

# GEMEINDE GRÄFELFING

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **Nr. 1J** für das Gebiet  
**“Zwischen Bahnhof- und Bogenstraße sowie zwischen  
Würm und Bahnlinie München-Mittenwald”**  
in der Fassung vom 30. 9. 2008

Planfertiger:

### **Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung**

#### **Dipl.Ing. Frank Müller-Diesing**

Fachrichtung Architektur  
Regierungsbaumeister

und Mitarbeiter

Dipl.Ing. (FH) Eva Daum

Fachrichtung Landschaftsplanung

Dipl.Ing. Silke Drexler

Fachrichtung Architektur

Dipl.Ing. Jochen Gronle

Fachrichtung Stadtplanung

Dipl.Ing. (FH) Marlies Herzog

Fachrichtung Bauwirtschaft

Alte Brauerei Stegen

Landsberger Straße 57

82266 Inning a.A.

Tel. 08143/959323, Fax 08143/959325

ortsplanung@mueller-diesing.de

## **I. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 389 m<sup>2</sup>, 365 m<sup>2</sup> bzw. 353 m<sup>2</sup> mit GFZ 0,50, dann bei steigender Grundstücksgröße mit fallender GFZ (Degressionszone) bis zu einem auf 420 m<sup>2</sup> 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, näm-

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 ausgeweitet 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 Bauräumen, 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.

Der Bebauungsplan Nr. 1J wurde mit seiner Bekanntmachung vom 19. 8. 2004 als erster von insgesamt 11 Bebauungsplanänderungen rechtsverbindlich. Im Laufe der weiteren Aufstellungsverfahren hat sich als zweckmäßig erwiesen, dass einige Festsetzungsbausteine im Interesse größerer Rechtsklarheit umformuliert werden und Festsetzungen zu Mobilfunkanlagen sowie zu Werbeanlagen aufgenommen

werden sollten. Für die Aufstellung einer 1. Änderung galten die Verfahrensvorschriften des 2004 novellierten Baugesetzbuchs. Da es sich bei der Änderung ausnahmslos um Punkte handelte, die die Grundzüge der Planung nicht berührt haben, konnte die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Entwurf dieser 1. Änderung in der Fassung vom 3. 3. 2005 sollte den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1J in der Fassung vom 24. 6. 2003 ersetzen.

Am 15. 3. 2005 beschloss der Gemeinderat, für die Planfassung 3. 3. 2005 die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die während der Auslegung vom 13. 4. 2005 bis 12. 5. 2005 eingegangenen vom Bauausschuss bisher nicht behandelten Anregungen und Bedenken führten zu einer Überarbeitung 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 Gemeindebürger wurden hiervon mit Schreiben vom 9. 3. 2006 unterrichtet.

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. 1J 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. Die während der Auslegung vom 13. 4. 2005 bis 12. 5. 2005 in nur zwei Schriftsätzen vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden jedoch, soweit in der Neufassung nicht bereits berücksichtigt, mit den Stellungnahmen zur Planfassung vom 28. 8. 2007 behandelt.

- 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.

### III. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt östlich der Bahnlinie und reicht im Süden bis zur Gemeindegrenze. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 393 439 m<sup>2</sup> (100 %) und gliedert sich in

- Nettobauland, festgesetzt als Mischgebiet	8 321 m <sup>2</sup>	( 2,1 %)
- Nettobauland, festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet	21 733 m <sup>2</sup>	( 5,5 %)
- Nettobauland, festgesetzt als Reines Wohngebiet	267 490 m <sup>2</sup>	(68,0 %)
- Nettobauland, festgesetzt als Sondergebiet	3 405 m <sup>2</sup>	( 0,9 %)
- private Grünfläche	7 503 m <sup>2</sup>	( 2,0 %)
- öffentliche Grünfläche	16 756 m <sup>2</sup>	( 4,3 %)
- private Verkehrsfläche	600 m <sup>2</sup>	( 0,2 %)
- öff. Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	60 951 m <sup>2</sup>	(15,4 %)
- Wasserfläche	6 430 m <sup>2</sup>	( 1,6 %)

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut. Der überwiegende Teil ist als schiefe Ebene von Südwesten nach Nordosten mit einem Höhenunterschied von knapp 3,00 m,

zum Nordende der Stefanusstraße von weiteren 3,00 m geneigt. Im Süden der Prof.-Kurt-Huber-Straße steigt das Gelände innerhalb der westseitig gelegenen Grundstücke um ca. 4,00 m zur Bahnlinie hin an. Im höher gelegenen Nordteil der Straße und seiner östlich angrenzenden Grundstücke mindert sich die Höhendifferenz zur Bahnlinie auf 3,00 m.

Maßnahmen zur Herstellung eines sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.

#### **IV. 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 16. 6. 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 Geschossflächenbestand 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**

Sowohl der alte Bebauungsplan in der Fassung vom 29. 1. 1982 als auch der Änderungsplan aus dem Jahr 2003 setzten für den gesamten Geltungsbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> fest.

