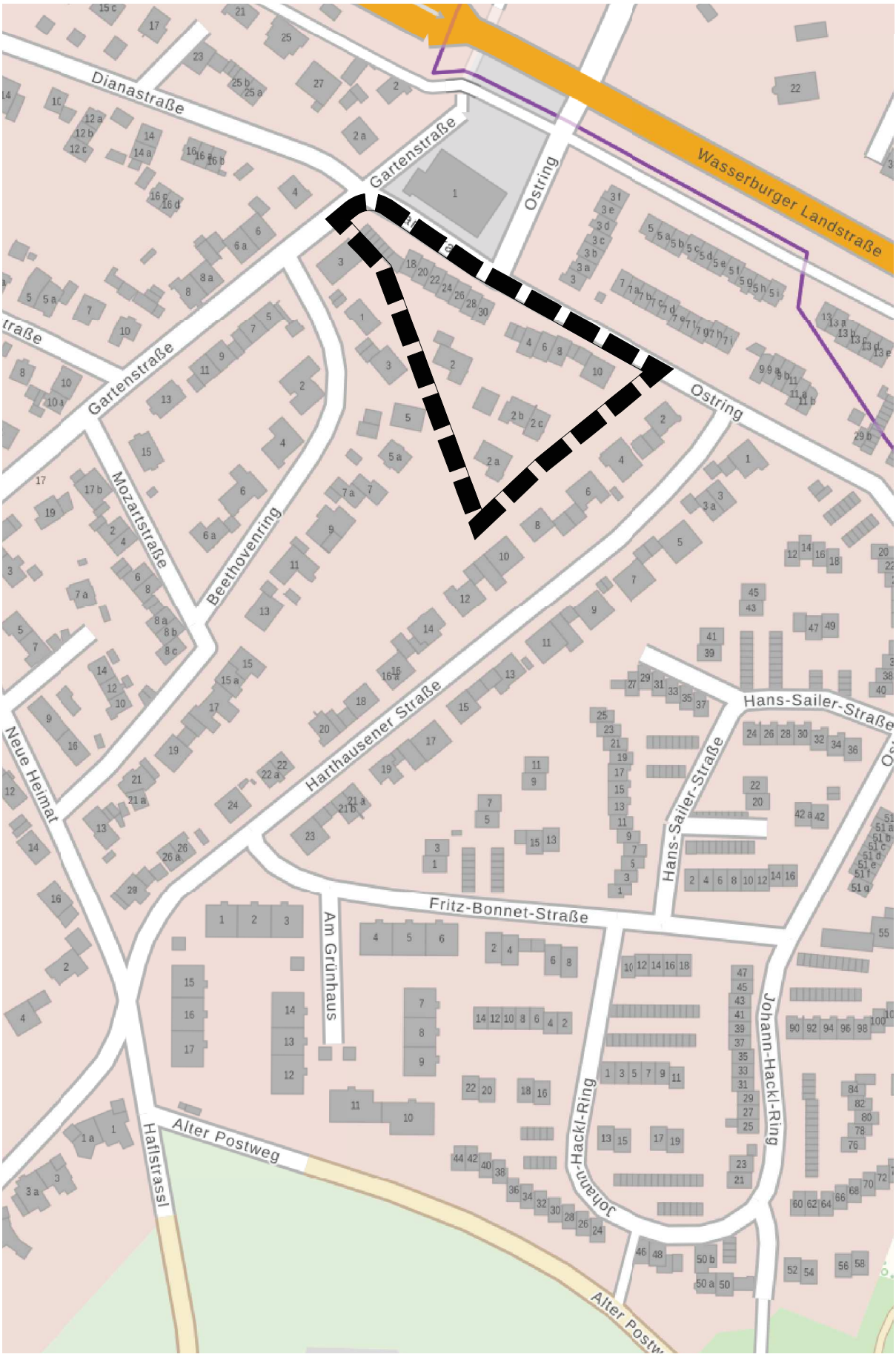
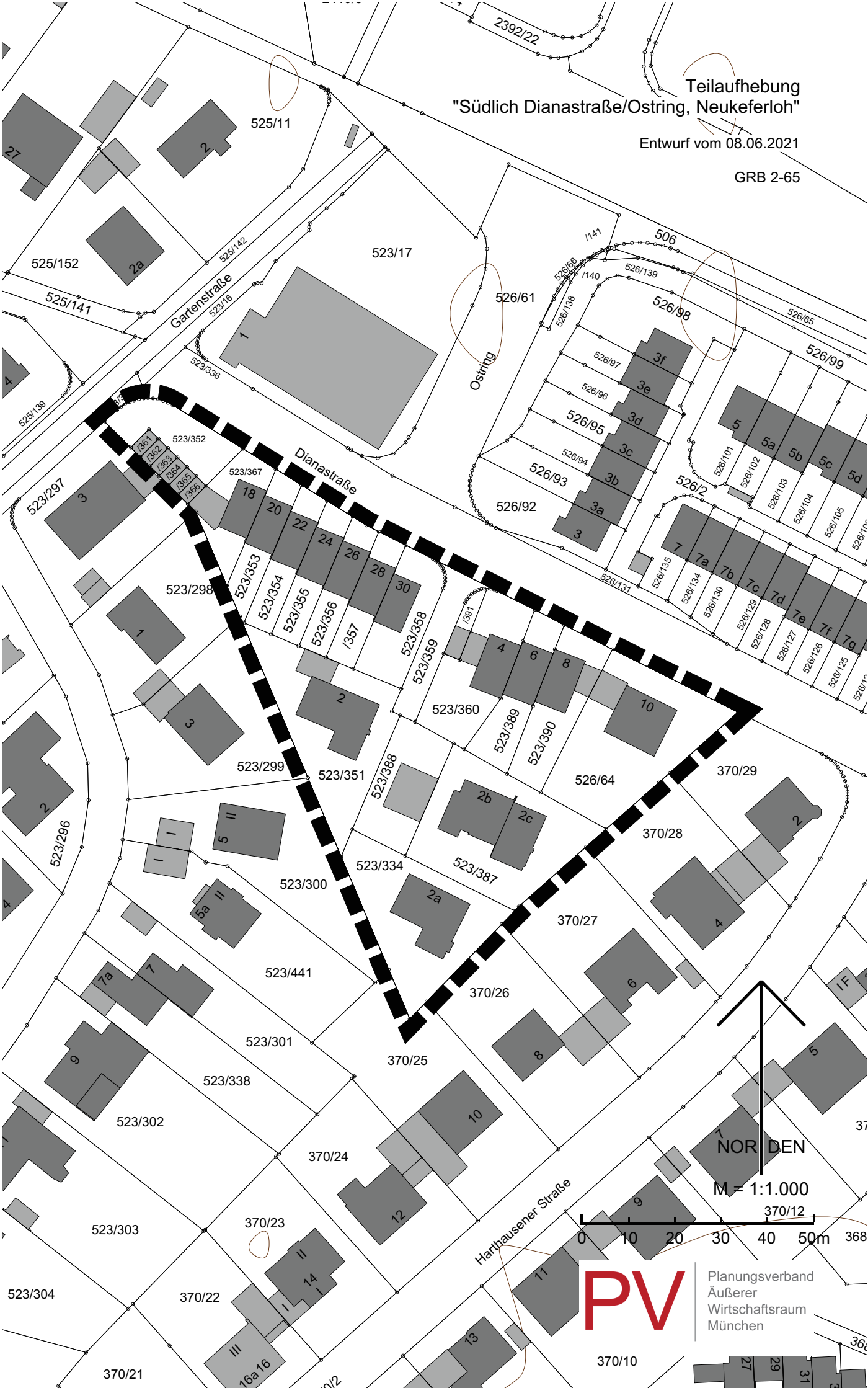
Gemeinde	**Grasbrunn** Lkr. München
Bebauungsplan	Teilaufhebung „Südlich Dianastraße/Ostring, Neukeferloh“ der Baulinienpläne Nr. 0055/56/BL und Nr. 0080/61/BL „Südlich der Gartenstraße, Neukeferlohe“ und des Bebauungsplans Nr. 73/65, „An der Harthausener Straße, Neukeferloh“
Grünordnung	Dipl.-Ing. Monika Treiber, Landschaftsarchitektin Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Knözinger-Ehrl QS: Prells
Aktenzeichen	GRB 2-65
Plandatum	08.06.2021 (Satzungsbeschluss) 09.03.2021 (Entwurf) 10.07.2020 (Vorentwurf) 29.05.2020 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Grasbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020.


Teilaufhebung
"Südlich Dianastraße/Ostring, Neukeferloh"
Entwurf vom 08.06.2021
GRB 2-65
Dianastraße
Gartenstraße
Ostring
Harthausener Straße
523/297
523/298
523/299
523/296
523/300
523/441
523/301
523/338
523/302
523/303
523/304
523/351
523/352
523/367
523/353
523/354
523/355
523/356
523/357
523/358
523/359
523/360
523/388
523/389
523/390
523/387
523/334
523/336
525/11
525/152
525/141
525/142
525/139
523/16
523/17
526/61
526/92
526/93
526/94
526/95
526/96
526/97
526/98
526/99
526/64
526/2
526/65
526/66
526/101
526/102
526/103
526/104
526/105
526/125
526/126
526/127
526/128
526/129
526/130
526/131
526/134
526/135
526/138
526/139
370/29
370/28
370/27
370/26
370/25
370/24
370/23
370/22
370/21
370/10
370/12
2392/22
506
NORDEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m
PV
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Dieser Bebauungsplan hebt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der Baulinien-/Bebauungspläne Nr. 0055/56/BL vom 28.06.1957 und Nr. 0080/61/BL vom 18.9.1961 für das Gelände südlich der Gartenstraße in Neukeferlohe sowie des Bebauungsplans Nr. 73/65 für das Gebiet an der Harthausener Straße in Neukeferloh i.d.F. vom 28.11.1966 und die Festsetzungen der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 73/65 für das Gebiet an der Harthausener Straße in Neukeferloh i.d.F. vom 20.06.1967 auf.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Der Bebauungsplan Nr. 73/65 das Gebiet an der Harthausener Straße in Neukeferloh rechtskräftig seit dem 29.11.1966 und die Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 73/65 für das Gebiet an der Harthausender Straße rechtskräftig seit dem 13.06.1967 sowie die Baulinien-/Bebauungspläne Nr. 0055/56/BL vom 28.06.1957 und Nr. 0080/61/BL vom 18.9.1961 für das Gelände südlich der Gartenstraße in Neukeferlohe werden für den Teilbereich „südlich Dianastraße/Ostring“ aufgehoben.

3 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 526/64 Flurstücksnummer, z. B. 526/64

3 bestehende Bebauung

4

Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den .... **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Grasbrunn, den .... Klaus Korneder, erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2019 die Teilaufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2020 hat in der Zeit vom 03.09.2020 bis 06.10.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2020 hat in der Zeit vom 03.09.2020 bis 06.10.2020 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis 31.05.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis 31.05.2021 beteiligt.

6. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 08.06.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Grasbrunn, den .....

   (Siegel) .....
   Klaus Korneder, erster Bürgermeister

   Ausgefertigt

   Grasbrunn, den .....

   (Siegel) .....
   Klaus Korneder, erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.06.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Grasbrunn, den .....

