

Gemeinde

Gröbenzell

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Freyastraße für das Gebiet

„Von-Koch-Straße, Bahnlinie München-Augsburg, Dianastraße und Loferweg mit nördlich angrenzenden Grundstücken“

in der Fassung vom 20.12.2018

Planfertiger

DFH-Planung

Stadtplanung und Landschaftsarchitektur

Grillparzerstr. 47, 81675 München

Tel.: 089 / 82 95 88 70, mail@dfh-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht, Luftbild.....	3
2	Anlass und Ziele der Planung.....	4
3	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
3.1	Lage	5
3.2	Topografie, Hydrologie	5
3.3	Städtebauliche Statistik	6
3.4	Bestehende Nutzungen und Strukturen	6
3.5	Erschließung	7
3.6	Soziale und technische Infrastruktur	8
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	9
4.2	Bauleitplanung.....	9
4.3	Ortsrecht	10
4.4	Umweltschutz	10
4.5	Sonstige Fachplanungen.....	11
5	Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Erschließung, ruhender Verkehr	17
5.5	Immissionsschutz	18
5.6	Grünordnung	19
5.7	Wasserrecht	20
6	Umweltbericht	20
6.1	Einleitung	20
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.3	Zusätzliche Angaben	25
7	Auswirkungen der Planung.....	26
7.1	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	26
7.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	26
7.3	Kosten der Planung und Folgeeinrichtungen	26

1 Übersicht, Luftbild



Darstellung ohne Maßstab

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 11 vom 13.07.1976, im Folgendem als Urfassung bezeichnet, einen Bebauungsplan neu aufzustellen, der alle derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen innerhalb des Planungsgebiets ersetzt. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss am **00.00.2015** gefasst.

Der Anlass für die Planung besteht vordringlich in der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Bestandsgebiets. Aufgrund der hohen Anzahl von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und -änderungen mit z. T. unterschiedlichen Festsetzungen in homogenen Gebieten erweist sich die Handhabung im Bauvollzug schwierig. Darüber hinaus sieht man eine Anpassung an die aktuelle Rechtslage, insbesondere hinsichtlich auf die verschärften Bestimmungen zum Natur- und Hochwasserschutz für erforderlich.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende städtebauliche Planungsziele:

- Schutz des Gebietscharakters vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen
- Festsetzung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, um die bauliche Weiterentwicklung zu steuern
- Angleichung der zulässigen Höhenentwicklung im gesamten Planungsgebiet unter Rücksichtnahme einer gebietstypischen Maßstäblichkeit der Bebauung
- Flächensparendes Bauen; Begrenzung der Grundfläche zur Vermeidung unverhältnismäßiger Versiegelungen
- Angepasstes Bauen an die Anforderungen des Grund- und Hochwasserschutzes
- Erhalt der guten Durchgrünung und des wertvollen Baumbestands
- Sicherung zusammenhängender Innengrünflächen
- Freihalten und begrünen der Vorgartenzonen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts
- Beschränkung der erforderlichen Stellplätze auf ein ortsplanerisch verträgliches Maß

3 Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich vom Ortszentrum Gröbenzell. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Bahnlinie München-Augsburg, im Westen durch den Gröbenbach und Dianastraße, im Norden durch den Loferweg mit den nördlich angrenzenden Grundstücken und im Osten durch die Von-Koch-Straße zum Bürgerpark begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3201, 3205/4, 3206, 3206/14, 3206/15, 3206/16, 3206/18, 3206/19, 3206/22, 3206/23, 3206/24, 3206/26, 3206/27, 3206/30, 3206/31, 3206/33, 3206/34, 3206/35, 3206/36, 3206/37, 3206/38, 3206/39, 3206/40, 3206/41, 3206/42, 3206/43, 3206/44, 3206/45, 3206/46, 3206/47, 3206/48, 3206/49, 3206/50, 3206/52, 3206/53, 3206/54, 3206/55, 3206/56, 3206/57, 3206/59, 3206/60, 3206/61, 3206/62, 3206/63, 3206/64, 3206/65, 3206/67, 3206/68, 3206/69, 3206/70, 3206/71, 3206/72, 3206/73, 3206/74, 3206/75, 3206/76, 3206/77, 3206/78, 3206/79, 3206/80, 3206/81, 3206/85, 3206/86, 3206/87, 3206/88, 3206/89, 3206/90, 3206/91, 3206/92, 3206/93, 3206/94, 3206/95, 3206/96, 3206/98, 3206/99, 3206/102, 3206/104, 3206/105, 3206/106, 3206/107, 3206/108, 3206/111, 3208, 3208/2, 3208/3, 3208/4, 3208/5, 3208/6, 3208/7, 3208/8, 3208/9, 3208/10, 3208/11, 3208/12, 3208/13, 3208/14, 3208/15, 3208/16, 3208/17, 3208/18, 3208/23, 3208/24, 3208/25, 3208/26, 3208/28, 3208/29, 3208/30, 3208/31, 3208/32, 3208/34, 3208/35, 3208/36, 3208/37, 3208/38, 3209, 3209/1, 3209/4, 3209/5, 3209/6, 3209/7, 3210, 3215/1, 3215/3, 3215/4, 3216, 3216/2, 3216/3, 3216/4, 3216/5, 3216/6, 3216/7, 3216/8, 3216/9, 3216/10, 3216/12, 3216/13, 3216/15, 3216/16, 3216/17, 3216/18, 3217, 3217/1, 3217/4, 3217/5, 3217/6, 3217/9, 3217/10, 3217/12, 3217/13, 3217/14, 3217/15, 3217/16, 3217/17, 3217/18, 3217/19, 3217/20, 3217/21, 3218, 3218/2, 3218/4, 3218/5, 3218/6, 3218/7, 3218/8, 3218/9, 3218/10, 3218/11, 3218/12, 3218/13, 3218/14, 3218/15, 3218/16, 3218/17, 3218/18, 3218/19, 3218/20, 3218/21, 3218/22, 3218/23, 3218/24, 3218/25, 3218/28, 3218/29, 3219, 3219/2, 3219/3, 3219/4, 3219/5, 3219/6, 3219/7, 3219/9, 3219/10, 3219/11, 3219/12, 3219/13, 3219/14, 3219/15, 3219/16, 3219/17, 3219/18, 3219/19, 3219/20, 3219/21, 3219/22 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 3205, 3208/2, 3216/11 und 3225/10.