Die grundlegend neue Zielvorgabe, die Neufassung der Bebauungspläne aus dem 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 quartiertypischen Versiegelungsgrades führten zu einem Nutzungsmodell, das sich auf die vier der vorhandenen Grundstücksstruktur angepassten Gebietskategorien mit Baugrundstücksmindestgrößen von 500 m<sup>2</sup>, 750 m<sup>2</sup>, 1 000 m<sup>2</sup> und 1 250 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1J nur mit "500" und "750" enthalten) stützt und weiterhin einen für alle Baugrundstücke einheitlichen Sockelwert für Grund- und Geschossflächen von nunmehr 150 m<sup>2</sup> 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 quartiertypischen 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 werden 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 30. 9. 2008 kartiert (**Anlage 1**).

## V. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 1. Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der zulässigen Hauptnutzung werden im Wesentlichen unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1J übernommen. Die Zulässigkeit von Werbe- und Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen werden gem. § 14 BauNVO in der Neufassung des Bebauungsplans eingeschränkt (vgl. Teil VII der Begründung). Im Reinen Wohngebiet und im Sondergebiet werden Mobilfunkan-

lagen, da gewerbliche Hauptanlagen sowohl allgemein als auch ausnahmsweise unzulässig sind, allein als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird der Ausschluss ortsfester Funkanlagen als Nebenanlagen ebenfalls sowie als gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 sowie § 15 Abs. 1 Satz und Abs. 3 BauNVO (Ausschluss allgemein und ausnahmsweise zulässiger Arten von Nutzungen sowie baulichen und sonstigen Anlagen) festgesetzt. Hierbei begründet sich der Ausschluss im Mischgebiet mit der engen Verzahnung mit den allseitig angrenzenden Wohngrundstücken. Wegen der Nähe zum angrenzenden Allgemeinen und Reinen Wohngebiet wurden im Mischgebiet auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets vorhandene Sondergebiet - Brauereischule (SO) bleibt ebenso unverändert wie die an das Sondergebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebietsgrundstücke (MI).

Alle sonstigen Bauflächen bleiben auch künftig unverändert als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Neben der Erwerbsgärtnerei zwischen Bogen- und Prof.-Kurt-Huber-Straße setzt der Bebauungsplan eine weitere private Grünfläche fest. Die nicht erschlossene Fl.Nr. 337/10 am Nordrand des Geltungsbereichs steht in gleichem Eigentum wie die von der Bahnhofstraße erschlossene Fl.Nr. 337/11 und wird auch zusammen mit diesem Grundstück genutzt. Nach Lage und Größe kann dieses Grundstück kein selbstständiges Baugrundstück sein.

## **2. Mindestgrundstücksgröße 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 m<sup>2</sup> festzulegen. Andererseits fanden sich für eine Baugrundstücksgröße von 1 350 m<sup>2</sup> keine ausreichend abgrenzbaren Quartiere ohne eine zu große Zahl von Ausnahmen durch kleinere Grundstücke. Der Bebauungsplan Nr. 1J in seiner Neufassung passt deshalb die Baugrundstücksmindestgrößen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zusammenhangs an die örtlichen Gegebenheiten der Grundstücks- und Bauungsstruktur 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 Bestandes an und gewährleisten somit eine Art Quartierschutz. Wie aus den Rotein-

tragungen 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 teilbaren Grundstücke. Jedes zusätzlich herstellbare Baugrundstück verdichtet das entsprechende Quartier um 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche in Vollgeschossen. Auf diese Weise berücksichtigt die Gemeinde das Verdichtungsgebot im Innenbereich gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 1J setzt Quartiere mit den Baugrundstücksmindestgrößen 500 m<sup>2</sup>, 750 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> 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 ist, wie bisher auch, das Sondergebiet.

Die Kartierung der gegenwärtigen Grundstücksstruktur in **Anlage 1** zeigt nordöstlich der Steinkirchner Straße, zwischen der Rottenbacher- und Grawolfstraße ein Quartier mit 7 Grundstücken zwischen 380 m<sup>2</sup> und 990 m<sup>2</sup>. Zwei der Grundstücke (28,5%) sind kleiner als die Mindestgrundstücksgröße, die restlichen 5 Grundstücke prägen mit einer durchschnittlichen Größe von rund 660 m<sup>2</sup> das Quartier. Deshalb wird für dieses Quartier eine Baugrundstücksmindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Westlich der Prof.-Kurt-Huber-Straße befindet sich ein Quartier mit insgesamt 22 Grundstücken. Hier wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten, der Grundstückstiefen sowie der dominierenden Grundstücksgrößen zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 1500 m<sup>2</sup> eine Baugrundstücksmindestgröße von 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. 3 von diesen 22 Grundstücken (13,6%) unterschreiten die Mindestgröße, 3 Grundstücke sind teilbar und würden sich im Falle einer Teilung in die Größendominanz einfügen. Die weiteren Quartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1J weisen ein hohes Maß an Homogenität auf. Bei einer dominierenden Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup> wird hier die Baugrundstücksmindestgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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 aus-

reichend 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 Flächen von privaten Zufahrten hinten liegender Grundstücke (sog. Hammergrundstücke) zählen zum Baugrundstück i.S. der Festsetzungen 3.a), 4.a), 4.b) und 9.c). 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 Grundstücksgröße 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 m<sup>2</sup> 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 zwei Gebietskategorien eine zweite Wohnung erst zulässig auf Grundstücken mit mindestens 310 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup>), 432 m<sup>2</sup> (750 m<sup>2</sup>) und 538 m<sup>2</sup> (1000 m<sup>2</sup>). Eine dritte Wohnung wird nur in den Quartieren mit den Baugrundstücksmindestgrößen von 750 m<sup>2</sup> ab