   (Siegel) .....
   Klaus Korneder, erster Bürgermeister

Gemeinde

Grasbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Teilaufhebung „Südlich Dianastraße/Ostring, Neukeferloh“ der Baulinienpläne Nr. 0055/56/BL und Nr. 0080/61/BL „Südlich der Gartenstraße, Neukeferlohe“ und des Bebauungsplans Nr. 73/65, „An der Harthausener Straße, Neukeferloh“

Grünordnung

Dipl.-Ing. Monika Treiber, Landschaftsarchitektin
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl QS: Prells

Aktenzeichen

GRB 2-65

Plandatum

08.06.2021 (Satzungsbeschluss)
09.03.2021 (Entwurf)
10.07.2020 (Vorentwurf)
29.05.2020 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
2.1 Flächennutzungsplan 3
2.2 Bebauungspläne 4
2.3 Verfahren 12

3. Plangebiet 13
3.1 Lage 13
3.2 Nutzungen 16
3.3 Eigentumsverhältnisse 16
3.4 Erschließung 16
3.5 Emissionen 17
3.6 Flora/ Fauna 17
3.7 Boden und Wasser 18
3.8 Denkmäler 18

4. Zukünftige planungsrechtliche Situation 19
4.1 Beurteilung nach § 34 BauGB 19
4.2 Eingriff, Ausgleich, Klimaschutz 23
4.3 Entschädigungsansprüche 24

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Neukeferloh der Gemeinde Grasbrunn soll ein Teilbereich der Baulinien-/ Bebauungspläne Nr. 0055/56/BL von 1957 und Nr. 0080/61/BL von 1961 für das Gebiet südlich der Gartenstraße in Neukeferlohe sowie des Bebauungsplans Nr. 73/65 „für das Gebiet an der Harthausener Straße“ (mit Ergänzung am 13.06.1967 in Kraft getreten), für die Fl.nrn. 526/64, 523/334, 523/351 bis 523/367, 523/387 bis 523/391 (entspr. den Häusern Dianastraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und am Ostring 2, 2a, 2b, 2c, 4, 6, 8 und 10) aufgehoben werden.

Aufgrund der teilweise von den Bebauungsplänen völlig unabhängig erfolgten Bebauung und der bisher erteilten Befreiungen sind die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 0055/56/BL und Nr. 0080/61/BL sowie des Bebauungsplans Nr. 73/65 für das beschriebene Gebiet inzwischen weitestgehend funktionslos. Aus den gegebenen Rahmenbedingungen heraus hält die Gemeinde es für sinnvoller, die oben genannten Bebauungspläne in diesem Teilbereich aufzuheben. Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Neu- bzw. Umplanung ergibt sich derzeit nicht, da wesentliche bauliche Veränderungen langfristig nicht zu erwarten sind. Die Bebaubarkeit von Grundstücken würde sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes zukünftig nach den Vorgaben des Innenbereichs gem. § 34 BauGB ergeben und somit sich nach der bereits vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken richten. Der (städtebauliche) Gleichbehandlungsgrundsatz bleibt damit gewahrt.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde die Analyse des oben genannten Teilbereichs und die Ausarbeitung der Aufhebungssatzung übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt die Flächen im Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Markierung des Plangebietes ohne Maßstab

2.2 Bebauungspläne

Die Gemeinde Grasbrunn hat 28.06.1957 einen Baulinien- und Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Gartenstraße in Neukeferlohe gem. Antrag der Bayern Bauträger GmbH aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich südlich der Gartenstraße bis zum Schutzbereich der ehemaligen Hochspannungsleitung 60 kW-Leitung Nr. 612 Finsing Hohenbrunn.

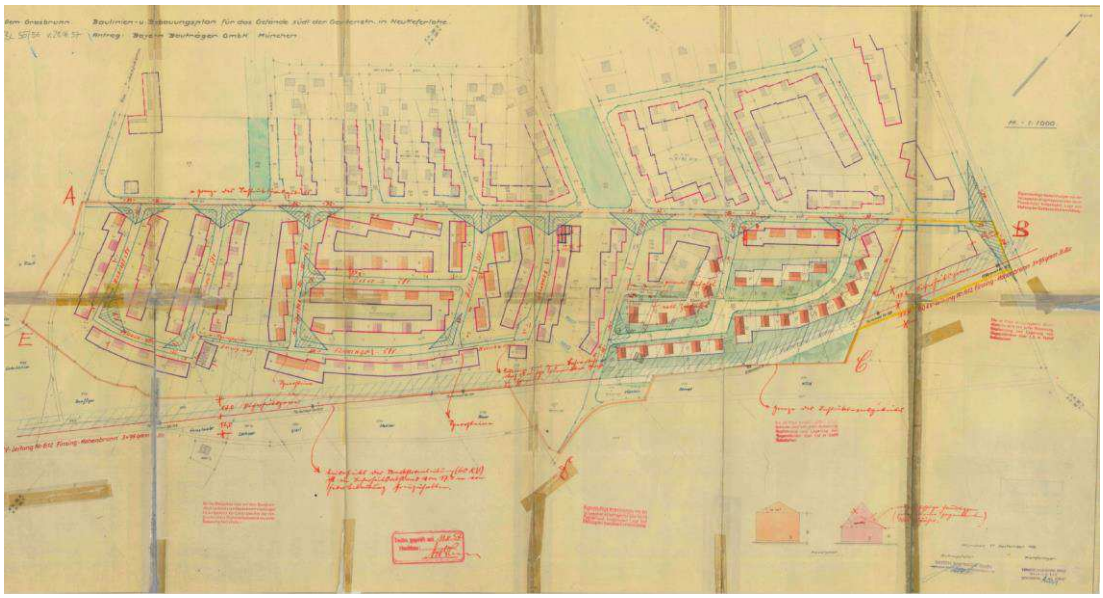


Abb. 2 Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 0055/56/BL von 1957, ohne Maßstab, nicht genordet

Die Fläche der Teilaufhebung befindet sich am Nordende des Plans und deckt nur einen Teilbereich ab, siehe Abb. 3.

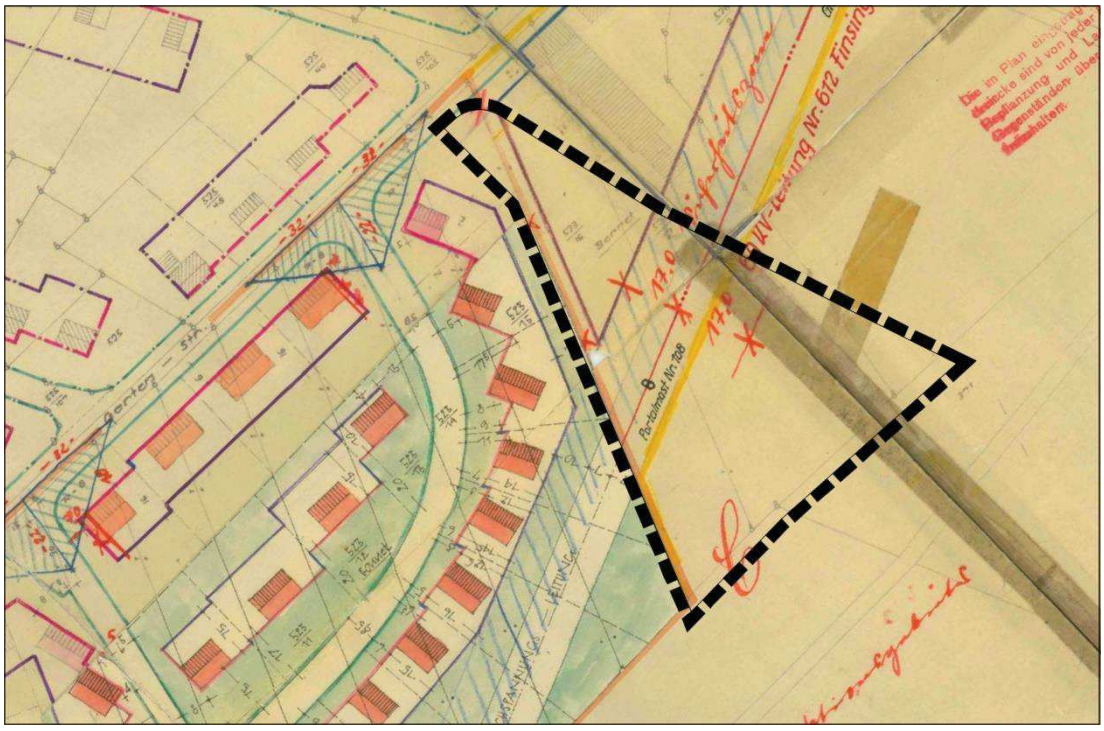


Abb. 3 Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 0055/56 von 1957, Maßstab ca.1:2.000, genordet

Der Baulinien- und Bebauungsplan von 1957 regelt im wesentlichen Bau- und Straßenräume inkl. Sichtdreiecken, Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Firstrichtungen sowie Angaben zur baulichen Gestaltung wie Dachform, Dachneigung und Dachüberstand. Darüber hinaus enthält er Festsetzungen zu Art der Nutzung (gewerbsmäßige Tierzucht, sowie Lagerung von Tierprodukten wurden untersagt) und zu Einfriedungen.

Im Plangebiet der Aufhebungssatzung ist im Nordwesten innerhalb des Baulinienplans ein großer Bauraum berührt sowie Grundstücksflächen, ohne Baufenster. In der Mitte wird das Plangebiet von der Hochspannungsleitung durchzogen. Der südöstliche Teil liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Baulinienplans von 1957.

1961 erfolgte eine Tektur (gen. 18.09.1961) des Baulinienplans, in der die Straßenführung und Baufenster und v.a. die Ausrichtung der Gebäude entlang der Mozartstraße und des Beethovenrings neu strukturiert wurden. Darüber hinaus enthält der geänderte Baulinienplan Festsetzungen zur Geschossigkeit.