Zum Zeitpunkt der Planfassung wurden 172 Baugrundstücke erhoben. Die übrigen Grundstücke umfassen die gemeindlichen Verkehrsflächen sowie die Flächen der Fließgewässer.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 19 ha.

3.2 Topografie, Hydrologie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Die Höhen des natürlichen Geländes betragen im Nordosten ca. 505,0 m ü. NN und im Südwesten ca. 506,5 m ü. NN. Die Bahnlinie im Südwesten verläuft auf einem ca. 2 m hohen Bahndamm. Die Bahnunterführung der Freyastraße stellt einen künstlichen Geländeeinschnitt dar.

Der im Planungsgebiet vorherrschende Boden ist ein grundwassernaher lehmiger Niedermoorboden im Übergangsbereich zwischen den Torfböden des Dachauer und

Erdinger Mooses und der Münchner Schotterebene. In großen Teilen ist der Boden jedoch als anthropogen überformt zu bezeichnen.

Als oberirdisches Gewässer bestehen im Nordwesten der Gröbenbach und der nur zeitweise wasserführende Graben an der Geierstraße, der das Planungsgebiet im östlichen Bereich durchfließt.

Die Grundwasserfließrichtung auf der Münchner Schotterebene ist von Süd-Südwest nach Nord-Nordost. Der mittlere Grundwasserstand liegt nur ca. 1,5 m unter Geländeneiveau. Bauwerke, die in das Grundwasser hineinreichen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Bei tieferen Gründungen ist mit einem Grundwasserstau zu rechnen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Gemäß des Informationsdienstes für Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern sind die Flächen westlich der Freyastraße und nördlich der Wildmoosstraße größtenteils als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Ein beträchtlicher Teil der bestehenden Bebauung liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Die Baugrundstücke sind durchschnittlich mit einem Anteil von ca. 30% versiegelt.

3.3 Städtebauliche Statistik

Bauflächen	153.237 m ²	80,5 %
Öffentl. Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	33.307 m ²	17,5 %
Öffentl. Grünflächen, Begleitgrün von Gewässern	1.390 m ²	0,7 %
Wasserflächen	2.547 m ²	1,3 %
Planungsgebiet Gesamt	190.481 m²	100,0 %

Nach überschlägigen Ermittlungen beträgt die Grundfläche (GR) aller Hauptgebäude im Bestand ca. 23.100 m² GR, dies entspricht einer GRZ von 0,15. Die daraus ableitbare Geschossfläche (GF) wurde anhand einer Gebäudeaufnahme vor Ort ermittelt und beträgt etwa 38.600 m² GF, dies entspricht einer GFZ von 0,25.

3.4 Bestehende Nutzungen und Strukturen

Die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ist überwiegend Wohnen. Angrenzend befinden sich im Norden und Nordwesten Wohngebiete, östlich grenzt der Bürgerpark mit Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Rettung, Pflegeeinrichtungen, Schul- und Sportzentrum) an. Die südwestlich angrenzenden Gebiete sind größtenteils mit Kerngebiets-Nutzungen

belegt, die aber aufgrund der stark trennenden Wirkung der Bahntrasse wenig Einfluss auf das Wohngebiet haben.

