Maria-Eich-Straße/Jahnplatz sowie zwischen der Bahnlinie München-Mittenwald und dem Wallfahrerweg" in der Fassung vom 29. 1. 1982 und im Umfeld des Bahnhofs Gräfelfing Teile des Bebauungsplans Nr. 19 in der Fassung vom 22. 9. 1980, rechtsgültig mit der Bekanntmachung vom 13. 3. 1981.

III. PLANUNGSZIELE

1. Planungsgrundlage

Die planungsrechtliche Ausgangssituation für die Umsetzung der von der Gemeinde weiterhin verfolgten Grundziele bildet nunmehr der § 34 BauGB. Insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur Baugrundstücksmindgröße haben sich die bisherigen unwirksamen Bebauungspläne als weitgehend untaugliche Planungsgrundlage erwiesen. Nach sorgfältiger Analyse der bestehenden Grundstücks- und Baustruktur wurde der inhaltlichen Ausgestaltung der Bebauungspläne der ermittelte Bestand unter Beachtung städtebaulich vertretbarer Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt und bei deren Festlegung insbesondere die klassischen Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB berücksichtigt, deren Auffüllung dem städtebaulich gewollten Ziel der Nachverdichtung dient. In zahlreichen Quartieren, die von einer heterogenen Baustruktur geprägt sind, d.h. in denen sich im Wechsel sowohl straßenseitige wie auch den Erschließungsstraßen abgewandte Bebauung befindet, blieb der sich aus § 34 BauGB ergebende generelle Maßstab unberücksichtigt, um eine Verdoppelung der Baudichte in diesen Quartieren zu vermeiden. Gerade eine derartige Steigerung der GRZ- und GFZ-Werte hätte den Gartenstadtcharakter der Gemeinde erheblich beeinträchtigt. In diesen von wechselnden Baukörperstellungen geprägten Quartieren hätte die undifferenzierte Anwendung des Baurechts nach § 34 BauGB neben den örtlich ungewollten Ver-

dichtungen auch unververtretbare Ungleichbehandlungen zwischen den Quartieren zur Folge, da sich eine Bebaubarkeit der Grundstücke ergäbe, die sich im freien Grundstücksbereich mit homogener Baukörpersituierung nach § 34 BauGB nicht erzielen lässt.

2. Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Ziele für den Bebauungsplan Nr. 1D lassen sich wie folgt benennen:

- a) Zum Schutz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und, um die Identität der Gartenstadt Gräfelfing zu sichern sowie regionalplanerische Vorgaben zu erfüllen, hat die Gemeinde bereits vor zwei Jahrzehnten die Grundzüge einer sehr differenzierten Bauleitplanung entwickelt. Als städtebaulicher Grundgedanke soll zur Erhaltung der vorhandenen Struktur als locker bebaute Gartenstadt in die Bebauungspläne das Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße degressiv eingeführt werden. Gleichzeitig sollen für Baugrundstücke Mindestgrößen festgesetzt werden. Mit Verzicht auf einheitliche GFZ-Werte kann der weithin vorhandenen Diskrepanz zwischen vergleichsweise homogener Gartenstadtbebauung und oft nach Größe und Zuschnitt heterogener Grundstücksstruktur i.S. einer städtebaulich homogenen Anordnung der Gebäudekubaturen entsprochen werden.
- b) Dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB folgend sollen mit der Teilung größerer, über der doppelten Mindestgröße liegender Grundstücke durch Erhöhung des Baurechts Anreize zur Verdichtung im Innern gegeben werden.
- c) Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung von Baugrenzen Bauräume ausweisen, die, i.d.R. am Bestand orientiert, im Rahmen des auch bisher zulässigen Nutzungsmaßes bauliche Erweiterungen bzw. Ersatzbauten zulassen. Grundsätzlich sollen die Bauräume die mögliche Lage des Baukörpers gegenüber der zulässigen Lage nach § 34 BauGB nicht einschränken, aber zu kompakter Bauweise und damit zu möglichst geringem Flächenverbrauch anregen. Des Weiteren soll durch Bauräume sichergestellt werden, dass zusammenhängende Grünflächen, insbesondere Innengrünflächen, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, geschützt werden und auch künftig von Bebauung freigehalten werden. Die Bauräume sollen großzügig die Realisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen. Bei der Festsetzung werden sowohl der Bestand als auch die bereits aktenkundigen Anträge der Grundstückseigentümer, soweit städtebaulich vertretbar, berücksichtigt.
- d) Zum Schutz des Gartenstadtcharakters und zur Stärkung der prägenden Einfamilienhausbebauung ist die zulässige Zahl der Wohnungen, bezogen auf die aus der Grundstücksfläche abgeleitete zulässige Geschossfläche, zu begrenzen.
- e) Bei der städtebaulichen Steuerung von Mobilfunkanlagen werden insbesondere trotz der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit bei Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV Belange gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), gem. § 1 Abs. 5

Satz 2 i.V. mit Abs. 6 Ziff. 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds), gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7c und 7e i.V. mit § 5 Abs. 2 Ziff. 6 BauGB (vorsorgender Immissionsschutz) und gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft und des Fernmeldewesens) berücksichtigt.

IV. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt westlich der Bahnlinie zwischen den Bahnhöfen Gräfelfing und Lochham. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 419 376 m² (100 %) und gliedert sich in

- Fläche für Bahnanlage	41 995 m ²	(10,01 %)
- Nettobauland, festgesetzt als Reines Wohngebiet	240 716 m ²	(57,40 %)
- private Grünfläche	8 080 m ²	(1,93 %)
- öffentliche Grünfläche	77 926 m ²	(18,58 %)
- private Verkehrsfläche und Garagen	1 620 m ²	(0,39 %)
- öff. Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	49 039 m ²	(11,69 %)

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut. Der überwiegende Teil ist als schiefe Ebene von Südwesten nach Nordosten mit einem Höhenunterschied von ca. 4,50 m geneigt.

Maßnahmen zur Herstellung eines sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.

V. BESTANDSERHEBUNG

1. Gehölzbestand

Der Gehölzbestand wurde vom Sachverständigenbüro für Luftbildauswertung und Umweltfragen, Dr. Klaus Martin, vom 19. 7. 2003 erhoben und im Bebauungsplan in 4 Kategorien, beschränkt auf Laubgehölze, kartiert und in den Bebauungsplan unter die Hinweise aufgenommen.

2. Baubestand und Ausschöpfung des alten Baurechts

Im August 2004 wurde der nicht kartierte Baubestand ergänzt sowie die Ausnutzung des im alten Bebauungsplan festgesetzten Baurechts ermittelt und in einer „Grundstücks- und Baurechtsbilanz“ in der Fassung vom 12. 5. 2005 aufgelistet. Die Liste wurde ergänzt durch eine Kartierung mit dem Titel „Grundstücks- und Baurechtsbilanz“. Die Kartierung enthält neben der Grundstücksgröße die Kennzeichnung mehrerer zu einem Baugrundstück gehörender Buchgrundstücke, ferner die Eintragung eines Geschossflächenfaktors in jedes Hauptgebäude (Faktor, der mit der überbauten Gebäudefläche multipliziert die anrechenbare Geschossfläche in Vollgeschossen und Nichtvollgeschossen ergibt) sowie die bestehende und nach den alten Bebauungsplänen zulässige Geschossfläche. Den ermittelten Werten für den Ge-

schossflächenbestand und der daraus resultierenden Baurechtsausnutzung lag nicht der tatsächliche i.d.R. genehmigte Dachgeschossausbau, sondern die im Dachraum maximal mögliche Ausnutzung mit geschossflächenpflichtigen Aufenthaltsräumen zu Grunde. Die Aussagekraft der kartierten Nutzungsüberschreitung war insoweit zu relativieren.

3. Ergänzende Erhebungen für die Neuaufstellung

Der alte Bebauungsplan in der Fassung vom 29. 1. 1982 setzte für den Bereich westlich der Maria-Eich-Straße eine Mindestgrundstücksgröße von 1 350 m² und östlich der Maria-Eich-Straße eine Mindestgrundstücksgröße von 1 200 m² fest.

Die grundlegend neue Zielvorgabe, die Neufassung der Bebauungspläne aus den baurechtlichen Bestand unter Berücksichtigung städtebaulich vertretbarer Erweiterungsmöglichkeiten abzuleiten, machte es erforderlich, die bis zum Aufstellungsbeschluss vorliegende Bestandserhebung in wesentlichem Umfang zu ergänzen und die Festsetzungsinhalte auf die Ergebnisse vertiefter Untersuchungen abzustimmen. Das o.e. Rechtsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die in den alten Bebauungsplänen enthaltenen degressiven Festsetzungen zum Maß der Nutzung in ihrer Systematik grundsätzlich als "handwerklich" möglich und daher als rechtstechnisch vertretbar zu werten sind und daher im Grundsatz beibehalten werden können. Die nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass

- die Anlehnung an die baurechtliche Situation, die durch eine hohe Homogenität der Gebäudekubaturen gekennzeichnet ist,
- eine weitaus differenziertere und von den alten Bebauungsplänen z.T. erheblich abweichende Festsetzung der Baugrundstücksmindestgrößen erfordert,
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung mit einheitlich für ganze Quartiere gültigen GRZ- und GFZ- Werten aufgrund der Heterogenität der Grundstücks- und Gebäudestruktur nicht erlaubt,
- nur durch ein neues Nutzungsmodell mit degressiv wirkenden Elementen möglich ist,
- andererseits aber nur mit einer z.T. deutlichen Anhebung der bisher gültigen Tabellenwerte zu erzielen ist.

Umfangreiche Ermittlungen zum Bestand unter Berücksichtigung städtebaulicher Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Ausnutzung von Baulücken und gleichzeitiger Beibehaltung der quartiertypischen Bebauung, insbesondere aber des quartierstypischen Versiegelungsgrades führten zu einem Nutzungsmodell, das sich auf die vier der vorhandenen Grundstücksstruktur angepassten Gebietskategorien mit Baugrundstücksmindestgrößen von 500 m² (im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1D nicht enthalten), 750 m², 1 000 m² und 1 250 m² stützt und weiterhin einen für alle Baugrundstücke einheitlichen Sockelwert für Grund- und Geschossflächen von nunmehr 150 m² sowie für vier Gebietskategorien unterschiedliche an die Baugrundstücksmindestgröße geknüpfte zur jeweiligen Grundstücksgröße proportionale Zuschläge festsetzt. Mit der Addition dieser zwei Werte entstehen Nutzungsmaße,

die in ihrem mit steigender Grundstücksgröße festgelegten Verlauf den bestehenden Baurechten, die sich aus § 34 BauGB unter Beibehaltung des quartierstypischen Versiegelungsgrades ergeben, am ehesten entsprechen, diese naturgemäß in zahlreichen Fällen aber auch überschreiten. Auf den wenigen Grundstücken, auf denen das Nutzungsmaß der quartiertypischen Bebauung über den Regelwerten des Modells liegt, werden grundsätzlich gesonderte, vom Regelmodell abweichende Festsetzungen getroffen. Damit wird auf diesen Grundstücken der Bestand planungsrechtlich gesichert und somit die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Die wesentlichen Daten aus der erweiterten Bestandserhebung sind in einem Grundlagenplan "Grundstücks- und Baurechtsbilanz, Baugrundstücksmindestgrößen, Geschossflächen" in der Fassung vom 29. 1. 2008 kartiert (**Anlage 1**).