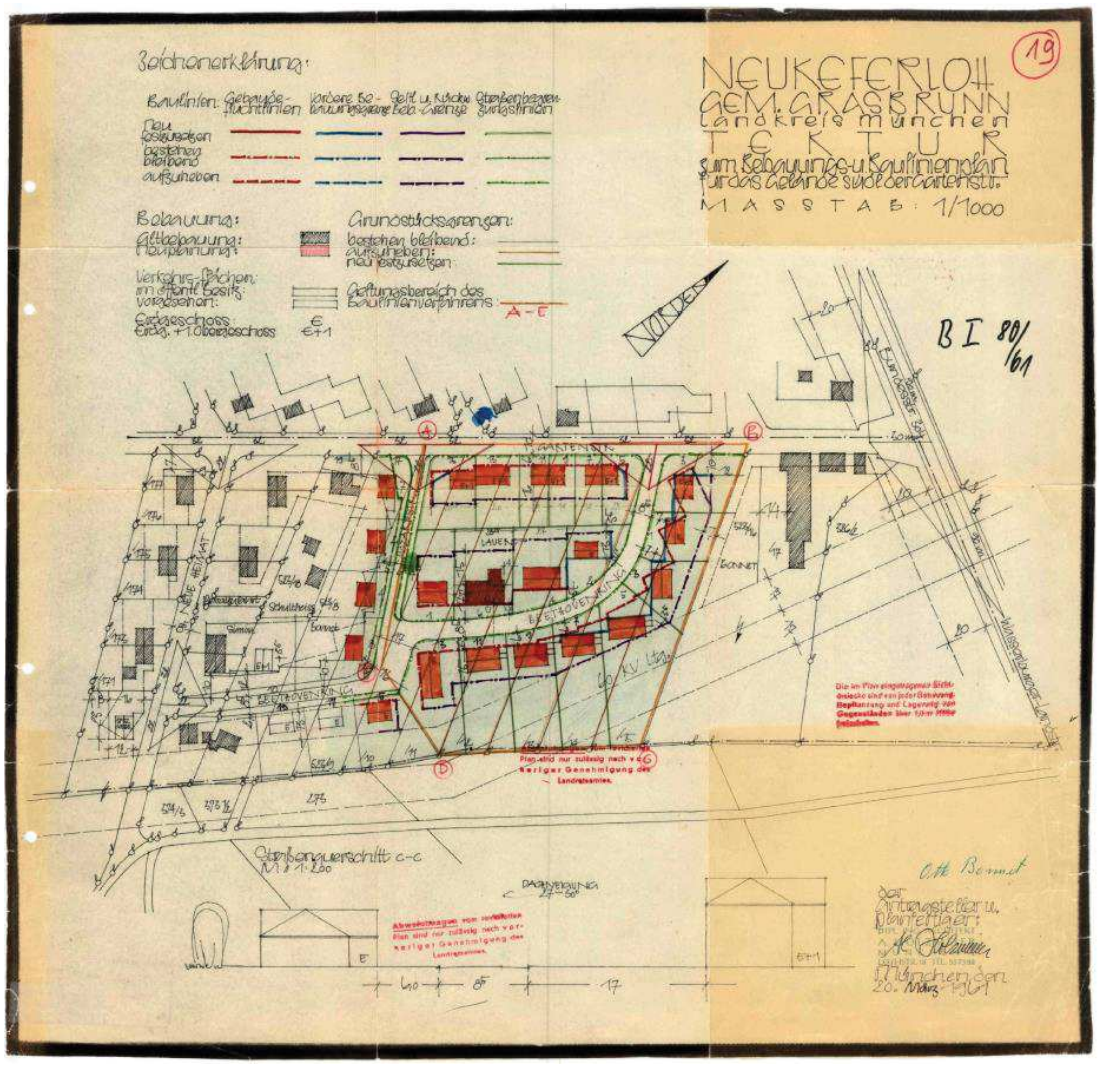


Abb. 4 Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 0080/61/BL von 1961, ohne Maßstab, nicht genordet

Der Geltungsbereich ist durch eine rote Linie und eine alphabethische Markierung (A-E) gekennzeichnet. Das Plangebiet dieser Aufhebungssatzung berührt nur im äußersten Nordwesten den Geltungsbereich der Tektur, siehe Abb. 5. In diesem

Bereich ist eine Grundstücksfläche ohne Baufenster dargestellt, siehe Abb. 5.

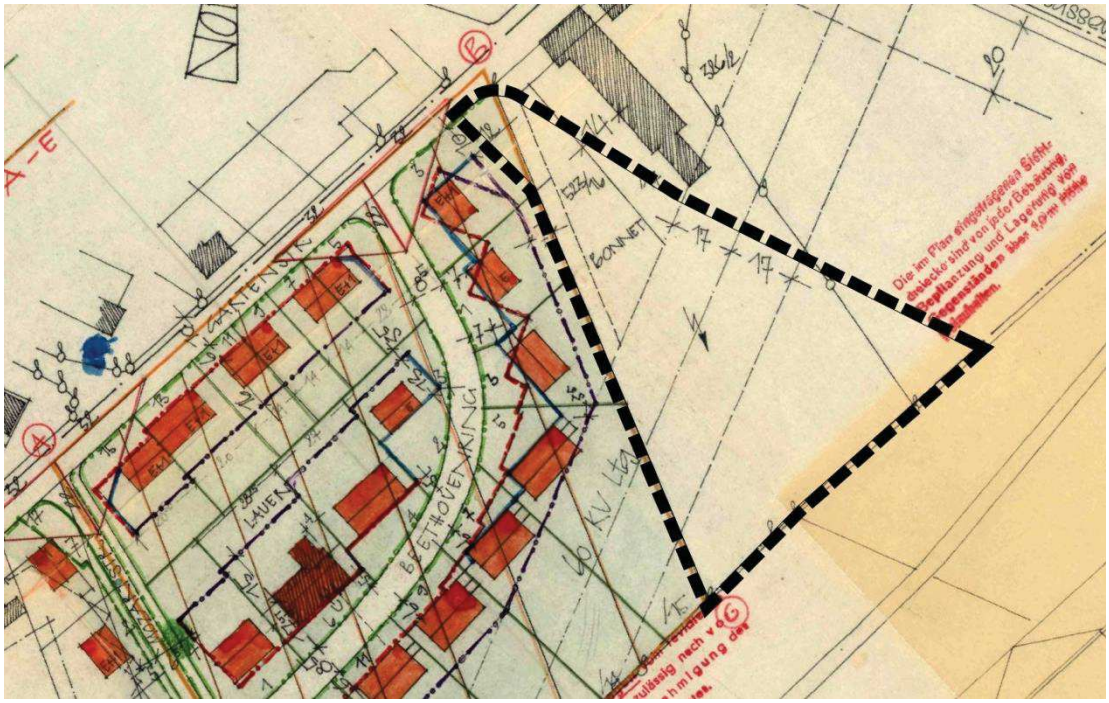


Abb. 5 Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 0080/61/BL von 1961, Maßstab ca. 1:2.000, genordet

Der mit Ergänzung am 13.06.1967 in Kraft getretene Bebauungsplan der Gemeinde Grasbrunn für das Gebiet an der Harthausener Straße in Neukeferloh (Bebauungsplan Nr. 73/65) umfasst gemäß den Angaben des LRA München eine Gesamtfläche von ca. 126.910 m². Der Bebauungsplan gliedert sich in drei Bereiche, siehe Abb. 6. So befindet sich im Norden parallel zu Bundesstraße 304 Wasserburger Landstraße ein Gewerbegebiet (siehe rot umrandeten Bereich 1), daran grenzt südlich ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO an (siehe orange umrandeten Bereich 2). Im Südosten befindet sich mit dem größten Flächenanteil ein weiteres Gewerbegebiet (siehe dunkelrot umrandeten Bereich 3), das durch die Verkehrsflächen in drei große Teilbereiche gegliedert ist.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich statt der ursprünglich vorgesehenen Gewerbebauten ein ausgedehntes Wohngebiet entwickelt. Lediglich im Nordwesten auf der Fl.nr. 523/17 befindet sich ein Getränkemarkt. Im Bereich 2 weist der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 aus. Es sind nur Einzelhäuser mit zwingend zwei Vollgeschossen zulässig. Die Dachneigung wurde auf 25 Grad und die Traufhöhe auf maximal 5,80 m festgesetzt.

Der nordwestliche Bereich, für den der Bebauungsplan aufgehoben werden soll, hat eine Fläche von ca. 6.470 m², siehe Abb. 7. Im Bereich der Aufhebungssatzung sind 3 Bauräume für insgesamt 4 Gebäude vorgegeben. Tatsächlich wurden dort bis heute insgesamt 6 Gebäude (2 Reihenhäuser sowie 4 Einzelhäuser) mit zum Teil massiven Abweichungen zum Bebauungsplan errichtet. Teilweise wurden die Gebäude vollständig außerhalb der vorgegebenen Bauräume gebaut.

Die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs dieser Aufhebungssatzung mit der heutigen Fl.nr 523/352 und den Garagenanteilen mit den Fl.nrn. 523/361 bis 523/366, welche zu den Reihenhäusern gehören, liegen anteilig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 73/65 von 1967, siehe Abb. 7.

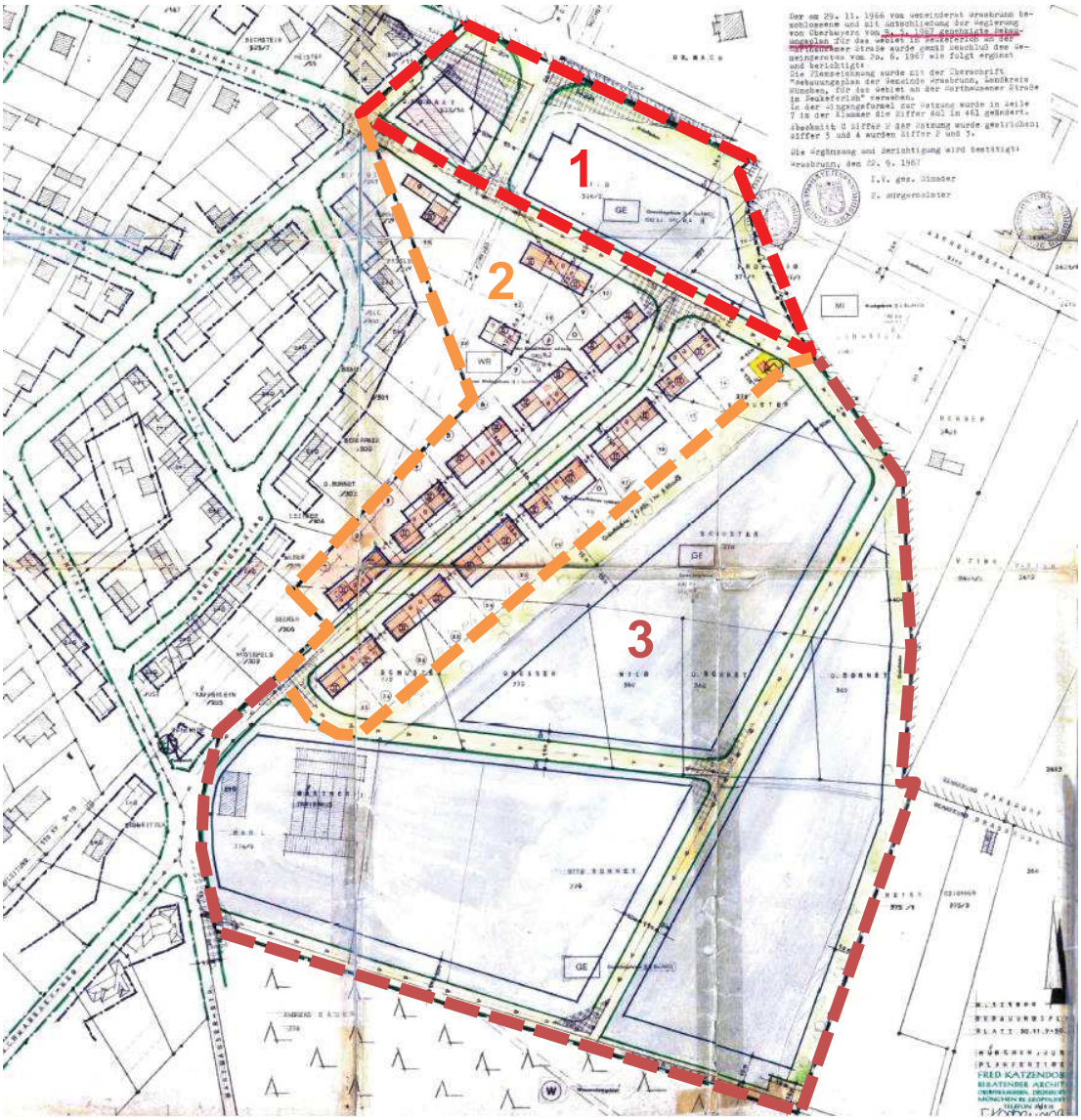


Abb. 6 Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 73/65, ohne Maßstab

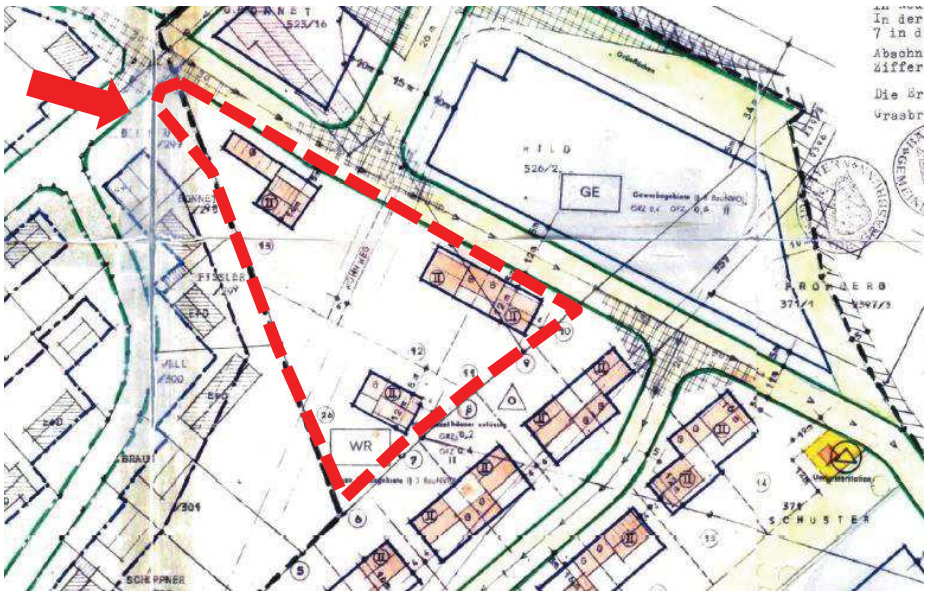


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 73/65 - aufzuhebender Teilbereich, ohne Maßstab

Die auf den Hinterlieger-Grundstücken Ostring 2, 2a, 2b und 2c in den 1970er Jahren errichteten Wohngebäude wurden vom Landratsamt auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt.