Die Bebauung entlang der Jägerstraße und Hubertusstraße weist eine weitgehend homogene Struktur auf. Dieser älteste Teil aus den 1950er-Jahren ist geprägt durch relativ kleinteilige Siedlungshäuser mit EG+Dachgeschoss. Die in der jüngeren Vergangenheit erfolgten baulichen Verdichtungen wirken sich in diesem Gebiet hinsichtlich der Veränderungen im Straßenbild besonders stark aus. In den übrigen Gebieten östlich der Freyastraße und nördlich der Wildmoosstraße befinden sich unterschiedliche Strukturen späterer Bebauung, die mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen oder größeren Mehrfamilienhäusern, vorwiegend mit EG+I+D ausgebildet sind. Einige größere Grundstücke sind mit rückwärtigen Gebäuden auf Hinterliegergrundstücken bebaut, ansonsten sind die rückwärtigen Grundstücksflächen noch mit zusammenhängenden und großzügigen Innengrünflächen belegt. Bezogen auf das gesamte Siedlungsgebiet Gröbenzells lassen sich hier die flächenmäßig größten Innengrünflächen ausmachen. Die bauliche Ausnutzung stellt sich aufgrund der heterogenen Grundstücksstruktur insgesamt differenziert dar. In allen Gebieten wurden in den letzten Jahren mehrere Gebäude durch Neubauten ersetzt. Diese weichen von den in der Urfassung des Bebauungsplans vorgegebenen Gebäudetypologien z. T. stark ab. Ein Sonderfall stellt das sogenannte Familiendorf auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 3217 dar, das als Einzelvorhaben durch eine Bebauungsplanänderung Ende der 1990er-Jahre umgesetzt wurde. In dicht aneinandergereihten Hausgruppen mit bis zu sechs Doppelhaushälften wurde eine neue Siedlungstypologie realisiert.

Im Planungsgebiet befinden sich in den Privatgärten hinterer Grundstücksbereiche erhaltenswerte Grünstrukturen. Entlang des Gröbenbachs bestehen lineare Gehölzstrukturen. Ebenso ist entlang des Bahnwegs im Südwesten des Planungsgebiets eine differenziert ausgeprägte Randeingrünung auf den hinteren Grundstücksbereichen vorhanden. Die Vorgartenbereiche sind zumeist bei älteren Bauungen gut begrünt und mit ausreichend Baum- und Strauchpflanzungen versehen. Bei neueren Bauungen stellt sich der Vorgarten häufig mit großzügig dimensionierten Garagen, Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen als stark versiegelt dar, dies führt abschnittsweise zu städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf das Straßenbild.

3.5 Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Freyastraße und Wildmoosstraße durchquert, die als Ortsstraßen eine wichtige Erschließungsfunktion für die Siedlungsgebiete nördlich der Bahn einnehmen. Über die Auenstraße wird das nördlich angrenzende Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 16) erschlossen. Das übrige vorhandene Straßensystem nimmt in erster Linie die interne

Erschließungsfunktion der Wohnquartiere ein. Der Stellplatzbedarf wird überwiegend auf den privaten Grundstücken erfüllt. Der öffentliche Straßenraum verfügt über Parkplätze, die in Art und Anzahl der üblichen Ausgestaltung von Anliegerstraßen entsprechen.

Unmittelbar westlich des Planungsgebietes grenzt der Bahnhof Gröbenzell (S-Bahnlinie 3) an, dessen fußläufiger Einzugsbereich große Teile des Planungsgebiets umfasst. Durch die Wildmoosstraße verläuft die Buslinie 832 mit einer Bushaltestelle im Kreuzungsbereich mit der Freyastraße.

Radwege verlaufen entlang des Bahnwegs nördlich der Bahnlinie und in Verbindung mit der Freyastraße Richtung Olchinger Straße. Nördlich der Wildmoosstraße führt ein Radweg entlang der Dianastraße Richtung Norden.

Die hinterliegenden Bebauungen in zweiter oder dritter Reihe sind durch schmale Erschließungsgrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Südlich der Wildmoosstraße erschließt das Grundstück mit der Flurnummer 3217/20 die Baugrundstücke 3217/16 und 3218/2, östlich der Geierstraße erschließt das Grundstück mit der Flurnummer 3206/77 die Baugrundstücke 3206/53, 3206/73 und 3206/74 sowie das Grundstück mit der Flurnummer 3206/76 das Baugrundstück 3206/72. Die jeweiligen Erschließungsgrundstücke sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Eigentümer belastet. Das hinterliegende Baugrundstück östlich der Auenstraße mit der Flurnummer 3209/1 grenzt über einen eigenen „Hammerstiel“ direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an.

3.6 Soziale und technische Infrastruktur

Im unmittelbaren Nahbereich südlich der Bahn befindet sich die Ährenfeld-Grundschule, nördlich die Gröbenbach-Grundschule, östlich befinden sich das Gymnasium, die Waldorfschule, Kinderbetreuungs- und Altenpflegeeinrichtungen sowie Sport- und Freizeitanlagen (Bürgerpark). Verschiedene Einzelhandelseinrichtungen und Gaststätten sowie die zentralen Einrichtungen der Gemeinde befinden sich im unmittelbar angrenzenden Ortskernbereich.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie die Stromversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Erschließungsstraßen sind bezüglich der Dimensionierung und Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ausreichend.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München im bebauten Bestandsgebiet mit Darstellung der Signatur „Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem“ entlang des Verlaufs des Gröbenbachs. Für die Planung sind keine Regionalplanerischen Belange auszumachen.