VI. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der zulässigen Hauptnutzung werden im Wesentlichen unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1D übernommen. Ferner wird die Zulässigkeit von Werbe- und Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in der Neufassung des Bebauungsplans eingeschränkt (vgl. Teil VIII der Begründung). Im Reinen Wohngebiet werden Mobilfunkanlagen, da gewerbliche Hauptanlagen sowohl allgemein als auch ausnahmsweise unzulässig sind, allein als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Am südöstlichen Rand des Planungsgebiets wurden die beiden im Bebauungsplan Nr. 19 als Reines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke unverändert übernommen. Alle Bauflächen bleiben auch künftig unverändert als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Grundstücke Fl.Nr. 1044/63 und /66 am Nordende der Maria-Eich-Straße mussten als private Grünfläche festgesetzt werden, da sie sich innerhalb der Bauverbotszone der BAB München-Lindau befinden. Für den Fall einer von der Gemeinde angestrebten Tunnelverlängerung nach Osten können diese Grundstücke zu gegebener Zeit in einem Änderungsverfahren als Bauland ausgewiesen werden.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Als eines der Ergebnisse der rechtlichen Überprüfung der bisher gültigen Bebauungspläne sowie der neu erstellten Entwürfe für die Änderungspläne Nr. 1A bis 1L hatte sich gezeigt, dass die bisher festgelegten Mindestgrößen gründlich hinterfragt werden mussten. Dies insbesondere deshalb, weil in weiten Bereichen bis zu 64 % aller Grundstücke unter der bisher festgesetzten Mindestgrundstücksgröße lagen. Dabei ergab sich die Notwendigkeit, für kleinere Quartiere Mindestgrundstücksgrößen bereits ab 500 m² festzulegen (im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1D nicht enthalten). Andererseits fanden sich für eine Baugrundstücksgröße von 1 350 m² keine ausreichend abgrenzbaren Quartiere ohne eine zu große Zahl von Ausnah-

men durch kleinere Grundstücke. Der Bebauungsplan Nr. 1D in seiner Neufassung passt deshalb die Baugrundstücksmindestgrößen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zusammenhangs an die örtlichen Gegebenheiten der Grundstücks- und Bebauungsstruktur an. Im Vordergrund steht das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Konsolidierung der dominierenden Eigenart eines jeden Quartiers.

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke lehnen sich eng an die Gegebenheiten des Bestands an und gewährleisten somit eine Art Quartierschutz. Wie aus den Roteintragungen der **Anlage 1** zu entnehmen, stellen örtliche Unterschreitungen der Mindestgröße nunmehr die Ausnahme dar. Naturgemäß steigt mit der überwiegend vorgesehenen Absenkung der Baugrundstücksmindestgröße die Zahl der in Baugrundstücksmindestgröße teilbaren Grundstücke. Jedes zusätzlich herstellbare Baugrundstück verdichtet das entsprechende Quartier um 150 m² Geschossfläche in Vollgeschossen. Auf diese Weise berücksichtigt die Gemeinde das Verdichtungsgebot im Innenbereich gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 1D setzt Quartiere mit den Baugrundstücksmindestgrößen 750 m², 1 000 m² und 1 250 m² fest. Innerhalb der Quartiere wird die Mindestgröße der Baugrundstücke, die unterhalb der für im Quartier allgemein gültigen Werte liegen, mit ihrer derzeit vorhandenen Größe festgesetzt. Im Falle einer Teilung würden diese Grundstücke ihre Baugrundstücksqualität verlieren. Von der Regelfestsetzung durch räumlich abgegrenzte Quartiere ausgenommen sind, wie bisher auch, Sonderfestsetzungen im eng umgrenzten Bereich des städtebaulich abweichend vom Regelbestand zu beurteilenden Reihenhausgebiets im Südosten.

Die Kartierung der gegenwärtigen Grundstücksstruktur in **Anlage 1** zeigt im Nordteil insgesamt vier vergleichsweise homogene Quartiere mit dominierenden Grundstücksgrößen zwischen 750 und 1 000 m². Von insgesamt 30 Grundstücken haben nur 6 (20 %) eine Größe von mehr als 1 000 m². Für diese Quartiere sowie für die vier Grundstücke am Ostende der Freihamer Straße, von denen 2 Grundstücke ohnehin bereits höher verdichtet sind, wird deshalb eine Baugrundstücksmindestgröße von 750 m² festgesetzt.

Am Westende der Freihamer Straße sowie in drei Quartieren östlich der Maria-Eich-Straße dominiert eine Grundstücksgröße von mehr als 1 000 m². Dabei unterschreiten 20 Ausnahmen (25,6 %) von insgesamt 78 Grundstücken die festgesetzte Mindestgröße. Würde die Mindestgröße auf einen für dieses Quartier untypischen Wert von 750 m² abgesenkt, hätten immer noch 12 Grundstücke eine Größe unter 750 m².

Für die übrigen sechs Quartiere beidseits der Maria-Eich-Straße wird eine Mindestgröße von 1 250 m² festgesetzt, da diese Quartiere trotz ihrer heterogenen Grundstückszuschnitte Größen von deutlich über 1 250 m² aufweisen. Von insgesamt 69 Grundstücken haben 19 (27,5 %) eine Größe von weniger als 1 250 m². Würde die Mindestgröße auf 1 000 m² abgesenkt, blieben immerhin noch 8 Grundstücke unter diesem Wert. Eine Absenkung auf 1 000 m² erscheint der Gemeinde angesichts des in diesen Quartieren vorhandenen Durchschnittswerts von knapp 1 600 m² nicht gerechtfertigt.

Die vorstehend beschriebene Quartiersabgrenzung findet ihre Entsprechung in der Gebäudestruktur und damit in ihrem quartiertypischen Nutzungsmaß.

Gem. Festsetzung 3.a) letzter Absatz können ausnahmsweise Bauvorhaben trotz Unterschreitung der festgesetzten Baugrundstücksmindestgröße zugelassen werden, wenn die Unterschreitung bedingt ist durch die Teilung eines Grundstücks, dessen Fläche mehr als das doppelte der festgesetzten Baugrundstücksmindestgröße beträgt und eine andere Teilung des Grundstücks aufgrund des Gebäudebestands nicht möglich oder städtebaulich nicht erwünscht wäre. Ziel dieser Festsetzung ist es, bereits bebaute Grundstücke mit mindestens der doppelten Baugrundstücksmindestgröße – ohne den Tatbestand des § 19 Abs. 2 BauGB zu erfüllen – in zwei Baugrundstücke teilen zu können, wenn zwei Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen zueinander so situiert werden müssen, dass die Teilung bei einem der beiden Grundstücke zur Unterschreitung der zulässigen Baugrundstückmindestgröße führen würde. Mit der Zulässigkeit „asymmetrischer“ Teilungen bei ausreichend großen Grundstücken soll dem Eigentümer der Abriss des Bestands erspart bleiben. Entsprechendes gilt, wenn bei über der doppelten Grundstücksgröße liegenden Flurnummern Lage und Geschossflächenbestand eine Grundstücksfläche benötigen, die die Größe des abgeteilten Grundstücks unter die Baugrundstücksmindestgröße fallen lässt. Die zulässige Geschossfläche auf diesem Grundstück darf zusammen mit der des Baubestands nicht größer sein als die Summe einer Regelteilung gem. Festsetzung 3.a). Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass gem. § 19 Abs. 2 BauGB durch die Teilung insbesondere eines bebauten Grundstücks keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Die in jüngster Zeit durchgeführten Teilungen der Fl.Nr. 598/9 und Fl.Nr. 591/19 (Roteintrag in **Anlage 1**) widersprechen sowohl den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1D als auch den im Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanneufassung aufgeführten Planungszielen.

Die Flächen von privaten Zufahrten hinten liegender Grundstücke (sog. Hammergrundstücke) zählen zum Baugrundstück i.S. der Festsetzungen 3.a), 4.a) und 9.d). Zufahrtsflächen mit eigener Flurnummer zählen nicht zum Baugrundstück (Hinweispunkt 3). Die volle Ausnutzung des zulässigen Baurechts setzt auf Baugrundstücken, die aus mehreren Buchgrundstücken bestehen, die Verschmelzung der Buchgrundstücke zu einem Flurstück voraus.

3. Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan begrenzt gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen, um den Charakter des von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Baugebiets weitestgehend zu erhalten, der begrenzten Leistungsfähigkeit des Erschließungsstraßennetzes zu entsprechen und der Aufteilung des festgesetzten Baurechts in zu viele Wohnungen mit der Folge vermehrter Versiegelung außerhalb der Hauptgebäude zu begegnen (Stellplätze, Zuwege, Terrassen).

Für die Mehrzahl der Baugebiete hatten die bisherigen Bebauungspläne deshalb zwei Wohnungen je Grundstück als höchstzulässig festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Bauvollzug so modifiziert, dass auf allen Grundstücken, deren Größe mindestens 75 % über der Mindestgröße liegt, eine dritte Wohneinheit zulässig war. Diese Regelung wurde in den Änderungsentwürfen, unter Beibehaltung der Grund-

stückgröße als Bezugsfläche, in allen neuen Entwürfen inhaltsgleich übernommen, aber so erweitert, dass auch größere Grundstücke, bei denen von der zulässigen Teilung kein Gebrauch gemacht wurde, auch mehr als drei Wohnungen zulässig geworden wären.