1138 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> ab 1213 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Werte bedeuten, dass die Aufteilung in zwei Wohnungen erst ab einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> (121 m<sup>2</sup> x 1,47 x 0,75) in drei Wohnungen ab einer Wohnfläche von ca. 266 m<sup>2</sup> (241 m<sup>2</sup> x 1,47 x 0,75) möglich wird (**Anlage 2**).

Von der Regelfestsetzung ausgenommen sind lediglich zwei mit Geschosswohnungen bebauten Grundstücken an der Grawolfstraße.

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 unter Berücksichtigung städtebaulich vertretbarer Erweiterungsmöglichkeiten abgeleitete, in **Anlage 1** für die Geschossfläche kartierte und in den **Anlagen 2 und 3** für die Grund- und Geschossfläche dargestellte Nutzungsmodell wurde auf den vier, im vorliegenden Bebauungsplan zwei 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 beispielsweise beidseits der Turmaierstraße 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 wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefolgt.

##### b) Zulässige Grundfläche

Die Systematik des in **Anlage 2** dargestellten Nutzungsmodells wird bestimmt durch eine für die "750"-Quartiere und die „1000“-Quartiere gesondert festgesetzte Grundflächenzahl auf allen Grundstücken, deren Größe jeweils bis zu 250 m<sup>2</sup>, in den "500"-Quartieren bis zu 500 m<sup>2</sup> über der Baugrundstücksmindestgröße liegen. Oberhalb dieser Schwellenwerte setzt sich die zulässige Grundfläche aus einem einheitlichen Sockelwert von 150 m<sup>2</sup> und einer ebenfalls für jede Gebietskategorie gesondert festgesetzten zweiten Grundflächenzahl zusammen und passt sich damit dem Verlauf der zulässigen Geschossfläche an. Wegen der sog. Deckelung auf 240 m<sup>2</sup>, 270 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> Grundfläche bei der doppelten Baugrundstücksmindestgröße entfällt im "500"-Gebiet dieses zweite Element. In diesen Quartieren wird die Grundflächenzahl von 0,24 bis zur doppelten Baugrund-

stücksmindestgröße, d.h. bis zur Teilbarkeit des Grundstücks geführt und die Grundfläche damit auf 240 m<sup>2</sup> begrenzt.

Das Nutzungsmodell für die Grundfläche verfolgt das städtebauliche Ziel, in den "500"-Quartieren die zulässige Grundfläche generell kleiner zu halten als die zulässige Geschossfläche und damit bei Vollaussnutzung des Baurechts die mehrgeschossige Bauweise zu fördern und in den Gebietskategorien „750“ und „1000“ erst bei größerer Grundstücksfläche (250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>- und 1 000 m<sup>2</sup>-Gebiet auf Grund der Grundflächenbegrenzung Gebäude mit einem Vollgeschoss z.T. nur mit intensiver Dachgeschossausnutzung das bestehende Baurecht ausgenutzt werden. Im 800 m<sup>2</sup>-Gebiet war auf einem 600 m<sup>2</sup> 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 Ge-

meinde 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 0,300 bis 0,480 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 0,390, 0,280 und 0,225 mit den Werten von 195 m<sup>2</sup>, 210 m<sup>2</sup> und 225 m<sup>2</sup> Geschossfläche bei der in jeder Gebietskategorie gültigen Baugrundstücksmindestgröße. Oberhalb dieser Schwellenwerte errechnet sich die Geschossfläche aus einem einheitlichen Sockelwert von 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer ebenfalls für jede Gebietskategorie gesondert festgesetzten zweiten Geschossflächenzahl von 0,090, 0,080 und 0,075. Oberhalb der doppelten Baugrundstücksmindestgröße wird die Geschossfläche auf die Werte 240 m<sup>2</sup>, 270 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit dieser sog. Deckelung soll der Anreiz für Teilungen und der hieraus resultierenden Geschossflächenerhöhung um den sog. Teilungsbonus von 150 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Auf den in der Planzeichnung blau gekennzeichneten Grundstücken wurde eine vom Regelmodell abweichende Geschossflächenzahl festgesetzt, da diese durch Besonderheiten gekennzeichnet sind, die vom Regelmodell abweichen, deren für das nähere Umfeld prägenden Bestandsmerkmale jedoch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Diese Grundstücke sind im Grundlagenplan (**Anlage 1**) 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 Reduk-

tion 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 Dachgestaltung 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. 1J 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 Geschosshöhe 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 0,220 bis 0,573 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 300 946 m<sup>2</sup> Nettobauland betragen für

- den Baubestand 74 130 m<sup>2</sup> (GFZ 0,25)
- das Baurecht nach quartiertypischer Bebauung 95 230 m<sup>2</sup> (GFZ 0,32)
- das neu festgesetzte Maß der Nutzung 103 850 m<sup>2</sup> (GFZ 0,35).