4.2 Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Planungsgebiet umfasst mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Bezeichnung	In Kraft getreten	Wesentliche Inhalte
Nr. 1	18.07.1975	Straßenbebauungsplan für die Freystraße und westliche Wildmoosstraße
Nr. 11	13.07.1976	Urfassung
Nr. 11 A	06.06.1986	Garagen auch außerhalb des Bauraums für Flur Nr. 3206/90 bis /96 zulässig
Nr. 11C	12.04.1994	Die Festsetzung §4 Urfassung, der den Ausschluss von Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO erklärte, wird ersatzlos gestrichen
Nr. 11D	14.10.1992	Garagen dürfen auch außerhalb des Bauraums im Abstand von 5 m von der jeweiligen Erschließungsanlage errichtet werden
Nr. 11E	17.06.1992	Änderung der Baugrenzen für den Bereich Flur Nr. 3206/47 u. /48
Nr. 11F	25.03.1993	Änderung der nördl. Baugrenze Flur Nr. 3206/47
Nr. 11J	26.02.1997	Ersetzt Änderung Nr. 11G Einzelvorhaben Flur Nr. 3217 (Familiendorf)
Nr. 11K	12.06.1998	Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bleiben bei einer GFZ unter 0,5 unberücksichtigt
Nr. 11L	15.05.1999	Änderung der Baugrenzen, Höhen und Bauweise für Flur Nr. 3218/18, /19 u. /20
Nr. 11N	09.03.2009	Aufhebung der Änderungen Nr. 11H und 11I Ergänzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachgestaltung, Pultdächer sowie ausnahmsweise

		Überschreitung von Bauräumen und Ergänzungen zur Grünordnung sowie Geschossflächen-Bonus für energetische Sanierungsmaßnahmen
Nr. 16A	03.03.1989	Betrifft öffentliche Verkehrsfläche Dianastraße und Gröbenbach
Nr. 30	22.03.1985	Betrifft öffentliche Verkehrsfläche südlicher Teil der Auenstr.

Der Bebauungsplans Nr. 11 in der Ur-Fassung 13.07.1976 wurde aus dem übergeleiteten Bebauungsplan Nr. 42, genehmigt am 11.03.1955 entwickelt. Aus diesem nach § 173 Abs. 3 BBauGB übergeleiteten Bebauungsplan wurden im Wesentlichen das Bauliniengefüge, die Gebäudetypologie mit Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe und Dachneigung übernommen. In der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde die umfangreiche vorangegangene Planungsgeschichte berücksichtigt. Das Baukonzept wird beibehalten und nur an Stellen, die einer Überarbeitung bedürfen, angepasst bzw. fortentwickelt. Dadurch soll die bereits bebaute und gewachsene Struktur möglichst erhalten werden.

4.3 Ortsrecht

Innerhalb des Planungsgebiets finden folgende planungsrechtlich relevante Verordnungen und Satzungen Anwendung:

- Baumschutzverordnung – BSV i. d. F. vom 15.08.2010, zuletzt geändert am 05.08.2015
- Einfriedungssatzung i. d. F. vom 12.06.2004
- Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS i. d. F. vom 23.07.2004 mit Anlage
- Fahrradabstellplatzsatzung – FabS i. d. F. vom 13. Juni 1994
- Garagen- und Dachgaubensatzung i. d. F. vom 08.11.1994
- Garagenstellplatzüberdachungssatzung i. d. F. Vom 07.05.1998

4.4 Umweltschutz

Im Planungsgebiet sind weder FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. Auch geschützte Biotope, amtlich kartierte Biotope oder Lebensraumtypen (LRT nach FFH-RL) sind nicht vorhanden. Geschützte Pflanzen- oder Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie,

geschützt Arten der RL BY Rote Liste Bayern und RLD Rote Liste Deutschland sowie Arten gem. Art 1 Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Denkmalschutz

Im Bayerischen Denkmal-Atlas wurden keine Einträge für diesen Bereich erhoben.

Schallimmissionen aus Straßenverkehr

Wie unter Punkt 3.5 beschrieben wird das Planungsgebiet durch die Freyastraße und Wildmoosstraße durchquert, die als Ortsstraßen eine wichtige Erschließungsfunktion für die Siedlungsgebiete nördlich der Bahn einnehmen. Laut Verkehrszählung aus dem Jahr 2012 ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres (DTV) von 9.600 für die Freyastraße und 8.480 für die Wildmoosstraße westlicher Abschnitt sowie 2.880 für die Wildmoosstraße östlicher Abschnitt. Aufgrund des einfallenden Verkehrslärms auf schutzbedürftige Nutzungen angrenzender Grundstücke kann es zu Überschreitungen der Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 („Schallschutz im Städtebau“) vom Mai 1987 kommen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 db(A) nachts einzuhalten.

Immissionen aus Schienenverkehr

Die Bahnstrecke München-Augsburg (Nr. 5503) und München-Pasing-Mammendorf (Nr. 5543) grenzen unmittelbar im Südwesten des Planungsgebiets an. Der Abschnitt wurde bereits lärmsaniert. Untersuchungen der Deutschen Bahn AG haben ergeben, dass an den bestehenden Wohngebäuden die Lärmsanierungsgrenzwerte eingehalten werden.