Die Reihenhausanlage Dianastraße 18-30 und der 3-Spänner Ostring 4-8 wurde durch Landratsamt München im Jahr 1971 genehmigt. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Grasbrunn vom 29.07.1969, den bestehenden Bebauungsplan 73/65 zu ändern.

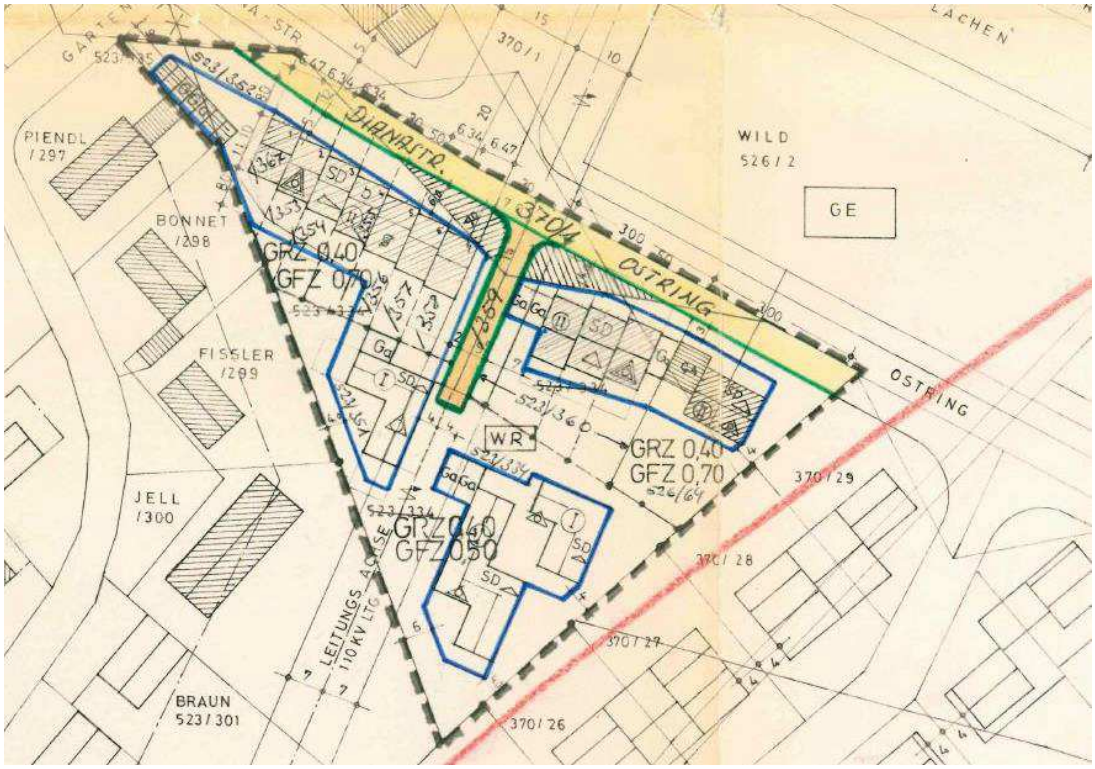


Abb. 8 Ausschnitt aus der nicht rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73/65, ohne Maßstab

Zwar wurde das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 73/65 in den Jahren 1969-1975 vollständig durchgeführt, es erfolgte jedoch keine Genehmigung mehr durch die Regierung von Oberbayern. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 73/65 nie rechtskräftig geworden.

Die rechtliche Beurteilung von baulichen Änderungen im genannten Gebiet erfolgte daher weiterhin auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans von 1967 (Nr. 73/65) i.V.m. den Baulinienplänen von 1957 (Nr. 0055/56/BL) und 1961 (Nr. 0080/61/BL).

Im Laufe der Zeit wurden einige Befreiungen durch das Landratsamt München bzw. die Gemeinde Grasbrunn beantragt und genehmigt:

Jahr	Adresse	Gegenstand	Genehmigung durch LRA MUC oder Gemeinde Grasbrunn
2015	Dianastraße 30	Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Dachgaube	04.11.2015
2014	Dianastraße 28	Errichtung eines Fahrradhäuschens	18.07.2014
2003	Ostring 10	Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Ersatz Flachdach durch auf der Garage durch Satteldach, Einbau eines zusätzlichen Schornsteins	24.10.2003
1990	Dianastraße 18	Errichtung einer Überdachung	25.09.1990
1971	Dianastraße 18	Errichtung einer Garage mit Keller und Heizöllagerung	23.09.1971

Aufgrund der teilweise vom Bebauungsplan völlig unabhängig erfolgten Bebauung und der bisher erteilten Befreiungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73/65 für das beschriebene Gebiet aufgrund des nur noch geringen Regelungsgehaltes inzwischen weitestgehend funktionslos.

2.2.1 Analyse der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73/65 und den städtebaulichen Kennziffern der derzeitigen Bebauung

Da die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 73/65 für das Gebiet an der Harthauser Straße in Neukeferloh, Gemeinde Grasbrunn vom 09.05.1967 mit Ergänzung und Berichtigung vom 20.06.1967 noch vor 1969 erteilt wurde, ist als Beurteilungsgrundlage der Festsetzungen die BauNVO von 1962 (gültig bis 31.12.1968) anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 73/65 gliedert den Teilbereich im Nordwesten in vier Grundstücksparzellen mit den Nummern 11, 12, 13 und 26. Bei dem folgenden Vergleich der Bestandsbebauung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73/65 wurde der Flächenanteil (Teilflächen der Garagen) außerhalb des Geltungsbereichs im Nordwesten (Abb. 7) nicht betrachtet.

Die Parzelle 26 wird über einen sog. Wohnweg angebunden. Insgesamt sind drei Bauräume festgesetzt, bei den Parzellen 11 und 12 verläuft die Baugrenze über die vorgeschlagene Grundstücksgrenze. Für jede Parzelle wird durch den Bauraum etwa eine Fläche von ca. 220 m² umfasst. Die Fläche der vorgeschlagenen Bebauung für das Hauptgebäude liegt bei ca. 130 m².

Die festgesetzte Art der Nutzung ist ein Reines Wohngebiet (WR). Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m² festgelegt.

Es sind nur Einzelhäuser mit zwingend zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 zulässig. Die Dachneigung wird mit 25° und die Traufhöhe mit 5,8 m festgesetzt.

In der Plandarstellung liegen die Garagen innerhalb der Bauräume. Es gibt keine textliche Festsetzung zur Lage, Größe und baulichen Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen.

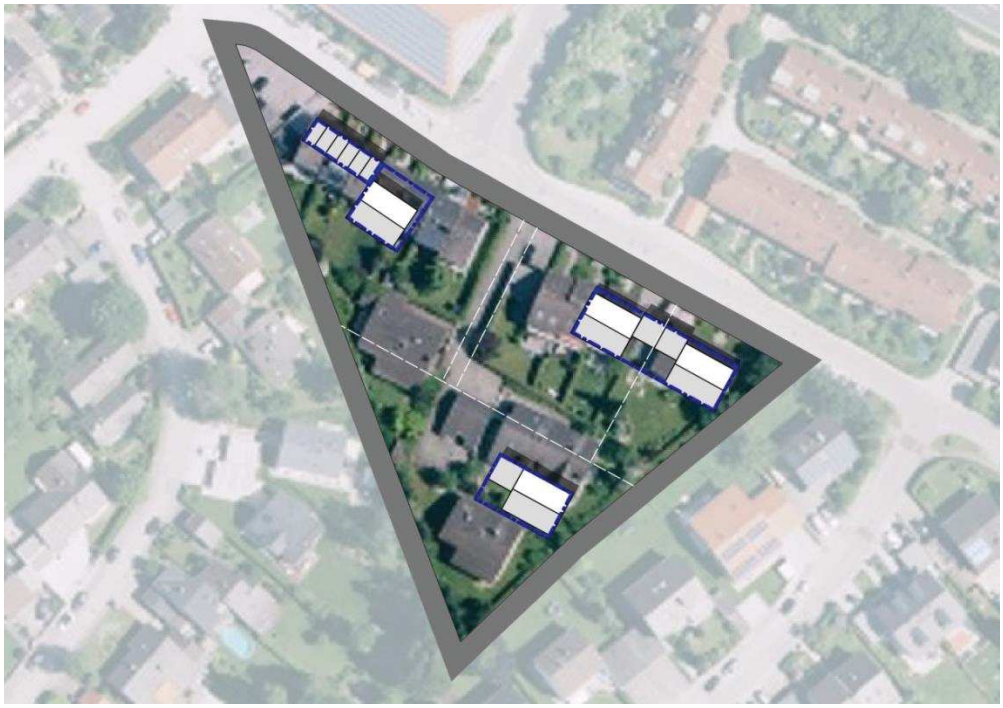


Abb. 9 Überlagerung der festgesetzten Bauräume und vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen mit der derzeitigen Bebauung (Luftbild), ohne Maßstab

Garagen werden nach § 19 Abs. 5 BauNVO von 1962 nicht auf die GR angerechnet, wenn sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten => Die Bestandsgaragen sind < 0,1 und müssen daher nicht angerechnet werden.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen teilen den Teilbereich, der aufgehoben werden soll, in vier verschieden große Grundstücke:

- Parzelle 11: ca. 800 m² -> GRZ 0,2 = GR 160 m²
- Parzelle 12: ca. 1.430 m² -> GRZ 0,2 = GR 286 m²
- Parzelle 13: ca. 2.120 m² -> GRZ 0,2 = GR 424 m²
- Parzelle 26: ca. 1.845 m² -> GRZ 0,2 = GR 369 m²

Betrachtet man die Grundflächen, die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ergeben, so sind diese z.T. erheblich größer, als die Fläche innerhalb der festgesetzten Bauräume (ca. 220 m²), d.h. die zulässige GRZ von 0,2 lässt mehr GR zu als durch die Baugrenzen ermöglicht wird. Dies kann als Widerspruch innerhalb der Festsetzungen angesehen werden.