Zieht man vom Geschossflächenbestand die Überhangwerte auf Grundstücken, deren Bestand über der zulässigen Geschossfläche liegt, mit insgesamt 2 120 m<sup>2</sup> ab (hellblaue Punkte in **Anlage 1**), beträgt die gegenwärtige Ausnutzung des neu festgesetzten Baurechts 69,3 %.

#### 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.

Vereinzelt finden sich im Baugebiet Nr. 1J dreigeschossige Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder durch z.T. höheren Gestaltwert gekennzeichnet sind. Für diese Gebäude wird die zulässige Höhe gesondert mit 12,00 m festgesetzt und die derzeitige Ausgestaltung des dritten Vollgeschosses mit aktivem Bestandsschutz gesichert.

## **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 1 138 m<sup>2</sup> großen Grundstücken in den „750“- Quartieren und mindestens 1213 m<sup>2</sup> großen Grundstücken in den „1000“- Quartieren können die zulässigen drei Wohneinheiten künftig jedoch auch als so genannte Dreispänner errichtet werden. Die festgesetzte offene Bauweise begrenzt die Gebäudelänge insgesamt auf 50 m.

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 darüber hinaus Möglichkeiten 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 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 ortsbildprägenden 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 kalku-

lierbar 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 sicher, dass entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Zone von 8 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 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksmindestgröße, eine maximale Bodenversiegelung von 48 % der Grundstücksfläche zu. Festsetzung 9.b) 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.a) und 2.c) getroffenen Ausschluss von Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebiets.

## 10. Immissionsschutz

Die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmten Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz aus dem bisherigen Änderungsverfahren werden beibehalten, da die derzeitigen Konfliktlagen mit dem 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 Erschütterungen betroffenen Grundstücke im Einwirkungsbereich der Bahnlinie beschränkt, da für alle Straßen unterstellt werden kann, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

## 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 hierzu sind nachfolgende Punkte zu beachten:

- a) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Landratsamt bekannt zu machen. Dies ist insoweit von Bedeutung, als sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1J Körpergräber befinden.
- b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1J befinden sich Gebäude, für die die Verfahren zur Ausweisung als Baudenkmäler nicht abgeschlossen sind.
- c) Nach einer von der Gemeinde Gräfelfing in Auftrag gegebenen Altlastenrecherche handelt es sich bei dem Tennisplatzgelände an der Stefanusstraße (Fl.Nr. 359 und 358 T) um eine Altlastenfläche, die auf Grund der Verfüllung von Hausmüll, Gartenabfällen und Bauschutt entstanden ist. Das o.g. Tennisplatzgelände wurde auf Altlasten untersucht. Lt. Gutachten der Gruppe Ingenieurbau eG vom 2. 6. 1992 gehen hiervon keine Gefahren aus.
- d) Entlang der Würm ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglichen Anlagen (z.B. Zäune oder Ablagerungen) frei zu halten.
- e) Neu- und Umbaumaßnahmen sind bis zum maßgebenden Bemessungshochwasserstand zuzüglich einem Freibord von 30 cm als wasserdichte Wanne auszubilden. Gebäudeöffnungen (Lichtschächte etc.) sind ebenfalls auf dieses Niveau wasserdicht anzuschließen.
- f) Auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde sind Biotopflächen sowie Objekte der Artenschutzkartierung in den Plan übernommen worden. Weder die Biotop-

flächen noch die Artenschutzkartierung haben eine einschränkende Wirkung auf das Baurecht.

## **VI. ERSCHLIESSUNG**

### **1. Verkehr**

Die Erschließung des Baugebiets durch öffentliche Verkehrsmittel wird durch den S-Bahnhaltepunkt im Nordwesten (S 6) sowie durch die auf der Bahnhofstraße und der Steinkirchner Straße geführten Buslinien 267 und 268 gewährleistet.

Die Ziele Bahnhof, Bushaltestellen, Kirche, Volksschule und Versorgungsläden lassen sich in einer Entfernung von 500 m, von Randlagen des Geltungsbereichs von max. 700 m Luftlinie erreichen.

Das vollständig hergestellte Straßennetz kann als ausreichend dimensioniert gelten. Nur wenige Straßenräume haben eine Breite von weniger als 8,50 m.

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

### **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.

## **VII. MOBILFUNKANLAGEN**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

Vor dem Hintergrund der nachstehend unter VII.3 aufgeführten Planungsziele sowie ihrer eigenen Bemühungen um ein Standortkonzept zur Sicherung einer flächendeckenden Funkversorgung schließt die Gemeinde mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1J 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 Len-

kung der Mobilfunkstandorte beigemessen werden, stellt die Neufassung der Bebauungspläne 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.