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplans begrenzt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Anlehnung an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. 10. 1998 auf je angefangene 120 m² der zulässigen Geschossfläche. Der in den bisherigen Bebauungsplänen vorgenommene Bezug auf das Baugrundstück wurde wegen fehlender Rechtsgrundlage ersetzt durch einen aus der Grundstücksfläche abgeleiteten Geschossflächenwert. Im Ergebnis wird damit in den vier Gebietskategorien eine zweite Wohnung erst zulässig auf Grundstücken mit mindestens 432 m² (750 m²), 538 m² (1 000 m²) und 630 m² (1 250 m²). Die Zulässigkeit einer dritten Wohnung wird in den Quartieren mit den Baugrundstücksmindestgrößen von 750 m² ab 1 138 m², von 1 000 m² ab 1 213 m² und von 1 250 m² ab 1 264 m² zulässig. Diese Werte bedeuten, dass in allen Gebieten die Aufteilung in zwei Wohnungen erst ab einer Wohnfläche von ca. 132 m² (121 m² x 1,47 x 0,75) in drei Wohnungen ab einer Wohnfläche von ca. 266 m² (241 m² x 1,47 x 0,75) möglich wird (**Anlage 2**). Von der Regelfestsetzung ausgenommen sind die durch den Bestand geprägten Fl.Nrn. 596, 596/10, 602/7 und 602/9. Diese Grundstücke liegen nicht „eingestreut“ innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke sondern stellen als jeweils paarweise zueinander gestellte Mehrfamilienhäuser prägende Elemente am Rand der Quartiere dar.

Auf einigen Grundstücken innerhalb der Ein- und Zweifamilienhausgebiete findet sich derzeit vereinzelt auch eine höhere Zahl an Wohnungen, als dies nunmehr der Bebauungsplan als zulässig festsetzt. Für diese das nähere Umfeld nicht prägende Ausnahmen wird zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele lediglich passiver Bestandsschutz eingeräumt.

4. Maß der baulichen Nutzung

a) Planungsansatz

Das aus dem Bestand und unter Berücksichtigung städtebaulich vertretbarer Erweiterungsmöglichkeiten abgeleitete, in **Anlage 1** für die Geschossfläche kartierte und in den **Anlagen 2 und 3** für Grund- und Geschossfläche dargestellte Nutzungsmodell wurde auf den vier, im vorliegenden Bebauungsplan drei von den Baugrundstücksmindestgrößen bestimmten Gebietskategorien aufgebaut und in den Festsetzungen 4.a) und 4.b) umgesetzt, mit dem Ergebnis, dass im Grundsatz die auch in den alten Bebauungsplänen für kleinere Grundstücke festgesetzten höheren Geschossflächenzahlen aus der bestehenden Struktur der jeweiligen Quartiere abgeleitet wurden. Dies führt naturgemäß auch zu Situationen, wo beidseits einer Straße auf gleich großen Grundstücken unterschiedliche Grundflächen- und Geschossflächenwerte festgesetzt wurden. Die Gemeinde räumt hier der Verfestigung homogener Quartiere den Vorrang vor einer formalen Gleichbehandlung ein.

Der Empfehlung des Landratsamts zum generellen Verzicht auf die Richtzahlen

für die zulässige Geschossfläche im Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefolgt.

b) Zulässige Grundfläche

Die Systematik des in **Anlage 2** dargestellten Nutzungsmodells wird bestimmt durch eine für jede Gebietskategorie gesondert festgesetzte Grundflächenzahl auf allen Grundstücken, deren Größe in allen drei Gebietskategorien bis zu 250 m² über der Baugrundstücksmindestgröße liegen. Oberhalb dieser Schwellenwerte setzt sich die zulässige Grundfläche aus einem einheitlichen Sockelwert von 150 m² und einer ebenfalls für jede Gebietskategorie gesondert festgesetzten zweiten Grundflächenzahl zusammen und passt sich damit dem Verlauf der zulässigen Geschossfläche an.

Das Nutzungsmodell für die Grundfläche verfolgt das städtebauliche Ziel, in den drei Gebietskategorien erst bei größerer Grundstücksfläche (250 m² über der Mindestgröße) die Ausschöpfung des Baurechts mit nur einem Vollgeschoss zuzulassen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Grundflächenbegrenzung auf kleineren Grundstücken die Verfestigung der Homogenität des bereits überwiegend zweigeschossig bebauten Gebiets, eine Begrenzung der Versiegelung und eine verbesserte Belichtung der Gebäude auf Grundstücken mit verschattendem Baumbestand.

Auf den in der Planzeichnung blau gekennzeichneten Grundstücken wurde eine vom Regelmodell abweichende Grundflächenzahl festgesetzt, da diese Grundstücke durch Besonderheiten gekennzeichnet sind, die vom Regelmodell abweichen, deren für das nähere Umfeld prägende Bestandswerte jedoch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Auf einigen Grundstücken innerhalb der Bauquartiere finden sich im Bestand Grundflächen, die über den im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Werten liegen. Soweit es sich hierbei um das nähere Umfeld nicht prägende Ausnahmen handelt, wird zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele lediglich passiver Bestandsschutz eingeräumt.

Die Gemeinde ist angesichts der zunehmenden Nutzungsansprüche an bisher freien Gartenflächen, die sich in Überbauungen mit Nebenanlagen und Versiegelungen unterschiedlicher Art darstellen, um eine effektive Ausnutzung der mit dem Hauptgebäude überdeckten Fläche bemüht. Dieses Bemühen schließt ein, dass insbesondere auf kleineren Grundstücken ein angenommener Teil der Wohnraumnutzung in wie auch immer gestalteten Dachräumen untergebracht wird. Dabei ordnet die Gemeinde die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn bei der Umsetzung seines zulässigen Baurechts dem vorrangigen Ziel des Erhalts der Gartenstadtstruktur unter. Auch bei den bisherigen Bebauungsplänen waren seit Jahren vergleichbare Einschränkungen geübte Praxis. So konnte beispielsweise insbesondere im 800 m²- und 1 000 m²-Gebiet auf Grund der Grundflächenbegrenzung Gebäude mit einem Vollgeschoss z.T. nur mit intensiver Dachgeschossausnutzung das bestehende Baurecht ausgenutzt werden. Im 800 m²-Gebiet war auf einem 600 m² großen Grundstück das Baurecht mit einem Vollgeschoss bisher gar nicht ausnutzbar.

Die nach dem Nutzungsmodell bewusst knapp gehaltene zulässige Grundfläche kann um 25 % für mit dem Gebäude verbundene bauliche Anlagen überschritten werden. Mit einer weiteren Überschreitung um 75 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundfläche um insgesamt 100 % für alle baulichen Anlagen außerhalb des geschossflächenpflichtigen Hauptgebäudes überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Regelüberschreitung von 50 % auf 60 % (200 % geteilt durch $100 + 25\%$ entspricht $100 + 60\%$) gesetzt. Diese Erhöhung erscheint der Gemeinde gerechtfertigt angesichts der niedrig angesetzten Grundflächen für die Gebäude und dem in der Gemeinde vergleichsweise hohen Bedarf an Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrtsflächen. Der Bebauungsplan setzt im Regelmodell unter Einschluss der genannten Zuschläge Grundflächenzahlen von 0,246 bis 0,460 fest. Der gem. § 17 Abs. 1 i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Wert von 0,60 wird damit deutlich unterschritten (**Anlage 2**).

Die Dreiteiligkeit der Grundflächenbegrenzung erlaubt es, nicht ausgeschöpfte Potenziale des jeweils vorstehenden Werts dem Flächenbedarf der nachgeordneten Gruppe baulicher Anlagen verfügbar zu machen.

c) Zulässige Geschossfläche

Das in **Anlage 2** dargestellte Nutzungsmodell für die zulässige Geschossflächenzahl entspricht der für die Grundflächenzahl entwickelten Systematik. Auf allen Grundstücken, deren Größe unterhalb der Baugrundstücksmindestgröße liegt, errechnet sich die zulässige Geschossfläche aus den Geschossflächenzahlen 0,280, 0,225 und 0,195 mit den Werten von 210 m², 225 m² und 240 m² Geschossfläche bei der in jeder Gebietskategorie gültigen Baugrundstücksmindestgröße. Oberhalb dieser Schwellenwerte errechnet sich die Geschossfläche aus einem einheitlichen Sockelwert von 150 m² Geschossfläche und einer ebenfalls für jede Gebietskategorie gesondert festgesetzten zweiten Geschossflächenzahl von 0,080, 0,075 und 0,072. Oberhalb der doppelten Baugrundstücksmindestgröße wird die Geschossfläche auf die Werte 270 m², 300 m² und 330 m² begrenzt. Mit dieser sog. Deckelung soll der Anreiz für Teilungen und der hieraus resultierenden Geschossflächenerhöhung um den sog. Teilungsbonus von 150 m² geschaffen werden.

Auf den in der Planzeichnung blau gekennzeichneten Grundstücken wurde eine vom Regelmodell abweichende Geschossflächenzahl festgesetzt, da diese Grundstücke durch Besonderheiten gekennzeichnet sind, die vom Regelmodell abweichen, deren für das nähere Umfeld prägende Bestandswerte jedoch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Diese Grundstücke sind im Grundlagenplan (**Anlage 1**) weiß belassen, weil keine Baugrundstücksmindestgröße festgesetzt wird, oder mit dunkelblauen Punkten gekennzeichnet.

Auf einigen Grundstücken finden sich innerhalb der Bauquartiere im Bestand Geschossflächen, die über den im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Werten liegen. Für diese das nähere Umfeld nicht prägende Ausnahmen wird zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele lediglich passiver Bestandsschutz eingeräumt. Diese Grundstücke sind im Grundlagenplan (**Anlage 1**) mit hellblauen

Punkten gekennzeichnet. Die Gemeinde sieht in der Durchsetzung ihrer städtebaulichen Ziele in diesen Fällen einen höherwertigen Belang als den eintretenden Planschaden, der dem Eigentümer durch Verzicht auf die planungsrechtliche Absicherung des gebietsuntypischen Nutzungsmaßes entsteht.

Die mit dem Nutzungsmodell für die Grundflächen korrespondierenden höchstzulässigen Geschossflächen übernehmen die an die bisherige Regelung anknüpfende im Grundlagenplan (**Anlage 1**) verwendeten "Bruttowerte" mit einer Reduktion auf 68 % und sind für eingeschossige Bebauung direkt und für zweigeschossige mit einem Zuschlag von 25 % anwendbar. Dieser Zuschlag unterstellt, dass bei einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss unterhalb der Vollgeschossgrenze 85 % des Baurechts in den beiden Vollgeschossen untergebracht werden ($0,68 \text{ mal } 1,25 = 0,85$). Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bei denen ein Dachgeschossausbau in der dritten Ebene durch die Höhenbegrenzung auf 1,80 m (Oberkante Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut) ausgeschlossen ist und Gebäude mit drei Vollgeschossen, bei denen das auf die Geschossfläche voll anzurechnende Dachgeschoss nur als Terrassengeschoss ausgebildet werden darf, erreichen durch einen 47 %-igen Zuschlag 100 % der im Grundlagenplan eingetragenen Bruttowerte ($0,68 \text{ mal } 1,47 = 1,00$). Mit dieser Anpassung an die seit 1990 gültige Baunutzungsverordnung und der Ausgleichsregelung für alle je nach Bauweise möglichen Nutzungsnachteile kann die Geschossflächenanrechnung in Nichtvollgeschossen im Interesse eines vereinfachten Bauvollzugs entfallen. Die genannten Reduktionswerte unterstellen, dass wie bisher auch künftig Nichtvollgeschosse durch Schaffung von nach Art und Umfang nicht mehr kontrollierten Aufenthaltsräumen wirtschaftlich genutzt werden können.