Abb. 10 grafische Darstellung der Analyse der Bestandsbebauung in Bezug auf die Festsetzungen des BP Nr. 73/65, ohne Maßstab

Die Prüfung der Bestandsbebauung ergibt, dass nur auf der Fl.nr. 526/64 (Ostring Haus Nr. 10) die folgenden Festsetzungen eingehalten werden:

- Bauraum
- Grundflächenzahl 0,2 (GRZ) und Geschoßflächenzahl 0,4 (GFZ)
- Bauweise: Einzelhaus
- Mindestgrundstücksgröße 800 m²
- Wandhöhe

Die übrige Bebauung überschreitet die festgesetzten Bauräume und die GRZ/GFZ sowie die Bauweise (Hausgruppe statt Einzelhaus) z.T. deutlich. Auch in der Höhenentwicklung ergeben sich durch die Gauben bei den Reihenhäusern vereinzelt deutlich höhere Wandhöhen, als die festgesetzte Traufhöhe von 5,8 m.

Die derzeitige Bebauung stellt damit eine erhebliche Verdichtung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73/65 dar. Die Festsetzungen können damit als funktionslos angesehen werden.

Abb. 11 Bestandsbebauung entlang der Dianastraße/Ostring, im Vordergrund Haus Nr. 10 am Ostring, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Die Aufhebung der Festsetzungen für diesen Teilbereiches durch die Gemeinde ist somit ein folgerichtiger Schritt für die weitere Gebietsentwicklung.

2.3 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB, so dass das Aufhebungsverfahren in einem zweistufigen Verfahren – analog den §§ 2 ff. BauGB - und nicht in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich nahe der nordöstlichen Gemeindegrenze, südlich der Bundesstraße 304, Wasserburger Landstraße.

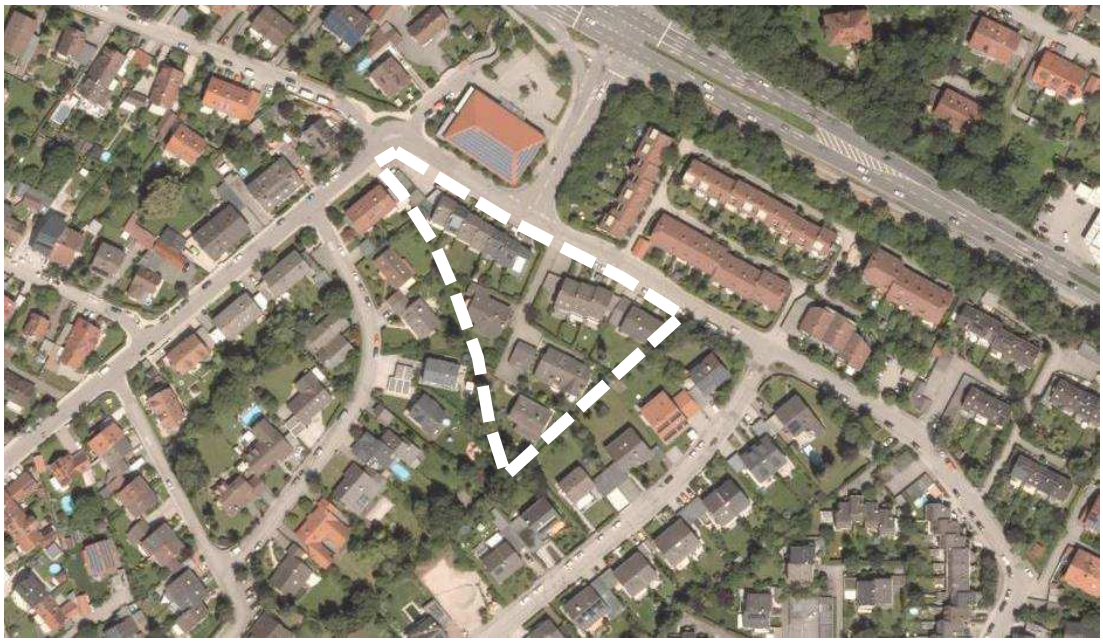


Abb. 12 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.05.2020

Städtebaulich hat sowohl das Plangebiet als auch die Umgebung eine heterogene Bebauungsstruktur aus Einfamilien- Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Abb. 13 Reihenhausbebauung entlang der Dianastraße/Ostring und Garagen auf Fl.nr. 523/352, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Die Reihenhäuser im Plangebiet entlang der Dianastraße/Ostring sind zweigeschossig und haben vereinzelt Dachgauben auf der Südseite, die augenscheinlich aufgrund ihrer Größe nicht als untergeordnete Dachgauben gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO gelten.

Abb. 14 Dachgaube auf der Südseite von Haus Nr. 30 Fl.nr. 523/358, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Die Bebauung auf den Hinterlieger-Grundstücken (mit den Nrn. 2, 2a, 2b und 2c) ist deutlich niedriger als bei den Reihenhäusern zur Straße hin. Die Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dach.

Abb. 15 Private Zufahrt zu den Hinterlieger-Grundstücken im Plangebiet, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Abb. 16 Garagen auf Fl.nr. 523/388 und Haus Nr. 2b auf Fl.nr. 523/387 im Plangebiet, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Insbesondere im Norden befindet sich eine verdichtete Baustruktur aus mehrspännigen Reihenhäusern mit zwei Geschossen und ausgebauten Dächern, die über Gauben oder Dacheinschnitte belichtet werden und so z.T. städtebaulich eine dreigeschossige Wirkung haben.

Abb. 17 Reihenhäuser am Ostring, nördlich des Plangebietes, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Abb. 18 Reihenhäuser am Ostring, nördlich des Plangebietes, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

3.2 Nutzungen

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der direkten Umgebung befinden sich vorwiegend Wohnhäuser. Eine Ausnahme ist der Getränkemarkt im Nordwesten auf der Fl.nr. 523/17 als gewerbliche Nutzung des Einzelhandels bzw. der Versorgung.

Abb. 19 Bebauung auf Fl.nr. 523/17, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende öffentliche Straße (Dianastraße/Ostring) verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die Wohngebäude auf den Fl.nrn. 523/334, 523/351 und 523/387 sind sog. Hinterliegergrundstücke und werden über den Eigentümerweg Fl.nr. 523/359 und teilweise über die Fl.nr. 523/388 erschlossen. Ob für die Grundstücke 523/334 und 523/387 ein Geh-, Fahr- und Leitungsreicht über die Fl.nr. 523/388 eingetragen ist, ist der Gemeinde nicht bekannt. Durch den eingetragenen Eigentümerweg werden die Grundstücke als erschlossen betrachtet.

Die Hausnummern 2a und 2c liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Straße (Dianastraße/Ostring) entfernt. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ist im Bereich der privaten Zufahrt augenscheinlich gegeben, eine ausreichende Wendemöglichkeit auf dem Privatgrund jedoch nicht.

3.5 Emissionen

Der Abstand von den Reihenhäusern südlich der Dianastraße/Ostring zur Bundesstraße 304 beträgt etwa 85 m. Gemäß BayernAtlas liegen die Nordfassaden der Reihenhäuser innerhalb des Lärmbereiches von Hauptstraßen. Der Lärmpegelbereich tagsüber beträgt hier ca. 57,6 dB(A) und liegt somit über dem zulässigen Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet gem. TA Lärm (Immissionsorte außerhalb von Gebäuden).

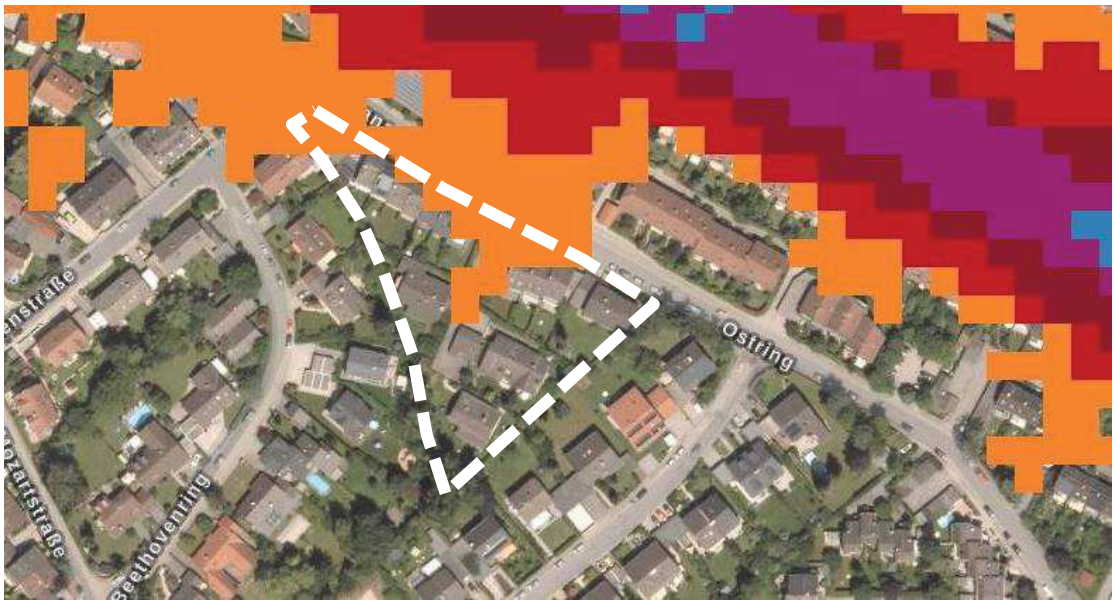


Abb. 20 Plangebiet mit Lärmpegelbereich tags, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.05.2020

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmpegelbereichs (an Hauptstraßen) während der Nacht. Demnach wird der zulässige Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von 40 dB(A) durch die Bundesstraße nicht überschritten.

3.6 Flora/ Fauna

Die Grünstrukturen im Plangebiet sind ausschließlich private Gärten unterschiedlicher Größe und Maß der Versiegelung. Natur-/ Landschaftsschutz-Gebiete oder Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.7 Boden und Wasser

3.7.1 Versickerungsfähigkeit

Die Grundstücke sind bebaut, die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken ist nach Kenntnis der Gemeinde funktionsfähig, so dass kein Anlass für weiteren Reglungsbedarf gegeben ist, siehe hierzu auch Umweltbericht vom 06.07.2020 Punkt 2.1.4, Seite 7.

3.7.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 25.05.2020) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Der Grundwasserspiegel bei der nächstliegenden Grundwassermessstelle Haar / Eglfing liegt ca. 14,00 m unter der Oberfläche. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser wird nach Norden auf dem Gemeindegebiet geringer. Das **Grundwasser** liegt nach Kenntnis der Gemeinde tiefer als eine mögliche Kellersohle, siehe hierzu auch Umweltbericht vom 06.07.2020 Punkt 2.1.5, Seite 7.

3.7.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.8 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. In der näheren Umgebung sind keine **Baudenkmäler** vorhanden.

4. Zukünftige planungsrechtliche Situation

Die Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne schafft hinsichtlich der derzeitigen Nutzung der Flächen keine wesentlich neuen Verhältnisse. Faktisch wird gegenüber der Bestandssituation kein neues Baurecht bzw. nur geringfügig mehr Baurecht geschaffen.

Nach der Aufhebung der Satzungen werden zukünftige Bauvorhaben, z. B. Neu-, An- oder Umbauten planungsrechtlich nach § 34 BauGB, d. h. Bauen im unbeplanten Innenbereich, beurteilt.

4.1 Beurteilung nach § 34 BauGB

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden, siehe § 34 Abs. 1 BauGB.