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 O<sub>2</sub> Germany (Schreiben vom 15. 10., 22. 10. und 28. 10.) 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1J befindet sich kein von der Mobilfunkplanung empfohlener Standort. Die flächendeckende Versorgung des Planungsgebiets ist u.a. dadurch gesichert, dass die in der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Konzentrationsflächen für den Standort 11 am Neunerberg alle westlich (Bebauungsplan Nr. 1B), südlich (Wohngebiete in Planegg) und nördlich (Bebauungsplan Nr. 1J) angrenzende Bereiche erreicht.

Die Mobilfunkbetreiber O<sub>2</sub>, Vodafone, Deutsche Funkturm und e-plus rückten in ihren Stellungnahmen im Rahmen der für die Änderungsentwürfe Nr. 1G und Nr. 1H in der Fassung vom 25. 1. 2005 durchgeführten Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Frühjahr 2005) nicht von ihrer Ablehnung des gemeindlichen Vorgehens ab.

Das Standortkonzept wird derzeit überarbeitet und mit der Nachbargemeinde Planegg abgestimmt. Die überarbeitete Fassung wird in die in Aufstellung befindliche 6. Flächennutzungsplanänderung Eingang finden.

### **3. Planungsziele**

#### a) Ermächtigungsgrundlage

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, 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), 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 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.

#### b) Sicherstellung einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung

Mit dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Mobilfunkkonzept sollen die Voraussetzungen für einen sozialverträglichen Ausbau der Mobilfunknetze geschaffen werden. Das Landesentwicklungsprogramm 2006 enthält unter Ziff. 2.1.1 folgende Forderung: "Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll nicht beeinträchtigt werden. 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." Die Gemeinde Gräfelfing setzt diese Ziele um. Durch das Standortkonzept soll insbesondere der Sozialfrieden gewahrt werden. In Kombination damit soll die Verfügbarkeit der für die Errichtung von Mobilfunkanlagen benötigten Grundstücksflächen herbeigeführt und eine technische Optimierung des Mobilfunks bewirkt werden. Um eine Realisierung des kommunalen Standortkonzepts sicherzustellen, ist beabsichtigt, die vorgeschlagenen Standorte als kommunale Liegenschaften oder durch Mitwirkung der Gemeinde am Zustandekommen von Miet- und Pachtverhältnissen für die Betreiber verfügbar zu machen.

Eine Reihe von Problemen ergibt sich auch aus der weitgehenden Genehmigungsfreiheit von Mobilfunkanlagen sowie aus der gängigen Praxis der Standortfindung. 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 baurechtli-

che 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 oftmals nicht 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 letztlich die Verfügbarkeit maßgeblich. Dies kann dazu führen, dass der Versorgungsauftrag durch die Mobilfunkbetreiber nicht optimal erfüllt werden kann.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass trotz vielfältiger Bemühungen der Betreiber keine neuen Standorte angemietet werden konnten. Dabei wurde erkennbar, dass eine Vielzahl der Hauseigentümer grundsätzlich nicht bereit ist, ihre Anwesen zur Aufstellung von Mobilfunkanlagen zur Verfügung zu stellen. 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 die Umsetzung eines kommunalen Standortkonzepts nicht nur die bisherigen Spannungen in bewohnten Gebieten abbaut, sondern auch die Akzeptanz der Technologie in weiten Bevölkerungskreisen befördern kann. Daher wird ihrer Meinung nach als Ergebnis eines abgestimmten Konzepts die Ausweitung gemeindeeigener oder sonst gesicherter Standorte außerhalb der bewohnten Gebiete zu einer erheblichen Verbesserung des Standortangebots und damit zur Sicherung einer flächenhaften Versorgung beitragen.

Ziel des Mobilfunkkonzepts war es, in enger Abstimmung zwischen technischen und planerischen Belangen an geeigneter Stelle Standorte für Mobilfunkanlagen auszuweisen, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkdienstleistungen sicherzustellen. Mit den Darstellungen in der 6. Flächennutzungsplanänderung trägt die Gemeinde auch den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung. Die Gemeinde kommt ihrer Teilhabepflicht dadurch nach, dass sie einen Beitrag zur Beseitigung der Rechtsunsicherheit durch Entwicklung und planungsrechtliche Absicherung technisch geeigneter und zugleich verfügbarer Positivstandorte leistet. 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.