Mit der vorgesehenen Regelung, die die Geschossflächenwerte des Nutzungsmodells so weit zurücknimmt, dass eine Vollausschöpfung des Baurechts nur mit einer mehr oder weniger großen Dachausnutzung erzielbar ist, wird kein Baurecht genommen oder gemindert. Vielmehr wird die Vollausschöpfung des Baurechts an die jeweilige Bauform geknüpft, die Dachgeschosse als Nichtvollgeschossebenen mit Wohnflächen schafft und damit die Versiegelung in Grenzen hält. Selbstverständlich bleibt dabei das gesamte Spektrum der bisherigen Baukörpergestaltung weiterhin zulässig. Keine der bisher zulässigen Bauformen wird mit der Neuregelung unzulässig. Neu zugelassen werden als drittes Vollgeschoss zu wertende Terrassengeschosse, soweit sie in ihrer Grundfläche reduziert sind und die Höhen nicht überschreiten, die für zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss gültig sind.

Nach den bisherigen Festsetzungen wurde bei Bauvorhaben ohne Dachgeschoss auf den mehrheitlich gewünschten Dachgeschossbonus verzichtet, ein Mitnahmeeffekt, mit dem sich auch bei korrekter Geschossflächenanrechnung aller als Aufenthaltsraum geeigneten Flächen nahezu immer eine Wohnfläche erzielen ließ, die nicht wie im Vollgeschoss unter, sondern über der anrechenbaren Geschossfläche lag. Durch den Verzicht auf Nichtvollgeschosse wurde jeder noch so kleine Abstellraum sowie alle Bäder und Flure als Teil eines Vollgeschosses zur Geschossfläche gezählt. D.h. im Ergebnis: Die gewählte Dachges-

taltung hatte nach alter Regelung Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Geschossflächenausnutzung.

Für die zwei möglichen Fälle, zweigeschossiges Gebäude mit flachem oder sehr flach geneigtem Dach (Fall A) und das so genannte Kniestockhaus, bei dem das erste Obergeschoss als Vollgeschoss mit reduzierter Wandhöhe, d.h. mit einem Kniestock ausgebildet wird (Fall B), wurde in die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1D der 47 %-Zuschlag mit Festsetzung 4.b), vorletzter Absatz, zweiter Spiegelstrich eingefügt, so dass bei Verzicht auf ein als dritte Ebene ausgestaltetes Dachgeschoss die volle Ausnutzung des Baurechts gewährleistet ist. Spätere Dachgeschossausbauten durch Anhebung des Dachstuhls sind dabei dann nicht mehr möglich.

Auf die bei Baurechtsvollausschöpfung problematische Flachdachbungalow-Bauweise ist diese Festsetzung nicht anwendbar. Bei eingeschossiger Bauweise und vollständigem Verzicht auf eine Dachgeschossnutzung lässt das Regelmodell im Interesse einer Begrenzung der überbauten Fläche keinen Geschossflächenzuschlag zu.

Eingeschossige Teile von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, wie Erker, ange-setzte Anbauten, aus dem Hauptdach abgeschleppte Teile u.a., erfordern keine differenzierte Geschossflächenberechnung. Das Gebäude kann bei der Geschossflächenberechnung insgesamt als zweigeschossig gewertet werden. Ist ein Grundstück dagegen hinsichtlich der Geschossigkeit erkennbar gemischt, d.h. mit aneinander gebauten oder ganz getrennten Baukörpern unterschiedlicher Geschosszahl und Dachausbildung, bebaut, so ist auch ein angesetzter eingeschossiger Erweiterungsbau mit mindestens einem selbstständigen Raum, insbesondere aber eine zweite mit nur einem Vollgeschoss errichtete Haushälfte (i.d.R. mit eigener Wohnung) gesondert zu rechnen. In diesem Fall ist vom zulässigen Regelwert die Erdgeschossfläche des eingeschossigen Gebäudes oder Gebäudeteils abzuziehen und der „unverbrauchte Rest“ mit dem für zweigeschossige Gebäude vorgesehenen Zuschlag von 25 % bzw. 47 % zu veranschlagen.

Der Bebauungsplan setzt im Regelmodell unter Einschluss der genannten Zuschläge Geschossflächenzahlen von 0,194 bis 0,412 fest. Der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Wert von 1,200 wird damit deutlich unterschritten (**Anlage 2**).

Die Summen der in der **Anlage 1** kartierten Geschossflächen auf 240 716 m² Nettobauland betragen für

- den Baubestand 51 160 m² (GFZ 0,21)
- das Baurecht nach der quartiertypischen Bebauung 65 500 m² (GFZ 0,27)
- das neu festgesetzte Maß der Nutzung 71 870 m² (GFZ 0,30).

Zieht man vom Geschossflächenbestand die Überhangwerte auf Grundstücken, deren Bestand über der zulässigen Geschossfläche liegt, mit insgesamt 1 084 m² ab (hellblaue Punkte in **Anlage 1**), beträgt die gegenwärtige Ausnutzung des neu festgesetzten Baurechts 69,7 %.

d) Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt im Gegensatz zur früheren Begrenzung auf zwei Vollgeschosse künftig höchstzulässig drei Vollgeschosse fest, da diese häufig schon im Bestand vorhanden sind. Damit wird es möglich, vor allem bei höheren Nutzungsziffern mehr Geschossfläche in das dritte Geschoss zu verlagern, so dass das Ziel der geringeren Versiegelung und der Wunsch zur Konzentration von Baumasse auf einen Baukörper unterstützt wird. Allerdings wird festgesetzt, dass dieses dritte Geschoss nur als zurückgesetztes Terrassengeschoss, dessen überbaute Fläche höchstens zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses beträgt, ausgeführt werden darf.

Da ein drittes als Terrassengeschoss ausgebildetes Vollgeschoss keine vierte als Wohnfläche nutzbare Ebene haben soll und eher als Variante zu unterhalb der Vollgeschossgrenze liegenden Dachgeschossen mit geneigten Dächern zu werten ist, wird die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe nicht höher als die der Gebäude mit zwei Vollgeschossen gesetzt.

Auf den Fl.Nrn. 596 und 602/9 finden sich dreigeschossige Gebäude, die als Eckgrundstücke in ihrer Höhenentwicklung als städtebaulich vertretbar gelten können. Für diese Gebäude wird die zulässige Höhe gesondert mit 12,00 m festgesetzt und die derzeitige Ausgestaltung des dritten Vollgeschosses mit aktivem Bestandsschutz gesichert. Diese Höhenentwicklung wird jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit dem Planzeichen 4.d) eingegrenzt, auf die vom Bestand überdeckte Fläche beschränkt.

5. Bauweise

Die bisher gültige Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser wird in der Neufassung aufgegeben, da der Begriff Doppelhaus auf ein und dem selben Grundstück von der Rechtsprechung nicht mehr getragen wird. Nach einem Urteil des Bayer. Oberverwaltungsgerichts vom 21. 7. 2000 ist es unerheblich, ob in einem Wohngebäude mehrere Wohnungen horizontal oder vertikal voneinander getrennt situiert sind. Es handelt sich also in jedem Fall im Rechtssinne um ein Einzelhaus, d.h. um ein Wohngebäude i.S. des § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB. Dennoch wird, soweit der Bauraum auf Grund des besonderen Grundstückszuschnitts im Einzelfall nicht auch ein zweites frei stehendes Gebäude zulässt, auf der Mehrzahl der Grundstücke nur ein Gebäude mit maximal zwei horizontal oder vertikal voneinander getrennten Wohnungen (sog. unechtes Doppelhaus) errichtet werden können. Auf mindestens 1 264 m² großen Grundstücken in den Quartieren mit 1 250 m² Baugrundstücksmindestgröße können die zulässigen drei Wohnungen künftig jedoch auch als so genannte Dreispänner errichtet werden. Die festgesetzte offene Bauweise begrenzt die Gebäudelänge insgesamt auf 50 m. Für die Mitteltypen der Reihenhauszeilen wird "Hausgruppe" festgesetzt.

Für den Fall einer zunächst einseitig vorgesehenen Auflösung eines durch eine Grenze geteilten Doppelhauses insbesondere auf Grundstücken, deren Größe auch die Errichtung eines frei stehenden Gebäudes zulässt, wird in Festsetzung 5.a) eine Sonderregelung aufgenommen.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und damit der Ausschluss von nicht überbaubaren Flächen stellt eines der klassischen Instrumente des Planungsrechts dar und findet als solches auch seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes neben der Festsetzung von Art und Maß der Nutzung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung Anwendung. Wegen seiner besonderen Bedeutung ist deshalb die Festsetzung von Bauräumen auch eine der zwingenden Voraussetzungen für einen so genannten qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Selbstverständlich dabei ist, dass ein gem. § 34 BauGB unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie der Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO selbstständig bebaubares Grundstück durch die Festsetzung von Baugrenzen nicht seine Qualität als Baugrundstück verlieren darf und quartiertypische Baukörperstellungen auf dem Grundstück nicht verhindert oder eingeengt werden dürfen. In zahlreichen Fällen muss der neu festgesetzte Bauraum aber auch die Möglichkeit eröffnen, städtebaulich sinnvollere Gebäudesituierungen auf dem Grundstück, beispielsweise zur Bildung ausreichend großer nach Süden oder Westen gerichteter Wohngartenflächen, zu wählen.

§ 1 Abs. 3 BauGB ermächtigt und verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Hierbei ist die Festsetzung von Bauräumen ein angemessenes Mittel, das, soweit städtebaulich begründet eingesetzt und nicht mittelbar Nutzungseinbußen auslösend, angemessen und daher zweifelsfrei entschädigungsfrei anwendbar ist.

Den noch teilbaren Baugrundstücken müssen für die nach der Teilung zulässigen Nutzungsziffern ausreichend große Bauräume zugebilligt werden. In einigen noch homogenen Bauquartieren legt der Bauraum ohnehin nur eine Bebaubarkeit fest, die auch bisher schon ohne Baugrenzen gem. § 34 BauGB geboten war.