4.1.1 Abgrenzung der städtebaulichen Umgebung

Der gesamte nordöstliche Bereich von Neukeferloh ist von einer heterogenen, meist zweigeschossigen Wohnbebauung geprägt. Damit kann die städtebaulich prägende Umgebung verhältnismäßig großräumig angenommen werden.

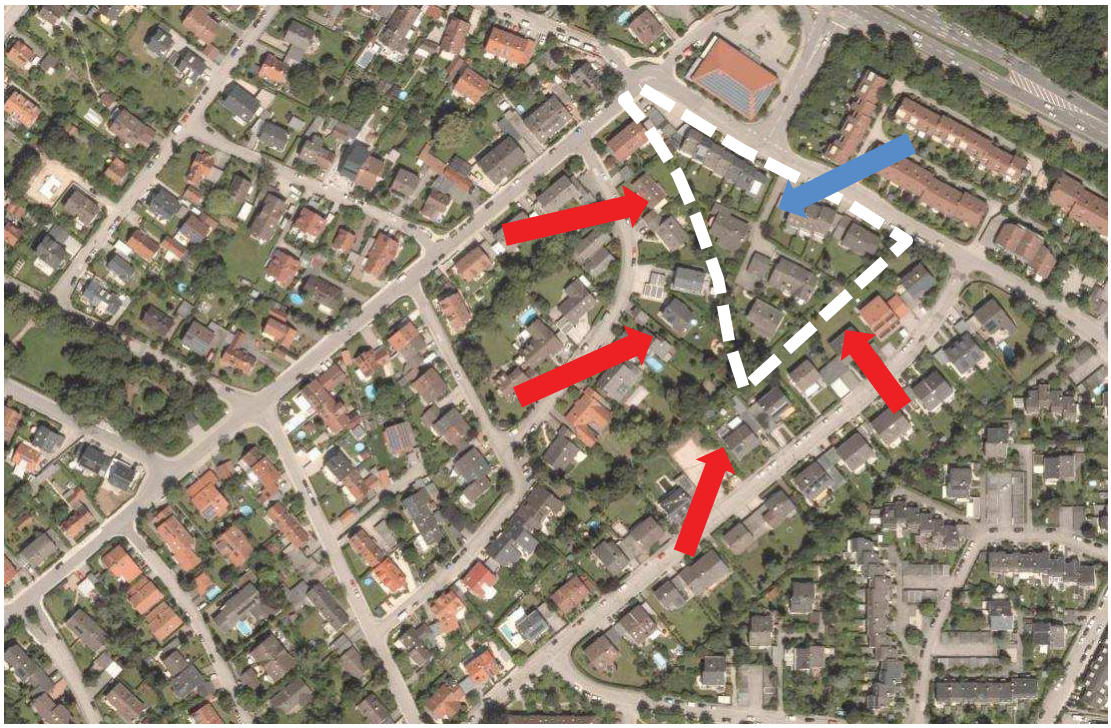


Abb. 21 städtebaulich prägende Umgebung nach § 34 BauGB, ohne Maßstab, Luftbild Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.05.2020

So ist für die Reihenhausbebauung entlang der Dianastraße/Ostring im Norden des Plangebietes die Siedlung „Ostring“ prägend (blauer Pfeil), für die Hinterliegergrundstücke kann die Bebauung der südlich gelegenen Einzel- und Doppelhäuser

sowie der Mehrfamilienhäuser als Bezugsfälle für die Bauweise angenommen werden (rote Pfeile). Diese können sowohl entlang der Harthausener Straße, als auch im Beethovenring/Mozartstraße liegen und deutlich über die direkt angrenzende Nachbarschaft hinausreichen.

4.1.2 Art der Nutzung

Die städtebaulich prägende Umgebung ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO anzusehen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.1.3 Maß der Nutzung

4.1.3.1 Grundflächen

Die Reihenhäuser in der Dianastraße haben zusammen etwa eine Grundfläche von knapp 500 m², der Dreispänner Ostring 4 bis 8 eine Grundfläche von gut 250 m². Die Wohnanlage Ostring im Norden hat mit der 10-spännigen Reihenhauskette eine Grundfläche von insgesamt ca. 635 m².

Die Wohnhäuser der Hinterliegergrundstücke verfügen über Grundflächen zwischen ca. 170 m² und 235 m² (Haus 2b und 2c). In der südlichen Umgebung befindet sich eine ganze Reihe von Gebäuden die Grundflächen von 260 m² bis 280 m² aufweisen.

Abb. 22 Doppelhaus auf den Fl.nrn. 525/163 und 525/406, Gartenstraße 6 und 6a, mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 265 m² (Hauptgebäude), Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Es ist als durchaus noch mit einer Nachverdichtung in Form von Anbauten (z.B. Erker, Wintergärten, etc.) und Erweiterungen in der Fläche zu rechnen. Hierbei sind jedoch die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F. vom 01.02.2021 (Abstandsflächensatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst.a. BayBO i.V.m. Art. 23 Satz 1 Gemeindeordnung für den Freistaat) und bei den Reihenhäusern ein nicht zu großer Versatz zum Nachbarn (Verschattung) zu berücksichtigen.

4.1.3.2 Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Die südliche Umgebung ist vorwiegend von zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Allerdings wurden in der Vergangenheit eine Reihe von Gauben und Zwerchgiebeln genehmigt, damit ergibt sich durch diese Dachaufbauten z.T. eine dreigeschossige, städtebauliche Wirkung nach § 34 BauGB.

In der Wohnsiedlung im Norden sind durch Dachgauben oder Dacheinschnitte bzw. Gebäuderücksprünge bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden, siehe Abb. 17 und 18.

Abb. 23 Bebauung mit Gauben auf den Fl.nrn. 370/43 und 370/14, Harthausener Straße 3 und 3a, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet ist es somit durchaus denkbar, dass zusätzlicher Wohnraum über weitere Dachaufbauten entsteht.

Bei den Hinterliegergrundstücken wäre planungsrechtlich sogar eine Aufstockung auf zwei Vollgeschosse (derzeit 1 + D) und ein zusätzlicher Dachausbau mit Dachaufbauten denkbar.

Da die Häuser auf den Fl.nr. 523/351, 523/387 und 523/334 jedoch verhältnismäßig geringe Abstände zu den Grundstücksgrenzen aufweisen, ist hier eine maximale Nachverdichtung in der Höhenentwicklung aus bauordnungsrechtlichen Gründen

(siehe auch Punkt 4.1.3.3 – Abstandsflächen) nicht zu erwarten.

Abb. 24 Bebauung mit Zwerchgiebel und Balkon auf der Fl.nr. 373/3, Harthausener Straße 26, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Abb. 25 Bebauung mit Zwerchgiebel und Balkon und einer Grundfläche von ca. 280 m² auf der Fl.nr. 523/170, Beethovenring 16, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

4.1.3.3 Bebaubarkeit der Grundstücke, Abstandsflächen

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F. vom 01.02.2021 gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Grasbrunn.

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet […]0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Die Reihenhäuser entlang der Dianastraße und Ostring sowie das Haus Nr. 10 im Norden des Plangebietes haben nach Norden und Süden ausreichend große Abstandsflächen (mehr als 9 m), so dass hier eine Erweiterung der Bestandsgebäude über Dachaufbauten (z.B. Gauben) denkbar ist. Auch eine Erweiterung in Form von Anbauten z.B. Windfang, Wintergarten, Balkone, etc. wären unter Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme bei nicht zu tiefem Versatz zum Nachbarn in untergeordnetem Rahmen möglich.

Abb. 26 schematische Darstellung von angenommenen Abstandsflächen und den damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten, Quelle: PV München, Stand 15.05.2020

Die Hinterlieger-Grundstücke (Haus Nr. 2, 2a, 2b und 2c) im Süden des Plangebietes haben z.T. schräg zum Gebäude verlaufende Grenzen und stehen deutlich dichter zu den Grundstücksgrenzen (Grenzabstand nach Norden zwischen 3 m und 4,8 m), so dass hier mit deutlich weniger Nachverdichtung in der Höhe mittels Aufstockung oder Dachaufbauten zu rechnen ist. Bei allen Gebäuden in diesem Bereich sind zudem (v.a. nach Süden) eingeschossige Anbauten in Form von Wintergärten, Erkern, Balkonen, o.ä. denkbar.

4.2 Eingriff, Ausgleich, Klimaschutz

Siehe Umweltbericht vom 09.03.2020, Kapitel 2.4

4.3 Entschädigungsansprüche

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans im genannten Teilbereich ergibt sich keine Baurechtsminderung gegenüber den Festsetzungen, tatsächlich handelt es sich vielmehr um eine planungsrechtliche Bereinigung. Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB und § 42 ff. BauGB sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Gemeinde Grasbrunn, den .....

.....
Klaus Korneder, erster Bürgermeister

Gemeinde Grasbrunn

Bebauungsplan

Teilaufhebung“Südlich Dianastraße/Ostring, Neukeferloh“ der Baulinienpläne Nr. 0055/56/BL Und NR. 0080/61/BL „Südlich der Gartenstraße, Neukeferloh“ und des Bebauungsplanes Nr. 73/65 „An der Harthausener Straße, Neukeferloh

U M W E L T B E R I C H T

Fassung 09.03.2021

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335

In Zusammenarbeit mit

Monika Treiber, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211, Herrsching am Ammersee