Über den Aufbau und die Sicherung einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung hinaus hat die Gemeinde Gräfelfing die Absicht, mit den nachfolgend unter c) bis e) genannten Planungszielen den Ansprüchen der Versorger und den Interessen der Bevölkerung vor Ort gleichermaßen Rechnung zu tragen.

c) Vorsorgender Immissionsschutz

Im Rahmen ihrer Bemühungen, sich den aufkommenden Konflikten und Spannungen zwischen den betroffenen Bürgern zu stellen und der Wohnbevölkerung ein Höchstmaß an Risikovorsorge zu bieten, sieht sich die Gemeinde Gräfelfing aus den Ergebnissen ihrer Untersuchungen zum Standortkonzept darin bestätigt, dass zur flächendeckenden Mobilfunkversorgung Sendeanlagen in Reinen, Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten, aber auch in Misch- und Sondergebieten sowie auf Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen entbehrlich sind. Dabei macht sie ähnlich wie führende Unternehmen der Versicherungsbranche geltend, dass von Sendemasten ausgehende Gesundheitsgefährdungen trotz bisher fehlender Beweise nicht vollkommen ausgeschlossen werden können.

Vorsorge dient nicht dem Schutz vor nachweislich schädlichen Umwelteinwirkungen, sondern beugt dem Entstehen derselben generell vor (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. 2. 1984 - 7C 8/82 - BVerwGE 69, 37).

Die Bedeutung der Risikovorsorge im Einzelnen hat das Bundesverwaltungsgericht gerade im Hinblick auf das Strahlenschutzrecht eingehend und überzeugend dargelegt. Danach bedeutet Vorsorge nicht, dass Schutzmaßnahmen erst dort zu beginnen haben, wo aus gewissen gegenwärtigen Zuständen nach dem Gesetz der Kausalität gewisse andere Schaden bringende Zustände und Ereignisse erwachsen werden. Vielmehr müssen auch solche Schadensmöglichkeiten in Betracht gezogen werden, die sich nur deshalb nicht ausschließen lassen, weil nach dem derzeitigen Wissensstand bestimmte Ursachenzusammenhänge weder bejaht noch verneint werden können und daher insoweit keine Gefahr, sondern nur ein "Gefahrenverdacht" oder ein "Besorgnispotential" besteht. Vorsorge bedeutet des Weiteren, dass bei der Beurteilung von Schadenswahrscheinlichkeiten nicht allein auf das "ingenieurmäßige Erfahrungswissen" zurückgegriffen werden darf, sondern Schutzmaßnahmen auch anhand bloß theoretischer Überlegungen und Berechnungen in Betracht gezogen werden müssen, um Risiken auf Grund noch bestehender Unsicherheiten oder Wissenslücken hinreichend zuverlässig auszuschließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. 12. 1985 - 7C 65/82 - BVerwGE 72, 300).

Das Ziel des vorsorgenden Immissionsschutzes ist dabei städtebaulich relevant (vgl. §§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 7c, 7e und 7i BauGB). Dass in erster Linie bewohnte Gebiete im Ziel der Minimierungsbestrebungen stehen, geht ebenfalls mit dem Planungsrecht konform, wie ein Blick auf § 50 BImSchG zeigt, der als "Optimierungsgebot" auch im Rahmen der Bauleitplanung beachtlich ist.

Zur Vorsorge in der Bauleitplanung äußert das Bundesverwaltungsgericht in einem weiteren Urteil: "Daraus (d.h. aus dem Vorhandensein von Grenz- und Richtwerten) kann aber nicht gefolgert werden, dass die Gemeinde (...) von ihren planerischen Befugnissen keinen anderen Gebrauch machen darf, als Nutzungen bis an die Grenze dessen zu ermöglichen, was anhand der Maßstäbe des Immissionsschutzrechts gerade noch zulässig ist (...). Wie der Senat wiederholt ausgeführt hat, ist es ihr vielmehr bereits im Vorfeld der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen gestattet, durch ihre Bauleitplanung eigenständig gebietsbezogen das Maß des Hinnehmbaren zu steuern" (vgl. Urteil des BVerwG vom

17. 12. 2002 - 4C 15/01 - BVerwGE 117, 287, m.w.N.). Auch der Bayer. Verwaltungsgerichtshof stützt diese Auffassung in seinem Urteil zur Mobilfunkplanung der Stadt Dachau vom 2. 8. 2007 (AZ 1BV 05.2105-M 11K 04.2923 RdNr. 23 bis 27).

Die 26. BImSchV steht dem als rein anlagenbezogene Immissionschutzregelung auch deswegen nicht entgegen, weil sie die Gemeinde in ihren planerischen Befugnissen nicht dergestalt beschränkt, dass Nutzungen bis an die Grenze dessen ermöglicht werden müssten, was anhand der Maßstäbe des Immissionschutzrechts gerade noch zulässig ist, ohne als schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Abs. 1 BImSchG qualifiziert werden zu können (BVerwG a.a.O.). Normzweck der 26. BImSchG ist zudem (allein) der Schutz vor wissenschaftlich nachgewiesenen schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahrenabwehr) durch den Sendebetrieb. Sie enthält keine Vorsorgekomponente (BGH, Urteil vom 13. 2. 2004 - V ZR 217/03 - NJW 2004, 1317 m.w.N.).