Der Bebauungsplan weist durch die Festsetzung von Baugrenzen Bauräume aus, die, i.d.R. am Bestand orientiert, im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes bauliche Erweiterungen bzw. Ersatzbauten zulassen, zugleich aber bestimmte, nach städtebaulichen Gesichtspunkten festgelegte Grundstücksteile von Bebauung freihält und damit auf nicht mehr teilbare Grundstücke vielfach mittelbar einen zweiten frei stehenden Baukörper auf dem Grundstück ausschließt. Art. 6 BayBO sowie die aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert übernommenen Vorschriften zur Freihaltung von mind. 25 % der Frontbreite (Festsetzung 5.c) sind weiterhin anzuwenden. Die in der ersten Entwurfsfassung eng gestellten Bauräume mit beidseitigem Grenzabstand von bisher 3 bzw. 5 m wurden zugunsten durchlaufender vorderer und hinterer Baugrenzen zusammengefasst.

Baugrenzen vermindern nicht das Baurecht, sondern engen nur die freie Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück ein. Bereits heute ist diese freie Wahl durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB eingeengt. Baugrenzen sollen ein Grundstück nach dem ausdrücklichen Auftrag des Baugesetzbuches in bebaubare und in nicht bebaubare Flächen gliedern. Die Zulässigkeit der Ausformung des Gesamtbaurechts durch flächendeckend mehr als einen Baukörper würde erhebliche Veränderungen des Ortsbilds und der Ortsstruktur bedeuten, da die ortsbildprägen-

den Freiräume im rückwärtigen Teil der Grundstücke und auch ein erheblicher Teil des prägenden Baumbestands verloren ginge.

Die Festsetzung von Baugrenzen dient nicht nur der städtebaulichen Ordnung, sondern hat auch eine nachbarschützende Funktion. Für jedes Grundstück kann kalkulierbar abgeschätzt werden, mit welchen Beeinträchtigungen durch Bebauung von Nachbargrundstücken zu rechnen ist.

Die nachfolgend aufgeführten Kriterien für die Ausformung der Bauräume werden gegeneinander bewusst nicht gewichtet. Die Reihenfolge ist deshalb nicht nach Prioritäten geordnet. Vielmehr ist bei der Festsetzung der Bauräume im Einzelfall zu entscheiden, welchen der einzelnen Kriterien bei der Festsetzung des Bauraums vorrangige Bedeutung beigemessen werden muss. Bei sehr großen mehrfach teilbaren Baugrundstücken bieten sich naturgemäß oft mehrere gleich gute Lösungen an. Eine Anwendung der aufgelisteten Kriterien ist hier nur eingeschränkt möglich. Als Kriterien können insbesondere gelten:

- a) Abstimmung auf das Maß des unausgeschöpften Baurechts (bei geringerer Ausschöpfung größerer Planungsspielraum für Neugestaltung gem. der nachfolgenden Kriterien, bei höherer Ausschöpfung lediglich Ermöglichung von baulichen Erweiterungen des Bestands).
- b) Bewertung des Wohnwerts bestehender Gebäude. Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Abbruchs zur qualitativen Verbesserung der Baurechtsausnutzung.
- c) Schonung des erhaltenswerten Baumbestands.
- d) Sicherung zusammenhängender Grünbereiche innerhalb eines Bauquartiers (Anlehnung an Beurteilungskriterien des § 34 BauGB).
- e) Sicherung eines ausreichend großen, nach Südost bis West gerichteten durch Hauszugänge ungestörten Hausgartens.
- f) Berücksichtigung bestehender straßenbildprägender Strukturen, soweit eine hinsichtlich der Baukörperstellung bestimmte Bauweise vorherrscht (Anlehnung an Beurteilungskriterien des § 34 BauGB).
- g) Berücksichtigung von Gebäuden oder Gebäudegruppen mit besonderem Gestaltwert.
- h) Bei noch möglichen Grundstücksteilungen Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts mit Überprüfung, ob sich der hintere Grundstücksteil für eine Bebauung (einschließlich Zufahrt) in zweiter Reihe eignet.
- i) Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten.
- j) Beschränkung auf eine vordere und hintere „Bauflicht“ durch Ausweisung eines Bauraums über mehrere Grundstücke bei besonders großer Homogenität der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstruktur (Anlehnung an bisher geltende Maßstäbe des § 34 BauGB). Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO insbesondere bei schmalen Grundstücken.
- k) Beachtung des übernommenen Festsetzungspunkts, wonach die Breite straßen naher Gebäude nur max. 75 % der Straßenfront betragen darf.

Gem. Festsetzung 5.b) sind Baugrenzüberschreitungen bis zu 2,25 m, an bestimmte Bedingungen geknüpft, auch für Gebäudeteile, die nicht mehr als so genannte untergeordnete Bauteile i.S. des Art. 6 Abs. 8 BayBO gelten können, zulässig.

Festsetzung 5.c) stellt mit wenigen Ausnahmen für besondere Situationen südlich der Freihamer Straße sicher, dass entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Zone von 12 m zur Erhaltung des Gartenstadtcharakters nur zu 75 % überbaut wird. Festsetzung 5.d) hält eine Zone von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie auch von Nebengebäuden frei.

7. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden weitgehend unverändert aus den alten Bebauungsplänen übernommen. Festsetzung 6.a) bezieht die Höhe der Kellergeschossrohdecken nunmehr auf das natürliche Gelände. Mit Festsetzung 6.b) soll erreicht werden, dass die Beeinträchtigung der Dachlandschaft durch eine Vielzahl von Aufbauten in Grenzen gehalten wird. Mit Festsetzung 6.c) soll vermieden werden, dass durch eine übermäßige Auskragung des Obergeschosses bei der Vollgeschossprüfung eine vergrößerte Bezugsfläche entsteht, die auch Dachgeschosse unterhalb der Vollgeschossgrenze unvertretbar aufblähen.

8. Stellplätze und Garagen

Festsetzung 8.a) regelt den Stellplatznachweis. Festsetzung 8.b) begrenzt im Interesse der baulichen Gliederung und Durchgrünung der Wohngebiete Anzahl und Höhe von oberirdischen Garagen.

In Festsetzung 8.c) werden bei Tiefgaragenrampen zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz aufgenommen. Festsetzung 8.d) schränkt die Breite der Grundstückszufahrten ein, um ein möglichst hohes Maß an Begrünung im Vorgartenbereich zu sichern und auch im Straßenraum ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr bereitzuhalten.

9. Grünordnung

Mit der Begrenzung der Grundflächen auf 200 % des Regelwerts werden in Ergänzung zur Festsetzung von Bauräumen Bodenversiegelung, Abgrabungen und Aufschüttungen auch den Gehölzbestand gefährdende Eingriffe eingeschränkt. Auf die Wechselwirkungen zwischen Geschossflächenausweisung und Zahl der Vollgeschosse wurde oben bereits hingewiesen. Der gewählte 100 %-Zuschlag wurde anhand von unterschiedlichen Beispielen als sachgerecht und zumutbar entwickelt. 14 untersuchte Beispiele haben gezeigt, dass einige Bauwerber ihr Grundstück nur im notwendigen Umfang, andere aber bis zu 60 % durch z.T. vermeidbare Pflasterungen und gelegentlich sogar Unterbauungen mit nicht als Tiefgarage genutzten Räumen versiegeln. Der Bebauungsplan lässt, und dies nur in den Quartieren mit 750 m² Baugrundstücksmindestgröße, eine maximale Bodenversiegelung von 46 % der Grundstücksfläche zu. Festsetzung 9.c) stellt sicher, dass in einer Zone von 12 m zur Straßenbegrenzungslinie das vom Straßenraum wahrnehmbare Ortsbild

nicht durch Abgrabungen beeinträchtigt wird, die insbesondere in größerer Länge sichtbare Wandhöhen entstehen lassen, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen. In Festsetzung 9.d) werden neben dem Schutz bestehender Bäume Mindestpflanzgebote festgesetzt, die durch Großbaumpflanzungen auch in der Vorgartenzone den öffentlichen Raum gestalterisch aufwerten. Festsetzung 9.e) dient dem Bodenschutz und leistet zudem einen Beitrag zur Verbesserung des Straßenbilds. Festsetzung 9.f) ergänzt den in Festsetzung 2.b) getroffenen Ausschluss von Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebiets.

10. Immissionsschutz

Die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmten Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz aus dem bisherigen auf Seite 3 dieser Begründung erwähnten Änderungsverfahren werden beibehalten, da die derzeitigen Konfliktlagen mit dem Straßen- und Schienenverkehr unverändert fortbestehen, durch den Bebauungsplan nicht verschärft werden und Abhilfe ohne Mitwirkung der Baulastträger in weiten Bereichen nicht geschaffen werden kann. Die immissionsschutzrechtlichen Verpflichtungen der Festsetzung 10 werden auf die von Lärm und Erschütterung betroffenen Grundstücke im Einwirkungsbereich der Bahnlinie und der A 96 beschränkt, da für die übrigen Straßen unterstellt werden kann, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

Die Gemeinde sieht derzeit weder die Möglichkeit noch die Notwendigkeit, in der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1D Festsetzungen zur Begrenzung des Sportanlagenlärms aufzunehmen. Das über Jahrzehnte hinweg konfliktfreie Nebeneinander von Wohnen und Sport lässt die Erforderlichkeit immissionsschutzrechtlicher Abhilfemaßnahmen vermissen.

Die Gemeinde stellt für den Fall, dass Lärmeingrenzungen notwendig werden, in Aussicht, ihre Bauleitplanung entsprechend anzupassen.

11. Hinweise

Unter die Hinweise wurden zahlreiche neue Punkte zur Grünordnung und zu Einfriedungen, zu den Belangen der Wasserwirtschaft und Energieversorgung (Regenwasser- und Solarnutzung) sowie zum Immissionsschutz aufgenommen. Ergänzend ist zu beachten, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Landratsamt bekannt zu machen sind.

VII. ERSCHLIESSUNG

1. Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets durch öffentliche Verkehrsmittel wird durch die beiden S-Bahnhaltepunkte Gräfelfing und Lochham (S 6), durch die auf der Frieden-

und Lochhamer Straße geführten Buslinien 160 (Pasing-Planegg/Steinkirchen) und 267 (Neuaußing-Martinsried) sowie durch die an den Bahnhof Gräfelfing angeschlossene Linie 268 gewährleistet.

Die Bushaltestellen lassen sich in einer Entfernung von max. 500 m Luftlinie erreichen. Die S-Bahn-Haltestellen jeweils am Rande des Geltungsbereichs sind max. 800 m, die Kirchen und Schulen sind zwischen 900 und 1 200 m von der Randlage des Gebiets entfernt.

Das vollständig hergestellte Straßennetz kann als ausreichend dimensioniert gelten. Die Nachweispflicht für Stellplätze wurde in Festsetzung 8.a) mit dem Ziel neu gefasst, die Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs führt die tiefer gelegte, jedoch mit Lärmschutzwällen unzureichend abgeschirmte Autobahn A 96 München-Lindau im Tunnel durchs Baugebiet.