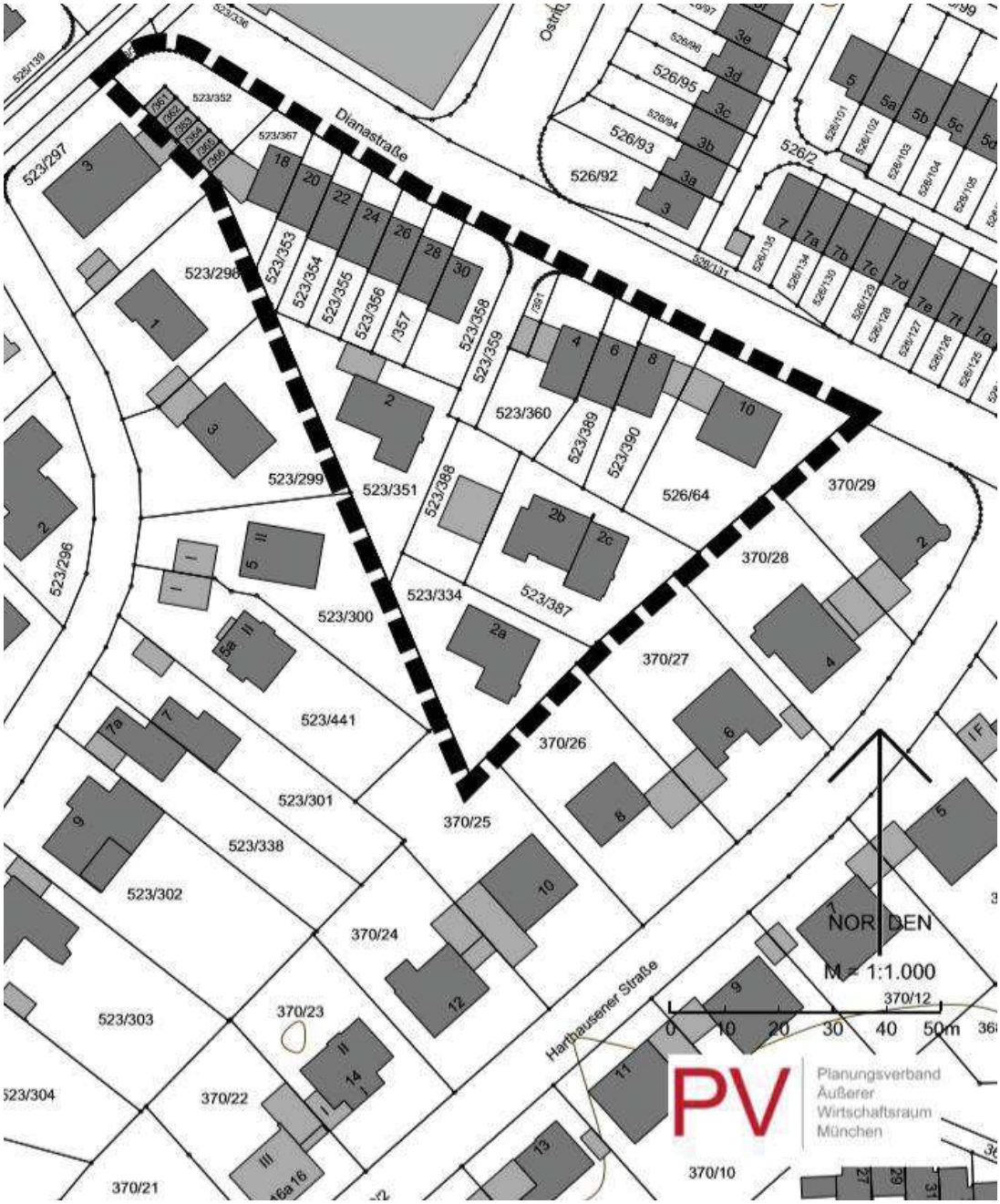
Inhaltsverzeichnis

1.1 Allgemeines ... 3
1.2 Anlass der Planaufhebung ... 4
1.3 Untersuchungsrahmen im Plangebiet ... 4
2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ... 4
2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Aufhebung des Bebauungs-planes 4
2.1.1 Schutzgut Mensch ... **5**
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ... **6**
2.1.3 Schutzgut Fläche ... **7**
2.1.4 Schutzgut *Boden* ... **7**
2.1.5 Schutzgut Wasser ... **8**
2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... **8**
2.1.7 Schutzgut Klima und Lufthygiene ... **9**
2.1.8 Schutzgut Kulturgüter oder sonstige Sachgüter ... **9**
2.1.9 Schutzgut Schutzgebiete ... **9**
2.1.4 Wechselwirkungen ... **9**
2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtaufhebung des Bebauungsplanes ... 10
2.3 Alternativenprüfung ... 11
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich 11
2.4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ... **11**
Schutzgut Mensch ... 11
Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 11
Schutzgut Boden ... 11
Schutzgut Wasser ... 11
Schutzgut Landschaftsbild ... 11
Schutzgut Klima und Lufthygiene ... 11
2.4.5 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... **12**
2.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 12
2.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ... 12
2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 12

Einleitung

1.1 Allgemeines

Für die Aufhebung eines Bebauungsplanes, auch eines Teilbebauungsplanes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, mit Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zur Aufhebungssatzung.
Das Untersuchungsgebiet in Neukeferloh, in der Gemeinde Grasbrunn liegt südlich der Dianastraße und des Ostrings.



Quelle: PV Planungsverband Lageplan

1.2 Anlass der Planaufhebung

Im Ortsteil Neukeferloh der Gemeinde Grasbrunn soll ein Teilbereich der Baulinien-/Bebauungspläne Nr. 0055/56 vom28.06.1957 und Nr. 0080/61 von 1961 für das Gebiet südlich der Gartenstraße in Neukeferloh sowie des Bebauungsplans Nr. 73/65 „für das Gebiet an der Harthausener Straße“ (mit Ergänzung am 13.06.1967 in Kraft getreten), für die Fl.-Nrn. 526/64, 523/334 T, 523/351 bis 523/358, 523/359T, 523/361 bis 523/366, 523/367, 523/387 bis 523/391 (entspr. den Häusern Dianastraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und am Ostring 2, 2a, 2b, 2c, 4, 6, 8 und 10), 523/388 T, aufgehoben werden.
Die Umgriffe der aufzuhebenden Baulinienpläne befinden sich in der Begrünung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan und die Baulininenpläne entsprechen nicht mehr der heutigen gebauten Situation vor Ort. Es wurden zahlreiche Befreiungen erteilt und die vorhandene Bebauung ist weitaus dichter, als im Bebauungsplan vorgesehen. Der bestehende Bebauungsplan kann daher als weitgehend funktionslos angesehen werden.
Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die geplante Bebauung muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung einfügen.
Aufgrund der Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan durch den Gebäudebestand ist eine Überprüfung der Ausgleichspflicht erforderlich. Da sich der Gebäudebestand gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Untersuchungsrahmen im Plangebiet

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planaufhebung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter und die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Aufhebung des Bebauungsplanes

Tabelle 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Mensch: - Wohnen - Erholung - Gesundheit	Wohnqualität, Erholungsnutzung, Lärmemissionen	Erhebung vor Ort

Tiere und Pflanzen	Lebensraumtypen, Artenvielfalt	Erhebung vor Ort,
Fläche	Flächenverbrauch	Erhebung vor Ort
Boden	Geologischer Bodenaufbau, Versiegelung	Geologische Karte,
Wasser: Grundwasser, Oberflächenwasser	Grundwasserabstand, Oberflächenwasser, Versiegelungsgrad	Pegel Wasserwirtschaftsamt,
Orts- und Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Ortsbild	Erhebungen vor Ort
Klima und Lufthygiene	Emissionen Frischluftzufuhr	Topographische Karte, Landschaftsplan
Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	keine	Bayernviewer – Bodendenkmäler, Baudenkmäler
Schutzgebiete	keine	Bayernviewer - Schutzgebiete

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Entlang der Dianastraße und am Ostring stehen Reihenhäuser und ein Einfamilienhaus. In zweiter Reihe stehen Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Grundstücken, die unter der Wahrung der Abstandsflächen relativ dicht bebaut sind. Innerhalb von Neukeferloh stellt das Planungsgebiet eine am Ortsrand gelegene und sehr begehrte Wohnlage dar. Den Wohngebäuden sind privat genutzte Gartenflächen zugeordnet.

Die nördlichen Fassaden der Reihenhäuser sind den Lärmemissionen von der Bundesstraße 304 ausgesetzt. Der Lärmpegelbereich liegt mit 57,6 dB(A) geringfügig über dem zulässigen Wert von 55 dB(A) während des Tages. Nachts können die vorgegeben Lärmwerte eingehalten werden (Quelle: Bayernatlas Bayerische Vermessungsverwaltung). Der erforderliche Lärmschutz zur Bundesstraße 304 muss durch konstruktive Bauweisen bei der Fassadengestaltung berücksichtigt werden.

Prognose

Die Aufhebung des Bebauungsplanes bringt für die Menschen hinsichtlich Erholung, Lärmemissionen und Wohnen keine negativen Beeinträchtigungen. Eine eventuelle Verdichtung der Grundfläche ist nur in sehr geringem Umfang möglich, da die Abstandsflächen berücksichtigt werden müssen. Bei den Reihenhäusern könnte eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude erfolgen und bei den Einzel- und Doppelhäusern eine geringfügige Erweiterung

der Grundfläche entsprechende der Bebauungsdichte in der näheren Umgebung und unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung.

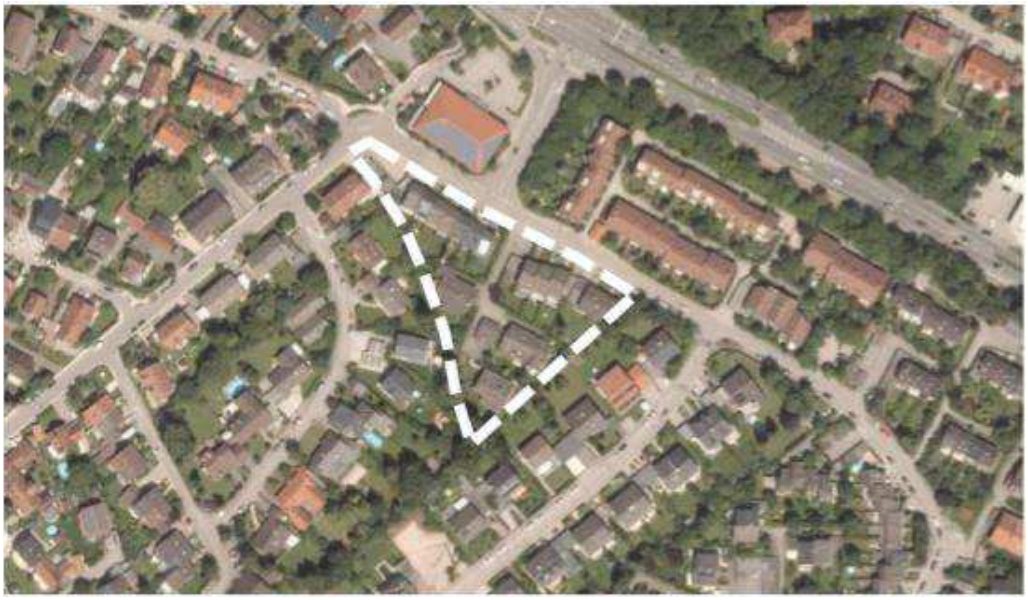
Der zusätzliche Verkehr kann gut über das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

Eine mögliche Erweiterung der Grundfläche auf den Hinterliegergrundstücken bedeutet gegenüber dem Bestand eine geringfügige Zunahme der Versiegelung.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Innerhalb der privat genutzten Gärten gibt es geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenzen und einzelne Nadelbäume, überwiegend Serbische Fichten. Es sind keine größeren Laubbäume, artenreichen Hecken oder Obstbaumwiesen vorhanden. Die Gartenstruktur kann als artenarm bezeichnet werden.
Bei den Vogelarten können Meisenarten, Kleiber, Star, Haus- und Feldsperling und Gartenrotschwanz vorkommen, also die typischen Vertreter der Siedlungsgebiete.
Kleinsäuger und Fledermäuse können potentiell in den Hausgärten oder an den Gebäuden leben.



Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayeratlas/ 2020

Prognose

Innerhalb des Untersuchungsgebietes kann eine nach § 34 BauGB zulässige Nachverdichtung erfolgen. Die bestehenden Strukturen der Wohnnutzung werden sich nicht wesentlich verändern.
Es wird empfohlen den Bauantrag durch einen Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen, in dem insbesondere Neupflanzungen geregelt werden. Eine gute Durchgrünung des Untersuchungsgebietes mit Bäumen, Obstbäumen und heimischen Sträuchern ist anzustreben.

Bei der Durchführung von Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitten in dem Zeitraum zwischen 1. 10. und 28.02. sind Vögel in der Regel nicht betroffen. Es dürfen durch den Abriss von Häusern, Gehölzrückschnitt oder die Rodung von Bäumen keine Tatbestände nach§ 44 Abs. 1 BNatSchG geschaffen werden. Dazu gehört es unter anderem keine Tiere zu töten oder Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Bei dem Auffinden von geschützten Tierarten müssen geeignete CEF-Maßnahmen getroffen und die Untere Naturschutzbehörde informiert werden.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht. Bereits bebaute Grundstücke können geringfügig nachverdichtet werden. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser. Die vorhandene Bebauung fügt sich nach §34 BauGB in Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Prognose:
Eine mögliche Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar und entspricht damit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

2.1.4 Schutzgut *Boden*

Bestand und Bewertung

Die Böden sind siedlungsbedingt vom Menschen überprägt. Urspünglich lagerten auf tiefgründigen Schotterflächen flachgründige Ackerrendzinen und mittelgründige Parabraunerden.
Die Böden sind mäßig frisch und die Wasserspeicherkapazität ist eher gering einzuschätzen.
Die Durchlässigkeit der Böden ist daher sehr hoch und das Filtervermögen demzufolge gering.
Eine Verdichtung der Bebauung würde auf einer Teilfläche zur Versiegelung des Bodens und damit zum Verlust der Bodenfunktionen führen.