Bezüglich elektromagnetischer Strahlung ist zwischen Bahnüberleitung und der bestehenden Bebauung ausreichend Abstand vorhanden.

Die Anhaltswerte der DIN 4150/2 für Erschütterungen können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Grund- und Hochwasserschutz

Wesentliche Teile des Planungsgebiets befinden sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Flächen befinden sich vorwiegend im Bereich zwischen Freyastraße/Auenstraße und dem Gröbenbach. Innerhalb dieser Flächen besteht ein potenzielles Hochwasserrisiko, in denen ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) zu erwarten ist. Über den Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung festgesetzt.

5 Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Bauland wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan, der für dieses Gebiet Wohnbaufläche darstellt. Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass aufgrund der Anzahl und Dichte der im Planungsgebiet gemeldeten Betriebe faktisch von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden muss.

In den vorangegangenen bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen wurde reines Wohngebiet festgesetzt, begründet durch die Festsetzung in der Urfassung aus dem Jahr 1976.

Mittlerweile haben sich im Planungsgebiet die strukturellen Rahmenbedingungen und planerischen Ziele geändert. Gegenüber der damaligen Ausweisung von Wohnbauflächen in Ortsrandlage ist aufgrund von sukzessiven Erweiterungen und Entwicklungen in angrenzenden Baugebieten eine neu zu bewertende Situation entstanden. Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage zwischen Ortskern, S-Bahnhof und dem westlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen am Bürgerpark und wird durch die Freya- und Wildmoosstraße durchquert, die eine wichtige Erschließungsfunktion für das nördliche Gröbenzell einnimmt. In Folge der Lagegunst und der zuvor genannten Charakteristika begründet sich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Die im untergeordneten Umfang vorgefundenen nicht störenden gewerblichen Nutzungen entsprechen damit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets. Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird für nicht notwendig erachtet. Die im Einzelfall erforderliche Erteilung einer Ausnahme soll dem Ermessen der Gemeinde obliegen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemein

Im Sinne des städtebaulichen Ziels des „Flächensparenden Bauens“ und der „Begrenzung der Grundfläche und Vermeidung unverhältnismäßiger Versiegelung“ wird nur die Grundfläche festgesetzt; auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird bewusst verzichtet. In der Kombination zulässige Grundfläche, Höhenentwicklung und der überbaubaren Grundstücksfläche wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Zur Festsetzung der Grundfläche wurde eine umfassende Grundlagenermittlung durchgeführt. Ausgangslage zur Beurteilung des Baurechts sind die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese beinhalten zum Teil keine Festsetzung zur Grundfläche, da die Bebaubarkeit durch die Festsetzung der Geschossfläche, der

erdgeschossigen Bebauung und durch die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ausreichend geregelt wurde. Mit der Bebauungsplanänderung Nr. 1K wurden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bei einer GFZ von unter 0,5 ausgenommen, so dass in den meisten Fällen die Geschossfläche in Dachgeschossen nicht angerechnet werden musste. Durch diese Änderung ist bei einem überwiegenden Teil aller Baugrundstücke das Baurecht um mehr als die Hälfte erhöht worden. Zudem wurde durch diese Regelung und aufgrund des Fehlens einer Grundflächenbeschränkung das flächenintensive erdgeschossige Bauen gefördert.

Neben der Ermittlung des festgesetzten Baurechts wurde der tatsächlich vorhandene Gebäudebestand aufgenommen. Im Ergebnis weist der Bestand im Planungsgebiet insgesamt eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,25 auf. Die GRZ inklusive der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Garagen, Nebengebäude) beträgt überschlägig insgesamt ca. 0,28.

Zur Ermittlung der festzusetzenden Grundfläche wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte GRZ ist maßgeblich
- Besteht in den rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Festsetzung zur GRZ, so wird eine GRZ von 0,2 zu Grunde gelegt. In diesen Fällen entspricht die GFZ der GRZ
- Der mit der Bebauungsplanänderung 11N beschlossene GF-Bonus für energiesparendes Bauen wird dahingehend übernommen, dass die dadurch theoretisch erzielbare Geschossfläche auf die Grundfläche umgelegt wird
- Bei bestehenden Doppel- und Reihenhausbebauungen sowie Bauungen auf Hinterliegergrundstücken wird die zulässige Grundfläche bezogen auf die Grundstücksfläche vor Teilung betrachtet (Kumulativ). Da in diesen Fällen die Bebauung in der Regel eine Einheit bildet wird die Grundfläche bezogen auf die tatsächliche Bebauung verteilt und nicht zwingend grundstücksbezogen. Es kann daher in Einzelfällen zu Grundflächen-Festsetzungen kommen, die sich nicht aus der Grundstücksgröße ableiten lassen
- Für das Grundstück Flur Nr. 3217 (Bebauungsplan Nr. 11J, Familiendorf) wird im Hinblick auf die aktive Bestandssicherung eine Erhöhung gegenüber der bisher festgesetzten Grundfläche berücksichtigt
- Rechtmäßig genehmigte Gebäude, die in ihrer Grundfläche die bisherigen Festsetzungen überschreiten, werden berücksichtigt
- Die neu festgesetzten Grundflächen-Werte werden auf die nächste 5er-Stelle gerundet. Dadurch kann es zu geringfügigen Abweichungen bei ähnlichen Grundstücksgrößen kommen