Die Gemeinde verkennt 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 der Gemeinde sieht keine von der 26. BImSchV abweichenden "kommunalen Grenzwerte" vor, sondern nutzt im Hinblick auf Mobilfunkanlagen lediglich die technischen Spielräume, die zwischen dem Grenzwert als nachweislicher Schädlichkeitsgrenze und den Mindestanforderungen an einen störungsfreien Mobilfunkbetrieb bestehen, um mit der Bauleitplanung durch geeignete Standortausweisungen im Vorfeld der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen eigenständig gebietsbezogen das Maß des Hinnehmbaren zu steuern. Das bedeutet umgekehrt, dass derartige Anlagen an anderer, weniger geeigneter Stelle, vornehmlich in bewohnten Gebieten, ausgeschlossen werden. Für die Gemeinde gilt, dem Grundprinzip des Immissions-schutzes folgend, das Ziel größtmöglicher Minimierung der Immissionsbelastung im Hinblick auf das vorsorgebedürftige Besorgnispotenzial bei Mobilfunkanlagen.

Die Strahlenschutzkommission listete 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 vorliegen ("Grenzwerte und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern", Empfehlungen und Stellungnahmen der Strahlenschutzkommission vom 4. 7. 2001). Sie sprach - wie das Bundesamt für Strahlenschutz - im Hinblick auf elektromagnetische Hochfrequenzfelder eindeutig die Empfehlung zur Vorsorge aus und empfahl 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 gelte insbesondere für Bereiche, in denen sich Personen regelmäßig über lange Zeit aufhalten.

Daneben sprach sie sich für weitere Forschungen und eine Verbesserung des Kenntnisstands aus und kam ungeachtet ihres Gesamturteils, dass das Grenzwertkonzept zum damaligen Zeitpunkt als nicht änderungsbedürftig erachtet wurde, 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.

In ihrer neuesten Verlautbarung bestärkte 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 neuerlich 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 machen (Neue Technologien - einschließlich UMTS - Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern: 184. Sitzung der Strahlenschutzkommission vom 31. 3./1. 4. 2003).

Als Ergebnis der Bemühungen um gesunde Wohnverhältnisse erwartet sich die Gemeinde, durch planungsrechtliche Steuerung auch einen Beitrag zum Erhalt des als Folge neuer Standortfestlegungen immer wieder gefährdeten Nachbarschaftsfriedens leisten zu können.

Das Ziel der Minimierung von gesundheitsgefährdenden Immissionen in bewohnten Gebieten versucht die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten derzeit, sowohl mit der Verkabelung der 110 kv-Freileitung in der Heitmeiersiedlung, als auch mit der Verlängerung des A 96-Tunnels nach Westen zugunsten der angrenzenden Grundstücke umzusetzen.

#### d) 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.b) und 9.c), 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.

e) 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. Oftmals kommt es in der Umgebung zu einer Störung des sozialen Friedens, nicht selten erwachsen hieraus Nachbarstreitigkeiten. Ein Eigentümer, der seine Liegenschaft für Mobilfunkstationen mietweise zur Verfügung stellt, sieht sich dem Vorwurf der Nachbarn ausgesetzt, er habe den finanziellen Vorteil, während die Nachbarschaft rundum die Nachteile tragen müsse. Die Anlagen seien nicht nur optisch eine Beeinträchtigung und Zumutung, sondern sie führten auch zu Wertminderungen der im Umfeld gelegenen Grundstücke. Solche Wertminderungen sind zwar schwer quantifizierbar, der Eintritt von Wertminderungen wird aber in Fachkreisen allgemein anerkannt (RDM-Informationsdienst für Sachverständige, Ausgabe 05/2003; Schweizer Rückversicherungsgesellschaft, Christian Brauner, Elektromog - ein Phantomrisiko, 12/1996; vgl. auch BGH vom 30. 3. 2006, NZM 2006, 465).

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. Gewerbliche Nutzungen sind außerhalb der Gewerbegebiete nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

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 hohen Mieteinnahmen ohne Eigeninvestitionen. Kommt es zu einer Häufung von Masten und Systemtechnik auf Wohnhäusern, besteht die Gefahr, dass Wohngebiete ihren typischen Gebietscharakter verlieren und dass diese Änderungen auch Auswirkungen auf die Sozialstruktur des Gebiets haben. Wie oben aufgezeigt, ist damit zu rechnen, dass im Altbaubestand der Villengebiete ein Wertverlust der Grundstücke mit der Folge von Leerständen, Veränderungen in der Sozialstruktur, Vordringen gewerblicher Nutzung und, zur Kompensation der entstehenden Wertverluste, baulicher Verdichtung eintritt und die städtebaulichen

Bemühungen zur Schaffung gleichwertiger Wohn- und Lebensbedingungen in der Gemeinde unterlaufen würden. Dieser Gesichtspunkt hat städtebauliche Relevanz (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 134). Schließlich steht zu befürchten, dass die genannten Gebietsveränderungen auf längere Sicht nicht ohne Auswirkungen auf die Bauleitplanung bleiben und damit die gesamte bauliche Entwicklung in den Wohngebieten beeinflussen. Dem soll durch die vorliegende Planung vorgebeugt werden.