Eine Verlegung der Wegeverbindung auf Fl.Nr. 1044/10 nach Norden auf das Grundstück Fl.Nr. 1044/76 wird derzeit im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen am südlichen Zugang zum S-Bahnhof Lochham geprüft.

2. Technische Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird vom Würmtalzweckverband sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Eon, die Energieversorgung mit Erdgas durch die Landeshauptstadt München.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Gemeinde selbst mittels Müllvolumenmessung und mengenorientierter Gebühren organisiert.

VIII. MOBILFUNKANLAGEN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Gräfelfing hat der Gemeinderat am 29. 4. 2003 die Durchführung eines 6. Änderungsverfahrens beschlossen mit dem Ziel, im Zuge der Umsetzung eines Standortkonzepts für Mobilfunkanlagen Regelungen für den Außenbereich bzw. außerhalb bebauter Bereiche der Wohngebiete zu treffen. Hierbei werden Vorrang- und Konzentrationsflächen für Mobilfunkanlagen festgelegt.

Vor dem Hintergrund der nachstehend unter VIII.3 aufgeführten Planungsziele sowie ihrer eigenen Bemühungen um ein Standortkonzept zur Sicherung einer flächendeckenden Funkversorgung schließt die Gemeinde mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1D auch die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen aus. Für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen in bewohnten Gebieten bietet sich der Gemeinde die ohnehin ausstehende Neufassung der Bebauungspläne 1A bis 1L als geeigneter Anlass. Trotz der Bedeutung, die dabei der städtebaulichen Lenkung der Mobilfunkstandorte beigemessen wird, stellt die Neufassung der Be-

bauungspläne vorrangig auf die Sicherung des Gartenstadtcharakters mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung ab.

2. Integrierte kommunale Mobilfunkplanung (IkoM)

Der Gemeinderat hatte am 21. 11. 2000 im Zuge einer sachverständlichen Ermittlung vorsorgeorientierter Standorte für Mobilfunksendeanlagen im Gemeindegebiet die Erstellung eines Konzepts zur Festlegung von Vorrang- oder Konzentrationsflächen für Mobilfunkanlagen beschlossen.

In den Gemeinden Gräfelfing, Krailling, Planegg und Gauting wurden daraufhin im Frühjahr 2002 von der Fa. Müller-BBM an 50 Standorten Hochfrequenzimmissionen gemessen und beurteilt, wobei insbesondere die von den dort befindlichen Mobilfunkbasisstationen ausgehende Immission bewertet wurde.

Die Messorte wurden in Absprache mit den Gemeinden so gewählt, dass an Orten mit voraussichtlich hoher Immission als auch an Orten mit voraussichtlich durchschnittlicher und solchen mit voraussichtlich niedriger Immission gemessen wurde. Die Beurteilung der Messwerte erfolgte hinsichtlich der Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die mit der Durchführung der Standortuntersuchung beauftragte Fa. enorm GmbH, München, hat geeignete Standorte ermittelt und ihre Ergebnisse im Ausschuss für überörtliche Angelegenheiten und Umweltfragen am 6. 2. 2003 vorgestellt. Der Gemeinderat hat daraufhin in der Sitzung vom 25. 2. 2003, in einem Punkt geändert in der Sitzung vom 25. 7. 2006, Folgendes beschlossen:

- a) Das von der Gemeinde Gräfelfing am 30. 7. 2002 in Auftrag gegebene Gutachten zur vorsorgeorientierten Standortwahl für Mobilfunkanlagen (integrierte kommunale Mobilfunkplanung) ist mit der öffentlichen Präsentation vorläufig abgeschlossen.
- b) Die Ergebnisse der Untersuchungen der Fa. enorm GmbH zeigen, dass für eine flächendeckende Mobilfunkversorgung unter Vorsorgeaspekten in Gräfelfing keine Standorte innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von bewohnten Gebieten erforderlich sind. Durch eine konzeptgemäße Verwirklichung der Standorte lässt sich die Belastung in den Wohngebieten durch hochfrequente elektromagnetische Felder bis auf einen deutlich unter den Grenzwerten des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegendes Niveau senken.
- c) Das vorgestellte Standortgutachten der Fa. enorm GmbH wird daher gebilligt und zur Grundlage für das weitere Vorgehen.
- d) Zur verbindlichen Umsetzung und Konkretisierung des Konzepts werden folgende weitere Schritte festgelegt:
 - In der gemeindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Änderungen vorzubereiten und die entsprechenden Verfahren einzuleiten, um im Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen die konzeptverträglichen Standorte verbindlich festzuschreiben und die Mobilfunknutzung im Übrigen auszuschließen. Dabei ist auf eine weitere Optimierung der einzelnen Standorte unter Vorsorge-

aspekten hinzuwirken. Des Weiteren sind mit den betroffenen Nachbarkommunen (Planegg und Stadt München für die Bereiche Pasing und Neuaubing) entsprechende Gespräche zu führen, um die an den Schnittstellen auftretenden Probleme kooperativ abzuklären.

- Mit den Netzbetreibern sind Verhandlungen aufzunehmen, um die konzeptverträglichen Standorte in der Bauleitplanung abzusichern und im Gegenzug die zur gemeindlichen Vorsorgeplanung inkompatiblen Standorte abzubauen. Dabei ist auch zu klären, inwieweit die Gemeinde aktiv bei der notwendigen Umlegung von Standorten mitwirken kann. Die Fa. enorm GmbH, München, wird beauftragt, in den anstehenden Gesprächen der Gemeinde Gräfelfing einerseits in fachspezifischer Weise zur Seite zu stehen und andererseits als Vermittler zu fungieren.
- Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern der für die neuen Standorte in Betracht kommenden Grundstücke Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, vorrangige langfristige Nutzungsrechte an den fraglichen Flächen zu erwerben, die an die Netzbetreiber weitergegeben werden können.

Die Verwaltung wurde am 24. 7. 2003 vom Bauausschuss beauftragt, unverzüglich und ggf. unter Beratung durch die Fa. enorm GmbH mit den Betreibern mit dem Ziel einer einvernehmlichen Umsetzung des Standortkonzepts in Verbindung zu treten.

Mit Schreiben vom 1. 9. 2003 wurden die Mobilfunkbetreiber D2 vodafone, E-Plus Mobilfunk GmbH, 02 Germany, T-Mobile Deutschland sowie Deutsche Funkturm GmbH von den Ergebnissen der Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und um einen Gesprächstermin gebeten. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass es die Gemeinde begrüßen würde, wenn das Gespräch zu einer für beide Seiten befriedigenden Lösung führen und so ein optimales Versorgungskonzept für den Mobilfunk in Gräfelfing in die Wege geleitet würde.

Ein Gespräch mit der Fa. 02 Germany am 4. 9. 2003 blieb ohne verbindliches Ergebnis. Die Fa. vodafone D2 GmbH lehnte im Schreiben vom 25. 9. 2003 den Weg der Gemeinde Gräfelfing ab. Hinsichtlich der vorgelegten Standortuntersuchung wies sie mehrfach darauf hin, dass sie den Versuch, die Funknetzplanung für vier unterschiedlich strukturierte und auch in den Anforderungen nicht vergleichbare Mobilfunknetze durch ein externes Beratungsbüro durchführen zu lassen, für nicht realisierbar halte. Sie stellte fest, dass das vorgelegte Gutachten ihre Einschätzung bestätige.

Unter Verweis auf den Mobilfunkpakt II, mit dem die bayerischen Kommunen mehr Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Auswahl geeigneter Standorte für Mobilfunkanlagen erhalten hätten, bekräftigte sie ihr Angebot zur Zusammenarbeit auf der Grundlage der bundesweiten Verbändevereinigung und des bayerischen Mobilfunkpakts.

Nachdem E-Plus Mobilfunk GmbH, T-Mobile Deutschland und Deutsche Funkturm GmbH zunächst keine Reaktion gezeigt hatten, wurden sie mit Schreiben vom 8. 10. 2003 nochmals aufgefordert, sich bis spätestens 31. 10. 2003 zu äußern. Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen der Firmen T-Mobile Deutschland, E-Plus Mobilfunk GmbH und 02 Germany (Schreiben vom 15. 10., 22. 10. und 28. 10. 2003) schlossen sich sinngemäß der Bewertung der Fa. vodafone D2 GmbH

an. In einem Antwortschreiben vom 15. 12. 2003 bat die Gemeinde um einen Besprechungstermin mit den Vertretern aller beteiligten Unternehmen.

Als Ergebnis der Gesprächsrunde mit den Mobilfunkbetreibern am 11. 2. 2004 wurde vereinbart, dass der Gemeinde ein Punktekatalog zugestellt wird, der das Konzept der Fa. enorm GmbH hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit im Einzelnen bewertet.

Mit Schreiben vom 2. 3. 2004 wurde die Fa. T-Mobile als Ansprechpartner der Betreiber um Mitteilung gebeten, wann mit der Stellungnahme bzw. mit dem Fragen- bzw. Bewertungskatalog gerechnet werden könne. Mit einem bisher unbeantworteten Schreiben vom 25. 3. 2004 wurde erneut an die getroffene Vereinbarung erinnert.

Die Gemeinde sah sich daraufhin auf Grund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Mobilfunkbetreiber gezwungen, die Absicherung ihrer Planungsziele in der Bauleitplanung zunächst ohne den gewünschten technischen und organisatorischen Abgleich mit dem beteiligten Unternehmen voranzutreiben.

Um das Erstgutachten hinsichtlich seiner technischen Realisierbarkeit nochmals zu bewerten, aber auch vor dem Hintergrund des geänderten Nutzerverhaltens bei Mobilfunkdiensten, beauftragte die Gemeinde Gräfelfing 2007 das Umweltinstitut München e.V. mit der Überprüfung des Erstgutachtens aus dem Jahre 2003. Zentraler Ansatz dieser neuen Untersuchung war, in Anlehnung an die zwischenzeitlich erfolgte Empfehlungen der Strahlenschutzkommission, erneut die planmäßige Minimierung der im Bereich der Wohnbebauung und wohnähnlich genutzter Gebäude auftretenden Leistungsflussdichte bei gleichzeitiger Einhaltung der netzbetreiberseitigen Versorgungsziele.

Das vom Umweltinstitut München e.V. erstellte Planungsszenario zeigt, dass gegenüber den derzeit in Betrieb befindlichen Anlagen eine wirksame Reduktion der Belastung für die bebauten Wohnbereiche möglich ist. So sinkt etwa die Leistungsflussdichte an den ungünstigsten Immissionspunkten der Gemeinde von heute durchschnittlich 12,6 mW/m² auf künftig etwa 2,1 mW/m². Aufgrund der topographischen Lage von Gräfelfing ist es auch nach Ansicht des Umweltinstituts München aus technischer Sicht möglich, Standorte außerhalb der in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Wohnbereichen zu finden, ohne dass Versorgungspegel und Kapazität des innerörtlichen Netzes beeinträchtigt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 23. 3. 2010 mit der Umsetzung des Mobilfunk-Standortkonzepts befasst und hat dabei folgendes Votum abgegeben:

„Das Mobilfunkstandortkonzept der Gemeinde Gräfelfing – entsprechend der Planung und Empfehlung des Umweltinstituts München vom 23. 1. 2008 – wird weiterverfolgt und in Bauleitplanung und zivilrechtlichen Vereinbarungen umgesetzt.