Die Grundfläche wird in absoluten Zahlen festgesetzt. Die Bezugsfläche für die Grundfläche wird durch Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch sogenannte Perlschnurlinien innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen festgesetzt. Im Falle von späteren Grundstücksteilungen darf die innerhalb dieser Bezugsfläche zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

Zwei Drittel der Grundfläche bei zweigeschossiger Bebauung

Die in der Planzeichnung eingetragene Grundfläche bezieht sich nur auf eine Bebauung mit einem Vollgeschoss (E+D). Im Falle einer zweigeschossigen Bebauung (E+1+D) ist höchstens zwei Drittel der in der Planzeichnung eingetragenen Grundfläche zulässig.

Beispiel: Auf dem Baugrundstück ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung 100 m² GR eingetragen. Es lassen sich bei ausgebautem Dachgeschoss folgende theoretisch erzielbare Geschossflächen realisieren.

Geschossigkeit	GF - EG	GF – DG / 1.OG	GF -DG	GF Gesamt
E+D	100 m ²	67m ²	-	167 m ²
E+1+D	67 m ²	67 m ²	45 m ²	179 m ²

Im Falle von mehreren Gebäuden unterschiedlicher Geschossanzahlen auf demselben Baugrundstück oder von Gebäuden, die unterschiedliche Geschossanzahlen aufweisen, ist für jedes Gebäude bzw. den jeweiligen Gebäudeteil die Grundfläche separat zu ermitteln.

Beispiel: Es soll ein vorderes Gebäude mit E+1+D mit 100 m² GR und ein rückwärtiges Gebäude mit E+D errichtet werden. Auf dem Baugrundstück ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung 200 m² GR eingetragen. Der Bauraum lässt eine Bebauung in zweiter Reihe zu. Aufgrund der zweigeschossigen Bebauung des vorderen Gebäudes mit 100 m² GR wird von dem in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenwert 150 m² in Anspruch genommen (Multiplikator 1,5). Es bleibt also 50 m² GR zur Errichtung eines rückwärtigen Gebäudes übrig.

Hinsichtlich der Geschossanzahl – ein oder zwei Vollgeschosse - besteht Wahlfreiheit, sofern die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen) eingehalten werden können. Bei der Wahl der Bebauung mit E+1+D ergibt sich rechnerisch eine geringfügige Mehrung der theoretisch erzielbaren Geschossfläche. Es soll dadurch ein Anreiz zum zweigeschossigen, flächensparenden Bauen geschaffen werden.

Bonus für energiesparende Bauen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 11K vom 12.06.1998 wurden Wohngebäude, die den Wärmedurchgangswert der Außenmauern gegenüber der Energieverordnung (UWert 0,28) noch deutlich verbessern, mit einem sogenannten GF-Bonus belohnt. Im Falle der Erreichung des Primärenergiebedarf (Qp) max. < 60 Kwh/ m²a wurde bis zu einer zulässigen GF von 100 m² ein Bonus von 9%, für die nächsten 50 m² zulässige GF ein Bonus von 6% und für die über 150 m² hinausgehende zulässige GF ein Bonus von 3 % gewährt. Bei der Erreichung des Primärenergiebedarf (Qp) max. < 40 Kwh/ m²a wurden die GF-Zuschläge nochmals erhöht und zwar sinngemäß der vorherigen Aufschlüsselung mit 13 % bis die ersten 100 m² GF, 9 % für die nächsten 50 m² GF und 5 % für alle weitere über 150 m² liegende GF.

Gegenüber dem Jahr 1998 wurden die Energiestandards nach der für die Berechnung des Primärenergiebedarfs relevanten Energieeinsparverordnung (EnEV) mehrmals angehoben. Für Neubauvorhaben wurde das Niveau auf ein KfW-70 Vorhaben (EnEV 2009) abgesenkt. Dies entspricht einem Primärenergiebedarf (Qp) von unter 50 Kwh/ m²a. Somit ist die in der Bebauungsplanänderung Nr. 11K angesetzte Energieeinsparung des Primärenergiebedarfs (Qp) max. < 60 Kwh/ m²a bereits oberhalb der Mindeststandards. Zudem wurde in der Novelle des BauGB aus dem Jahr 2011 mit dem neuen § 248 BauGB auf energiesparendes Bauen reagiert, indem Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt wurden.

Der GF-Bonus für energiesparendes Bauen aus der Bebauungsplanänderung Nr. 11K wird in die neuen GR-Festsetzungen dieses Bebauungsplans im vollen Umfang übernommen. Der maximal mögliche GF-Bonus (Primärenergiebedarfs von max. < 40 Kwh/ m²a) wurde für alle Baugrundstücke errechnet und auf die GR umgelegt.