## VIII. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### a) Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Das Baugebiet liegt mit einer Fläche von gut 39 ha östlich der Bahnlinie München-Mittenwald und reicht im Süden bis zur Gemeindegrenze. Ziel der Planung ist es, den baulichen Bestand sowie den Gartenstadtcharakter mit seinem ausgeprägten Grünbestand zu sichern. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird in den Gebieten gem. § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Mit der Planung findet kein Eingriff statt, der vorher nicht schon planungsrechtlich zulässig war. Der Bebauungsplan dient somit in erster Linie der Festschreibung, Sicherung und auch in städtebaulich begründeten Fällen der Einschränkung des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB. Damit waren die in diesem Plan zugelassenen Eingriffe bereits zuvor zulässig.

An den Umweltbericht werden daher keine erhöhten Anforderungen gestellt, da die Planung im Wesentlichen die bereits bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft begrenzt und keine weiteren Eingriffe mit erheblichen Umweltauswirkungen zulässt.

#### b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, sind keine Fachgesetze besonders zu beachten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da

- das bestehende Baurecht gem. § 34 BauGB ohne nennenswerte Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung in einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB überführt wird,
- das Planungsgebiet bereits vor dem 14. 3. 1999 (Ablauf der Umsetzungsfrist zum UVG-Gesetz) überwiegend bebaut war, dieser Bestand damit unberücksichtigt bleibt und nicht der UVP-Pflicht unterliegt und
- die über den Bestand hinaus möglichen baulichen Nutzungen die Größen- und Leistungswerte der Anlage 1 des UVP-Gesetzes nicht erreichen.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung:

Gräfelfing liegt im Würmtal südlich vom Münchner Stadtteil Pasing. Das Würmtal kommt aufgrund seiner Süd/Südwest- und Nord/Nordost-Ausrichtung eine wichtige Funktion als Frischluftschneise zu, die sich im tagesperiodischen Zirkulationssystem bemerkbar macht.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Klimatische weitgreifende Auswirkungen der Planung auf das unmittelbare Umfeld oder angrenzende Gebiete sind nicht zu erwarten. Ein nennenswerter Eingriff in die klimatischen Verhältnisse erfolgt nicht.

Durch die Planung sind keine **erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

- Boden/Topografie

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich des Naturraums „Münchner Schotterebene“ auf ca. 539,5 bis 545,0 bzw. 549,0 Meter (Bahndam) über NN.

Das ebene Planungsgebiet fällt leicht nach Norden hin ab. Die Würm hat im Laufe der Zeit ein tieferes Bett mit Terrassenstufen in den Niederterrassenschotter eingegraben. Der außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegende Abfall ins Würmtal beträgt teils bis zu ca. 10 m.

Die vorkommende Bodenart ist kiesiger, sandig-schluffiger Lehm. Wegen des hohen Anteils an grobkörnigem Kies besitzen die Böden nur eine geringe Filterwirkung. Schadstoffe können leicht ins Grundwasser eingeschwemmt werden.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Bauvorhaben werden ausnahmslos in Bereichen vorgenommen, die schon heute bebaut sind, oder als Ersatz bestehender Gebäude errichtet. Eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung des Bodens findet nicht statt.

Durch die Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

- Pflanzen/Tiere

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist flächig durch Baum- und Strauchpflanzungen durchgrünt.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Für den Menschen sind die bereits bestehenden Immissionsbelastungen (Lärm, Erschütterungen etc.) durch die Eisenbahnlinie von Bedeutung. Die Lärmbelastungen entlang der übrigen Verkehrswege bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Durch die Überplanung der bereits bestehenden Baugebiete werden keine neuen Konfliktlagen geschaffen.

Durch die Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

- Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Die im Planungsgebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie unter Denkmalschutz stehende Gebäude bleiben durch die Planung unberührt.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Kultur- und Sachgüter sind somit nicht betroffen.

Durch die Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

b) Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Da keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und somit keine über den vorhandenen Umfang hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind im Rahmen der Bebauungsplanung keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erforderlich.

- Boden/Topografie

Durch die Planungen finden keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen des Bodens statt.

Da keine Beeinträchtigungen und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erforderlich.

- Pflanzen/Tiere

Das Planungsgebiet ist durchweg begrünt und weist einen ausgedehnten Baum- und Strauchbestand auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten und sichern diesen Umweltstandard.

### 3. Zusätzliche Angaben

a) Methodik der Umweltprüfung sowie Angaben zu fehlenden Kenntnissen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter Boden/ Topografie, Wasser und Klima/Luft sind allgemeine Informationen der Gemeinde.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde Gräfelfing ist Planungsträger für den Bebauungsplan, so dass eine direkte Einwirkungsmöglichkeit bei unerwarteten Umweltauswirkungen besteht.

c) Zusammenfassung

Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, sind nicht zu erwarten. Der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung erscheint daher gerechtfertigt.

Gräfelfing, 30. 9. 2008



Christoph Göbel  
(1. Bürgermeister)