Prognose:

Die zusätzlichen Versieglungen liegen in einem Bereich, der bereits nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre.

Ein schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden ist durch Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendiger Maß anzustreben.
Die anstehenden Bodenschichten sollen während der Aushubarbeiten getrennt gelagert und gemäß ihrer natürlichen Schichtung wieder eingebaut werden. Besonders der Oberboden ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung zu verwenden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Die Grundwasserströme bewegen sich unterhalb der Schotterebene über dem undurchlässigen Tertiärgrund in nördliche, bzw. nordöstliche Richtung. Der Grundwasserspiegel bei der nächst liegenden Grundwassermessstelle Haar / Eglfing liegt ca. 14,00 m unter der Oberfläche. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser wird nach Norden auf dem Gemeindegebiet geringer. Bedingt durch den hohen Flurabstand sind die Grundwasserströme in guter Qualität vorhanden.

Natürliche Oberflächengewässer fehlen im Untersuchungsgebiet.

Prognose

Beim Schutzgut Wasser sind vor allem der Grad und der Umfang der Versieglung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt breitflächig über den belebten Oberboden. Durch die Bebauung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für das Grundwasser. Zwar kann bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nicht mehr direkt versickern, jedoch wird das Wasser großflächig über den belebten Oberboden abgeleitet und dem Grundwasser an anderer Stelle wieder zugeführt. Der tiefgründige Schotterboden erlaubt eine grundstücksbezogene Versickerung.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das innerörtliche Orts- und Landschaftsbild wird durch die bestehende, weitgehend homogene Bebauung entlang der Dianastraße und dem Ostring geprägt. Die Hinterliegerbebauung ist von der Straße nicht sichtbar. Bei den Gärten handelt es sich um weitgehend strukturarme Zier- und Nutzgärten.

Prognose

Durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung wird sich das Ortsbild nur geringfügig verändern. Unter Heranziehung von Art und Maß der Bebauung in der Umgebung wird die Bebauung raumprägender, dichter und höher werden. Die Begrünung zur Straße und auch die Bepflanzung der Gärten könnte intensiviert und artenreicher gestaltet werden.

Baumpflanzungen zum Straßenraum und die intensive Begrünung zwischen den Gebäuden mit Gehölzen, Stauden und Gräsern können dazu beitragen, ein gut strukturiertes Ortsbild zu schaffen. Hieraus ergibt sich wiederum die Empfehlung im Zuge des Bauantragverfahrens einen Freiflächengestaltungsplan zu fordern.

2.1.7 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge bis 850 - 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Prognose

Eine zusätzliche Versiegelung trägt zur Verschlechterung der kleinklimatischen Situation bei. Da keine umfangreiche bauliche Erweiterung erfolgen kann, wird das lokale Kleinklima nicht negativ beeinflusst. Der Luftaustausch wird durch eine weitere, mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt.

2.1.8 Schutzgut Kulturgüter oder sonstige Sachgüter

Bestand/ Bewertung/ Prognose

Es sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

2.1.9 Schutzgut Schutzgebiete

Bestand/ Bewertung/ Prognose

Es sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

2.1.4 Wechselwirkungen

Das Ortsbild kann durch die Verdichtung der vorhandenen Bebauung geringfügig verändert werden. Die Bebauung wird dichter und die privat genutzten Grünflächen im innerörtlichen Bereich werden zurückgehen. Eine naturnähere Gestaltung der privaten Freiflächen kann zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen.
Die Bodenversiegelung stellt einen nicht zu vermeidenden Eingriff bei einer baulichen Nachverdichtung dar. Vorübergehende Belastungen entstehen durch temporäre hohe Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase. Die Versieglung stellt auch eine Verschlechterung für die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser dar. Die grundstücksbezogene Versickerung kann aufgrund der vorherrschenden geologischen Verhältnisse sicher gewährleistet werden.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtaufhebung des Bebauungsplanes

Die sogenannte ‚Nullvariante’ bei Nichtaufhebung des Planumgriffes „südlich Dianastraße / Ostring“ des Bebauungsplanes Nr. 73/65 „An der Harthausener Straße, Neukeferloh“ wird im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter geprüft.

Schutzgut Mensch:	Der bestehende Bebauungsplan gewährt keine zusätzlichen Baurechte. Eine weitere, innerörtliche Verdichtung wäre nur über Befreiungen vom Bebauungsplan möglich. Bei Aufhebung des Bebauungsplanes kann nach § 34 BauGB eine geringe Verdichtung nach den Maßstäben der näheren Umgebung erfolgen.
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:	Bei der Nichtaufhebung des Bebauungsplanes bliebe die geringe Ausstattung beim Artenreichtum von Pflanzen und Tieren bestehen.
Schutzgut Fläche:	Die Flächeninanspruchnahme bliebe vergleichbar.
Schutzgut Boden:	Eine weitere Bodenversiegelung würde nur in geringem Umfang stattfinden.
Schutzgut Wasser:	Die grundstücksbezogene Versickerung wäre in jedem Fall gewährleistet.
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:	Das Ortsbild bliebe unverändert bestehen.
Schutzgut Klima und Lufthygiene:	Die Auswirkungen auf das lokale Kleinklima würden sich nicht verändern.
Schutzgut Kulturgut und sonstige Sach-Güter:	keine Auswirkungen, da keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorhanden sind.
Schutzgut Schutz-Gebiete:	keine Auswirkungen, da keine Schutzgebiete vorhanden sind

2.3 Alternativenprüfung

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes wäre eine Änderung des Bebauungsplanes. Da nur noch wenige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, kann eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB geregelt werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

2.4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Einzelbauantrag nach § 34 BauGB getroffen werden können. Empfohlen wird, mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Schutzgut Mensch

- Der erforderliche Lärmschutz wird über passive Maßnahmen beim Ausbau der Fassade und ggf. durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume getroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Intensivierung der Binnendurchgrünung durch Bäume und Sträucher.
- Einhalten der vorgegebenen Fäll-, Rodungs- und Schnittzeiten zwischen dem 01.10. und dem 28.02.
- Vernetzung von Lebensräumen über standortgerechte, heimische und autochtone Gehölze.

Schutzgut Fläche

- Minimierung des Flächenverbrauchs durch innerörtliche Nachverdichtung.

Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

Schutzgut Wasser

- Schutz des Grundwassers durch Erhaltung der natürlichen Bodenschichten und Bodenvegetation außerhalb des Bauraumes.
- Partielle Versickerung des Niederschlagswassers über dem gewachsenen, begrünten Oberboden.
- Minimierung der Versiegelung. Die Oberflächen von Wegen, Zugängen und Stellplätzen sollen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Schutzgut Landschaftsbild

- Empfohlene Baumpflanzungen zur Dianastraße / Ostring
- Begrünung der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Geringhalten des Versiegelungsgrades.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

2.4.5 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Erweiterungsmöglichkeiten, die bereits nach § 34 BauGB zulässig sind. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

2.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung werden in der Übersichtstabelle genannt. Es wurde auf die geologische Karte, die topographische Karte, den Regionalplan, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Luftbildaufnahmen und Auswertungen von Bestandsaufnahmen vor Ort zurückgegriffen.

2.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Im Monitoringverfahren überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entfällt die Pflicht der Gemeinde zur Überwachung des unvorhergesehenen Auftretens von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und Verringerung der Eingriffsauswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch: -Wohnen, Erholung, Gesundheit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Fläche	gering
Boden	mäßig
Wasser, Grundwasser	gering

Landschaftsbild	gering
Klima und Lufthygiene	gering
Kultur- und Sachgüter: Bodendenkmale	nicht betroffen
Schutzgebiete	nicht betroffen

Positive Auswirkungen:	Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen:	ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen:	ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen:	mittelschwere Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Hohe Auswirkungen:	dauerhafte und erhebliche Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Keine Aussage möglich:	es liegen keine Unterlagen vor oder die künftigen Auswirkungen können noch nicht abgeschätzt werden

Grasbrunn, den ……

……
Klaus Korneder
Erster Bürgermeister

Gemeinde

Grasbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Teilaufhebung „Südlich Dianastraße/Ostring, Neukeferloh“ der Baulinienpläne Nr. 0055/56/BL und Nr. 0080/61/BL „Südlich der Gartenstraße, Neukeferlohe“ und des Bebauungsplans Nr. 73/65, „An der Harthausener Straße, Neukeferloh“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

GRB 2-65

Datum

08.06.2021 (Satzungsbeschluss)
09.03.2021 (Entwurf)
10.07.2020 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Aufgrund der teilweise von den Bebauungsplänen völlig unabhängig erfolgten Bebauung und der bisher erteilten Befreiungen sind die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 0055/56/BL und Nr. 0080/61/BL sowie des Bebauungsplans Nr. 73/65 für das Gebiet „Südlich Dianastraße/Ostring“ in Neukeferloh inzwischen weitestgehend funktionslos. Aus den gegebenen Rahmenbedingungen heraus hält die Gemeinde es für sinnvoller, die oben genannten Bebauungspläne in diesem Teilbereich aufzuheben.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Neu- bzw. Umplanung ergibt sich derzeit nicht, da wesentliche bauliche Veränderungen langfristig nicht zu erwarten sind. Die Bebaubarkeit von Grundstücken würde sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes zukünftig nach den Vorgaben des Innenbereichs gem. § 34 BauGB ergeben und somit sich nach der bereits vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken richten. Der (städtebauliche) Gleichbehandlungsgrundsatz bleibt damit gewahrt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse der wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planaufhebung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter und die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Insgesamt wurden die Auswirkungen durch die Teilaufhebung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Wasser, Landschaftsbild und Klima und Lufthygiene als gering sowie auf das Schutzgut Boden als mäßig eingestuft. Eine Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete sind aufgrund der Lage nicht gegeben.

Aufgrund der Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan durch den Gebäudebestand ist eine Überprüfung der Ausgleichspflicht erforderlich. Da sich der Gebäudebestand gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt die Flächen im Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen an der Flächenausweisung.

- Das LRA München, Sachgebiet Bauen hat die Gemeinde darüber informiert, dass neben dem Teilbereich „Südlich Dianastraße/Ostring, Neukeferloh“ des Bebauungsplan Nr. 73/65 „An der Harthausener Straße, Neukeferloh“ auch Teilbereiche der Baulinienpläne Nr. 0055/56/BL und Nr. 0080/61/BL „Südlich der

Gartenstraße, Neukeferlohe“ von der Aufhebungssatzung betroffen sind. Dementsprechend wurde die Teilaufhebung auch für die o.g. Baulinienpläne ergänzt.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Einwände gegen die Teilaufhebung. Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Die Gemeinde hat zur Kenntnis genommen, dass Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen zurzeit von Seiten der Telekom Technik GmbH nicht vorgesehen sind.
- Von Seiten des gKu VE München Ost wurden keine Einwände gegen die Teilaufhebung vorgebracht. In der Stellungnahme wurden lediglich Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung genannt, die die Gemeinde zur Kenntnis genommen hat.
- Einwendungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

Gemeinde Grasbrunn, den .....

.....
Klaus Korneder, erster Bürgermeister