Hauptgrundfläche - Grundflächen von Balkonen, Terrassen, Vordächern etc.

Die unter Festsetzung A.2.a) zulässige Grundfläche ist i. S. von § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der durch Hauptgebäude überdeckt werden darf. Zum Hauptgebäude sind die Grundflächen von Balkonen, Terrassen, Vordächern, Außentreppen und allen sonstigen angebauten Gebäudeteilen, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind mitzurechnen.

Überschreitungsmöglichkeiten durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die in der Planzeichnung eingetragene Grundfläche kann durch die Grundflächen von

Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen wie Müll-, Fahrrad- und Gartenhäuser sowie Swimmingpools und dergleichen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen und Unterkellerungen außerhalb des Hauptgebäudes) um 80 % überschritten werden. Die Überschreitung für die sogenannte GRZ II bezieht sich auf die in der Planzeichnung eingetragene Grundfläche. Damit ist die GRZ II unabhängig von der Wahl einer ein- oder zweigeschossigen Bebauung konstant.

Beispiel: Baugrundstück 1.000 m² Fläche, Planzeichnung 200 m² GR

<i>Geschossigkeit</i>	<i>GR I</i>	<i>GR II (+80%)</i>	<i>GR Gesamt</i>
<i>E+D</i>	<i>200 m²</i>	<i>160 m²</i>	<i>360 m²</i>
<i>E+1+D</i>	<i>133 m²</i>	<i>160 m²</i>	<i>293 m²</i>

Die Minderung der Versiegelung ergibt sich bei zweigeschossiger Bebauung in erster Linie durch die Verringerung der Grundfläche des Hauptgebäudes. Die „eingesparte“ Fläche kommt der zu begrünenden und zu bepflanzenden Freifläche zu Gute. Da die baulichen Anlagen, die der GRZ II zuzuordnen sind, auf ein funktional notwendiges Mindestmaß zu beschränken sind und die Oberflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen und dergleichen auszugestalten sind, wird das Ziel des flächensparenden Bauens umgesetzt.

Höhenentwicklung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Wandhöhen werden für alle Baugrundstücke gleich festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Darüber hinaus kann ein ausgebautes Dachgeschoss, das über zwei Drittel seiner Grundfläche höchstens 2,30 m Höhe, gemessen von der Fußbodenoberkante des darunterliegenden Geschosses bis zum fiktiven Schnittpunkt mit der Außenhaut des Daches, errichtet werden. Gauben und sonstige höhenwirksame Dachkonstruktionen sind bei der Dachgeschossberechnung zu berücksichtigen. Da auch Terrassengeschosse, die im Sinne der Bauordnung als Vollgeschosse gelten, zugelassen werden, wird ein entsprechender Passus in die Festsetzung aufgenommen: „Im Falle der Realisierung eines dritten Vollgeschosses als Terrassengeschoss kann die zulässige Wandhöhe um weitere 2,90 m erhöht werden“. Durch die Begrenzung der Grundfläche der Terrassengeschossausbildung wird gegenüber dem Dachgeschoss in Bezug auf die Realisierbarkeit von Grundfläche und Geschossfläche kein Vorteil eingeräumt. Es wird ein erhöhter Spielraum in der Gestaltung des Gebäudeabschlusses eingeräumt und die Errichtung neuer Gebäudetypologien ermöglicht.

Die festgesetzten Wandhöhen sind entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen. Die Errichtung von Gebäudesockel und Kniestöcken ist innerhalb der zulässigen Wandhöhe

möglich. Die Gebäudehöhe insgesamt ist dadurch beschränkt, dass die Firsthöhe höchstens 4,30 m über der zulässigen Wandhöhe betragen darf. Dies entspricht der üblichen Höhenentwicklung im Planungsgebiet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Bestand sind keine Gebäudelängen von über 50 m vorhanden. Die Bauweise entspricht dem Gebietstyp und verstärkt den Gartenstadtcharakter.

Die Bauraumgestaltung wurde weitgehend aus den vorangegangenen Bebauungsplänen übernommen. In bestimmten Fällen wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen, die aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und die gewünschte bauliche Entwicklung ermöglichen. Dabei wurde insbesondere auf die planerischen Ziele Erhalt des wertvollen Baumbestands, Sicherung zusammenhängender Innengrünflächen und Freihalten der Vorgartenzonen Rücksicht genommen.

Baugrenzen, die nicht vermaßt sind, verlaufen entlang von bestehenden Gebäudefronten. Hierbei sind die Gebäude, die zum Zeitpunkt der Planerstellung in der Flurkarte verortet sind, maßgeblich. An einigen Bestandsbauten wurden Baugrenzen geringfügig erweitert, um einen aktiven Bestandsschutz zu gewähren.

5.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Alle Baugebiete sind durch ausreichend dimensionierte Quartiersstraßen erschlossen. Die Mindestbreiten bezüglich Fahrbahn, einseitigem Gehweg und Fläche für längsseitiges Parken entsprechen den Orientierungswerten der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06). Das bestehende Straßennetz kann sowohl das bestehende als auch das durch die Planung entstehende Verkehrsaufkommen bewältigen. Die Anforderungen für Rettungswege werden erfüllt.