Bezüglich des Standorts am Neunerberg wird der Empfehlung des Umweltinstituts München (Nachuntersuchung vom 16. 9. 2009) gefolgt, der Standort soll demnach am Max-Diekmann-Platz planungsrechtlich gesichert werden.“

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1D befindet sich der von der Mobilfunkplanung empfohlene Standort Nr. 10. Die flächendeckende Versorgung des Planungsgebiets ist damit gesichert. Die beiden bestehenden Mobilfunkanlagen in

der Maria-Eich-Straße 18 (Fl.Nr. 1044/63) und der nach Norden weisende Sektor 1 der Anlage 510300129 B in der Freihamer Straße 2 wird unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage auf dem Standort außer Betrieb genommen. Die danach verbleibende Anlage in der Freihamer Straße 2 kann vollständig demontiert werden, sobald der Standort 11 (am Max-Diekmann-Platz) zur Verfügung steht. Die genannten Bestandsanlagen beeinträchtigen das Ortsbild und unterlaufen das gemeindliche Planungsziel, im unmittelbaren Umfeld bewohnter Grundstücke möglicherweise gesundheitsschädliche Immissionen von Mobilfunkanlagen zu minimieren. Das Ziel der Minimierung von Immissionen im bewohnten Bereich versucht die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten derzeit auch hinsichtlich anderer Immissionen mit der Verkabelung der 110 kV-Freileitung in der Heitmeiersiedlung und mit der Verlängerung des A 96-Tunnels nach Westen zugunsten der angrenzenden Grundstücke umzusetzen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Standortkonzept entsprechend der Planung und Empfehlung des Umweltinstituts München vom 23. 1. 2008 – umzusetzen. Deshalb wurden zum einen die geänderten Standorte in die 6. Flächennutzungsplanänderung eingestellt und zum anderen die bauleitplanerischen Schritte hinsichtlich des Standorts 11 veranlasst.

3. Planungsziele

Gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der genannte Absatz enthält weiterhin in Satz 2 eine nicht abschließende Aufzählung von Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind und somit die Grundlage für deren inhaltliche Legitimation darstellen.

Die Gemeinde Gräfelfing sieht sich gem. § 1 Abs. 3 BauGB berechtigt, aber auch verpflichtet, städtebaulich relevante Entwicklungen über die Bauleitplanung zu lenken.

Bei Mobilfunkanlagen kann trotz der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit bei Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV Regelungsbedarf gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), § 1 Abs. 6 Ziff. 6 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds), § 1 Abs. 6 Ziff. 7c und e i.V. mit § 5 Abs. 2 Ziff. 6 BauGB (vorsorgender Immissionsschutz) und gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 8 (Belange der Wirtschaft und des Fernmeldewesens) geltend gemacht werden. Die konditionierte Planungsaufgabe gem. § 1 Abs. 3 BauGB zeigt mit den in Abs. 6 beispielhaft aufgeführten Planungsleitzielen der Daseinsvorsorge Belange auf, die bei der Umsetzung in die Bauleitplanung städtebaulich im Einzelnen zu begründen und zu würdigen sind.

Das Landesentwicklungsprogramm 2006 enthält unter B V "Nachhaltige technische Infrastruktur" Ziff. 2.1.1 folgende Forderung:

"Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll nicht beein-

trächtig werden.(Z) Die zügige Einführung neuer Kommunikationstechnologien - auch im ländlichen Raum - ist anzustreben. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Ausbau der Mobilfunknetze umwelt- und sozialverträglich erfolgt und auf einen sparsamen Flächenverbrauch und die Schonung der Landschaft geachtet wird.(G)"

Der Regionalplan der Region München begründet seine in Kapitel B V, dort Gliederungspunkt G 6.1 bis 6.3 enthaltenen Grundsätze, die u.a. eine gemeinsame Nutzung von Mobilfunkanlagen beinhaltet, wie folgt:

“Die Liberalisierung des Telekommunikationsmarktes hat zu einer Vielzahl von Anbietern geführt. Die verschiedenen Wettbewerber versuchen oftmals ein möglichst flächendeckendes Netz ihres Angebots, verbunden mit den hierzu notwendigen Einrichtungen, zu errichten. Dies führt zur sog. „Verspargelung“ der Landschaft. Mit einer gemeinsamen Nutzung von baulichen Anlagen des Mobilfunks durch verschiedene Anbieter lassen sich unter Beachtung der zulässigen Grenzwerte erhebliche Reduzierungen der Belastungen für die Umwelt erzielen. Dies gilt insbesondere für das Landschaftsbild bei der Errichtung von Mobilfunkmasten.“ (zu G 6.2)

Die Gemeinde Gräfelfing setzt diese Ziele und Grundsätze in der Planung um.

a) Sicherstellung einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung

Mit dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Mobilfunkkonzept sollen die Voraussetzungen für einen sozialverträglichen Ausbau der Mobilfunknetze geschaffen werden.

Aus der weitgehenden Genehmigungsfreiheit von Mobilfunkanlagen sowie aus der gängigen Praxis der Standortfindung ergibt sich eine Reihe von Problemen. Bei einer Vielzahl von Mobilfunkstationen ist fraglich, ob sie bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig errichtet wurden oder errichtet werden können. Die große Zahl von Gerichtsentscheidungen belegt, dass die baurechtliche Beurteilung im Einzelfall sehr schwierig sein kann. Gerichtsverfahren, die von Nachbarn oder Kommunen zur Klärung der Rechtmäßigkeit der Mobilfunkanlagen angestrebt werden, bewirken insbesondere für die Betreiber eine oft langjährige Rechtsunsicherheit. Hinzu kommt, dass von den Betreibern bei der Standortfindung zwar eine technisch optimale Versorgung der Bevölkerung angestrebt wird, dieses Ziel faktisch jedoch nicht immer durchsetzbar ist. Die Anmietung geeigneter Objekte scheitert vielfach an den Ängsten der Nachbarschaft und der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer zum Abschluss entsprechender Verträge. Wie die Praxis zeigt, ist daher für die Standortwahl oft die Verfügbarkeit maßgeblich. Dies kann dazu führen, dass der Versorgungsauftrag durch die Mobilfunkbetreiber nicht optimal erfüllt werden kann.

Die Gemeinde kommt ihrer Teilhabepflicht dadurch nach, dass sie einen Beitrag zur Beseitigung der Rechtsunsicherheit durch Entwicklung und ggf. planungsrechtliche Absicherung technisch geeigneter und zugleich verfügbarer Positivstandorte leistet. Dabei soll erforderlichenfalls die Verfügbarkeit der für die Errichtung von Mobilfunkanlagen benötigten Grundstücksflächen herbeigeführt und eine technische Optimierung des Mobilfunks bewirkt werden. Es ist beabsichtigt, soweit erforderlich, geeignete Standorte als kommunale Liegenschaften oder

durch Mitwirkung der Gemeinde am Zustandekommen von Miet- und Pachtverhältnissen für die Betreiber verfügbar zu machen.

Andererseits sollen an ungeeigneten oder konflikträchtigen Stellen, d.h. in bewohnten Gebieten, derartige Einrichtungen nach Möglichkeit ausgeschlossen werden, um durch eine vorausschauende Planung unter Verfolgung eigener städtebaulicher Ziele die vorgenannten Schwierigkeiten zu vermeiden.

Auf Grund der besonderen Bevölkerungs- und Vermögensstruktur in der Gemeinde spielen dabei auch die finanziellen Anreize einer Vermietung eher eine untergeordnete Rolle. Die Gemeinde hat die begründete Hoffnung, dass diese gezielte Steuerung der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen nicht nur die bisherigen Spannungen in bewohnten Gebieten abbaut, sondern auch die Akzeptanz der Technologie in weiten Bevölkerungskreisen befördert. Die Planung trägt damit trotz ihrer Restriktionen zur Sicherung einer flächenhaften Versorgung bei.

b) Vorsorgender Immissionsschutz

Durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen verfolgt die Gemeinde Gräfelding das Ziel, die bewohnten Bereiche vor vermeidbaren Immissionsbelastungen durch Mobilfunkanlagen zu schützen.

Wie die Untersuchungen des Umweltinstituts belegen, lassen sich durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen auf Standorte im Außenbereich insbesondere lokale Immissionsspitzen im bebauten Bereich, wie sie bei Dachstandorten typischerweise entstehen, vermeiden, ohne dass damit das Ziel einer qualitativ guten Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen eingeschränkt werden müsste.

Die Strahlenschutzkommission listet in ihren Empfehlungen vom 4. 7. 2001 für den Bereich der den Mobilfunk betreffenden hochfrequenten elektromagnetischen Felder zahlreiche Reaktionen bzw. Gesundheitsbeeinträchtigungen bei Immissionsbelastungen unterhalb der Grenzwerte der 26. BImSchV auf, zu denen wissenschaftliche Hinweise vorliegen¹. Sie spricht - wie das Bundesamt für Strahlenschutz - im Hinblick auf elektromagnetische Hochfrequenzfelder eindeutig die Empfehlung zur Vorsorge aus und empfiehlt die Einbeziehung der Kommunen in die Planung. Die Strahlenschutzkommission regt an, Maßnahmen zu ergreifen, um Expositionen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Rahmen der technischen und wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten zu minimieren. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen sich Personen regelmäßig über lange Zeit aufhalten. Daneben spricht sie sich für weitere Forschungen und eine Verbesserung des Kenntnisstands aus und kommt ungeachtet ihres Gesamturteils, nach dem das Grenzwertkonzept derzeit als nicht änderungsbedürftig erachtet wird, im Anhang A3, der die Bewertung der wissenschaftlichen Studien zu hochfrequenter Strahlung seit 1998 vornimmt, in fast jedem Punkt zu der Aussage, dass weiterer Forschungsbedarf bestehe.

¹ Grenzwerte und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern", Empfehlungen und Stellungnahmen der Strahlenschutzkommission vom 4. 7. 2001

In neueren Verlautbarungen bestärkt die Strahlenschutzkommission diese 2001 geäußerte Einschätzung. Auf Grund der dynamischen Entwicklung der neuen Technologien und der erkannten Defizite sieht sie die Notwendigkeit, ihre Empfehlungen vom 4. 7. 2001 zu bekräftigen und im Hinblick auf die spezifischen Probleme bei der Einführung der neuen Technologien zu erweitern. Sie empfiehlt, bei der Entwicklung von Geräten und der Errichtung von Anlagen die Minimierung von Expositionen zum Qualitätskriterium zu machen².

An dieser Situation haben auch die jüngsten Ergebnisse des Deutschen Mobilfunk-Forschungsprogramms (DMF) nichts geändert³:

- Keine der offenen Risikofragen konnte abschließend geklärt werden, u.a. wegen methodischer Defizite. In allen Themenbereichen, die im Rahmen des DMF untersucht wurden, wird weiter geforscht (eine abschließende Klärung offener Fragen konnte angesichts zahlreicher bereits vor dem DMF vorliegender – z.T. inkonsistenter – Befunde und weitgehend herkömmlicher Forschungsansätze in den DMF-Projekten auch nicht erwartet werden).
- Einige Untersuchungen haben dennoch wichtige Erkenntnisse gebracht, einige haben vor allem neue Fragen aufgeworfen.
- In etlichen Untersuchungen wurden Effekte bei Intensitäten nachgewiesen, bei denen eine thermische Wirkung ausgeschlossen werden kann, jedoch hat auch das DMF keine Erklärung für einen nicht-thermischen Wirkungsmechanismus erbracht.
- Wichtige Probleme, wie die Auswirkungen von Langzeitexpositionen auf den Menschen, wurden im Rahmen des DMF nicht untersucht.

Angesichts der Erkenntnisse aus dem DMF empfiehlt das Bundesamt für Strahlenschutz nach wie vor, am Vorsorgeprinzip festzuhalten.

Hinzuweisen ist zudem darauf, dass das Bayerische Landesamt für Umwelt in seinem aktuellen Bericht deutliche Zuwächse bei der Grenzwertausschöpfung durch Mobilfunkimmissionen feststellt⁴.

Vor diesem Hintergrund besitzt der Mobilfunk nach wie vor ein „vorsorgebedürftiges Besorgnispotential“, gerade weil die 26. BImSchV keine Vorsorgekomponente im Hinblick auf Hochfrequenzanlagen enthält⁵. Da nach wie vor Gesundheitsgefahren durch Mobilfunkanlagen weder ausgeschlossen werden können noch bewiesen sind, verfolgt die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung durch die gezielte Zuweisung geeigneter Standorte für Mobilfunkanlagen das Ziel größtmöglicher Immissionsminimierung (Vorsorge). Diese Vorsorge dient – anders als ein Grenzwert – nicht dem Schutz vor nachweislich schädlichen Umwelteinwirkungen, sondern beugt dem Entstehen derselben generell vor⁶.

² Neue Technologien - einschließlich UMTS - Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern: 184. Sitzung der Strahlenschutzkommission vom 31. 3./1. 4. 2003

³ vgl. Stellungnahme des ECOLOG-Instituts für die Gemeinde Aßling vom 29.09.2009

⁴ LfU: EMF-Monitoring in Bayern 2006/2007 – Messungen von elektromagnetischen Feldern (EMF) in Wohngebieten (August 2008), Seite 37

⁵ BGH vom 13.02.2004, NJW 2004, 1317

⁶ vgl. BVerwG vom 17. 2. 1984, BVerwGE 69, 37

Das Ziel des vorsorgenden Immissionsschutzes ist dabei städtebaulich relevant (vgl. §§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 7c, 7e und 7i BauGB).

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sowie speziell zum Thema Mobilfunk der aktuellen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen, dass es einer Gemeinde bereits im Vorfeld der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen – also im Bereich der Vorsorge – gestattet ist, durch ihre Bauleitplanung eigenständig gebietsbezogen das Maß des Hinnehmbaren zu steuern⁷.

Die Gemeinde Gräfelting hat sich bei der Festlegung der schutzwürdigen Bereiche am Vorsorgekonzept der 26. BImSchV für Niederfrequenzanlagen sowie an § 50 BImSchG orientiert. Gegenüber niederfrequenter Strahlung stuft § 4 der 26. BImSchV Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und ähnliche Einrichtungen als besonders schutzbedürftig ein. Nach § 50 BImSchG sollen u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. In beiden Vorschriften wird also nicht konkret auf eine Gebietsart, sondern auf bestimmte, schutzbedürftige Nutzungen abgestellt.

Die Gemeinde verkennt dabei nicht, dass der Gesetzgeber mit der 26. BImSchV für Mobilfunkanlagen Grenzwerte zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt hat. Die Regelungen der 26. BImSchV werden von der gemeindlichen Planung daher auch nicht berührt oder gar in Frage gestellt.

Die Planung sieht keine von der 26. BImSchV abweichenden „kommunalen Grenzwerte“ vor, sondern nutzt im Hinblick auf Mobilfunkanlagen die technischen Spielräume, die zwischen dem Grenzwert als nachweislicher Schädlichkeitsgrenze und den Mindestanforderungen an einen störungsfreien Mobilfunkbetrieb bestehen, um durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Innenbereich die Versorgung auf weniger immissionsbelastende Standorte im Außenbereich zu verweisen.

Die Gemeinde betreibt mit der Planung keine Immissionsminimierung „ins Blaue hinein“. Der Vorsorgeansatz der Planung steht vielmehr unter dem unbedingten Vorbehalt, dass eine flächendeckende und qualitativ gute Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen weiter möglich sein muss. Siedlungsstruktur und Topografie lassen dabei eine weniger immissionsbelastende Platzierung von Standorten außerhalb der bebauten Bereiche zu, ohne dass dafür Einschränkungen bei der Versorgungsqualität hingenommen werden müssten.

⁷ BayVGH vom 02.08.2007, BayVBI 2008, 470 und BauR 2008, 627; vom 09.09.2009, BauR 2009, 1871; OVG Nordrhein-Westfalen vom 16.09.2008 – 10 A 2599/07 –

c) Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Die Gemeinde Gräfelfing hat sich seit Jahrzehnten darum bemüht, ihren Gartenstadtcharakter zu erhalten und dem Siedlungsdruck des Verdichtungsraums München mit dem Instrument der Bauleitplanung angemessen zu begegnen. Dabei wurde den Grundeigentümern neben Begrenzungen im Maß der baulichen Nutzung, dem Schutz erhaltenswerter Gehölzstrukturen auch zahlreiche Einschränkungen von ortsbildprägender und damit städtebaulicher Relevanz abverlangt. Wenn dabei auch überwiegend auf detaillierte Gestaltungsvorschriften zur eigentlichen Bebauung weit gehend verzichtet wurde, so wurden doch Höhenentwicklung und alle das Straßenbild prägenden Vorschriften, etwa wie die Festsetzungen 5.c), 5.d), 6.b), 9.c) und 9.d), in die Bauleitplanung aufgenommen.

Die Gemeinde sieht einen erweiterten Regelungsbedarf u.a. auch deshalb, weil künftig mit deutlich mehr Sendekapazitäten und damit, zwischen den vier Betreibern auch nicht immer koordiniert, mehr Mobilfunkstationen auch für das UMTS-Netz zu rechnen ist. Ferner werden bei Ersatz des Festnetzes durch mobile In-Home-Versorgung größere Nutzerzahlen zu erwarten sein. Die baugestalterischen Ziele der Gemeinde heben nicht nur auf den Schutz der noch überwiegend intakten ruhigen Dachlandschaft ab, sondern sollen auch in Teilbereichen bereits entstandenen Fehlentwicklungen durch störende Dachaufbauten jeder Art mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung Einhalt gebieten.

d) Erhaltung des Gebietscharakters

Die Bevölkerung akzeptiert in großen Teilen die Nutzung mobiler Telefone als moderne Kommunikationsmittel, lehnt aber die Errichtung von Mobilfunkstationen ab, sofern die konkreten Senderstandorte als störend empfunden werden. Diese Ablehnung von Standorten insbesondere innerhalb und in der Nähe von bewohnten Gebieten kann erhebliche Ausmaße annehmen.

Wesentliches Planungsziel der Gemeinde ist deshalb die Erhaltung des Charakters der bewohnten Gebiete. Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um gehobene Wohnquartiere. Aufgrund seiner Weitläufigkeit, der Ruhe und Funktion als Rückzugsraum im Umfeld der Landeshauptstadt München, stellt es einen Bereich dar, der besondere Wertschätzung bei den Bürgern, dokumentiert durch die hohe Wertentwicklung der letzten Jahre, erfährt. Von seiner Baustruktur her ist das Plangebiet gekennzeichnet durch Wohnbebauung.

Mobilfunkanlagen, die auf oder in der unmittelbaren Nähe von Wohnhäusern errichtet werden, sind bei entsprechender Massierung geeignet, in optischer Hinsicht den Charakter eines Wohngebiets negativ zu beeinflussen. Dies folgt vornehmlich daraus, dass Mobilfunkeinrichtungen mit ihrem technoiden Erscheinungsbild auf eine gewerbliche Natur hindeuten und sie insbesondere bei entsprechender Verdichtung tendenziell der Eigenart gemeindlicher Wohngebiete widersprechen. Unterstützt wird diese Einordnung in der Öffentlichkeit auch durch den gewerblichen Charakter der Anmietung mit den bekanntermaßen ho-

hen Mieteinnahmen ohne Eigeninvestitionen. Nicht selten folgen dem Mast eines Mobilfunkanbieters auf einem Gebäude die Mastanlagen weiterer Anbieter.

Kommt es zu einer Häufung von Mobilfunkmasten auf Wohnhäusern, können Wohngebiete ihren Gebietscharakter verlieren. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Anlage für sich genommen oder zusammen mit vorhandenen weiteren gleichartigen Anlagen im Verhältnis zur Bausubstanz, Bauhöhe und Baugestaltung in der näheren Umgebung eine prägende Wirkung entfalten kann, die den Regelfall der Wohnnutzung hin zu einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung verschiebt⁸.

Tendenziell besteht damit die Gefahr, dass eine solche Verschiebung auch Auswirkungen auf die Sozialstruktur des Gebiets haben kann.

Die Planung soll derartigen Entwicklungen vorbeugen.

Zudem erhofft sich die Gemeinde von der Planung einen Beitrag zum Erhalt des sozialen Wohnfriedens und zum Werterhalt der Grundstücke, auch wenn es sich dabei nicht um originäre Planungsziele, sondern um als positiv empfundene mittelbare Folgen der Planung handelt.

IX. Verfahren

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Aus den vorgenannten Gründen kann die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 D im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Erstellung der Umweltprüfung und des Umweltberichts abgesehen.

Gräfelting, 18. 5. 2010

.....
Christoph Göbel
(1. Bürgermeister)

⁸ OVG Nordrhein-Westfalen vom 17.12.2008 – 10 A 2999/07 –