Vor allem im Nahbereich zur S-Bahn werden die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum häufig fremd belegt. Dies führt zu einer angespannten Verkehrs- und Parkraumsituation, die z. B. durch verkehrsordnende Maßnahmen verbessert werden kann. Diese können im Bebauungsplan allerdings nicht festgesetzt werden.

Für den Stellplatzschlüssel werden grundsätzlich die Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung i. d. F. vom 23.07.2004 der Gemeinde Gröbenzell herangezogen. Pro 80 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz und pro 120 m² Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich wird der Nachweis von Fahrrad-Stellplätzen festgesetzt.

Festsetzungen zum Vorgarten

Sowie das Freihalten von Flächen zwischen Gebäuden, ist auch das Freihalten der Vorgartenzone ein wesentliches Ziel zum Schutz des Gebietscharakters. Daher sind Garagen und offene Stellplatzüberdachungen im Vorgarten nicht zulässig. Diese haben einen Abstand von mindestens 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zusätzlich werden im Vorgarten die Zufahrten zu Doppelgaragen auf höchstens 6 m Breite und die Flächen für offene Stellplätze auf 5 m Breite beschränkt. Zusammen darf der Vorgarten eines Grundstücks also auf maximal 11 m Breite für Versiegelungen in Anspruch genommen werden, jedoch insgesamt nicht mehr als 50 % der Grundstücksbreite. Auch bei schmalen Grundstücksbreiten von rund 10 m kann auf 5 m Breite eine funktionsgerechte Zufahrts- und Stellplatzsituation geschaffen werden. Der Vorgarten ist zumindest zur Hälfte der unbebauten Grundstücksfläche zuzuschlagen und entsprechend zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

5.5 Immissionsschutz

Grundlage für den Immissionsschutz bildet die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Freyastraße vom Büro Accon vom 04.09.2018 (Bericht-Nr.: ACB-0918-8332/02). Darin wird folgendes festgehalten: „Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Schienen- und Straßenverkehrs bestimmt. Dabei wurden Daten von Verkehrszählungen aus dem Jahr 2012 für die Freyastraße und Wildmoosstraße angesetzt. Für die Bahnstrecken wurden für das Jahr 2030 prognostizierte Verkehrszahlen angesetzt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden.

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können. Jedenfalls werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich V der Normenreihe DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“). An einigen Gebäudeseiten ist nachts eine Geräuschbelastung von mindestens 50 dB(A) zu erwarten. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an diesen Gebäudeseiten ist daher ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen (entsprechend der Empfehlungen der VDI 2719).

5.6 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept zielt auf den Erhalt und die Entwicklung der gut durchgrünten Strukturen im Planungsgebiet ab. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung von Obergrenzen für die zulässige Grundfläche, der Bauraumgestaltung und der Festsetzungen für den Vorgartenbereich soll der Flächenanteil der nicht überbauten Grundstücksfläche insgesamt vergrößert werden. Die Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern unter Verwendung heimischer Gehölze zu bepflanzen. Es ist auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Anzahl der Sträucher wird nicht festgesetzt, da diese als Ergänzung zu den prägenden Baumkulissen gesehen werden. Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde. Darin ist der Schutz der erhaltenswerten Bäume ausreichend gesichert. Zusätzlich werden Baumstandorte und Gehölzgruppe, die für den Gebietscharakter von besonderer Bedeutung und zu erhalten sind, unter dem Hinweis B.4.a und b) aufgenommen. Baumbestände in Bauräumen oder im unmittelbaren Nachbereich zu Baugrenzen werden bei dieser hinweislichen Darstellung nicht berücksichtigt.

Um unverhältnismäßigen Versiegelungen vorzubeugen, müssen Belagsflächen auf ein Minimum, d. h. wie sie für eine funktionsfähige Grundstücknutzung unabdingbar sind, reduziert werden. Belagsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, das gilt auch für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Zufahrten für Garagen.

Im Falle von Flachdachausbildungen bei Nebenanlagen und Garagen sind diese ab einer Fläche von 30 m² extensiv zu begrünen. Bei dieser Art der Begrünung mit trockenheitsliebenden, blühenden Pflanzen besteht keine Wuchergefahr und nur ein geringer bis kein Pflegeaufwand. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Grünflächen können zu einer Reduzierung der Abflussmenge und der Abflussgeschwindigkeit bei Dauerniederschlägen oder Starkregenereignisse beitragen. Zusammenhängende Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen, auch wenn diese über Grundstücksgrenzen verlaufen, sind als eine Einheit zu sehen.

Einfriedungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinien bzw. im Vorgartenbereich sind Einfriedungen mit Sockel bis 1,3 m Höhe zulässig. Alle übrigen Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind sockellos und offen (z.B. Maschendraht) auszugestalten und auf eine Höhe von bis zu 1,5 m zu beschränken.

5.7 Wasserrecht

Für das Bauen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung beim LRA Fürstfeldbruck zu beantragen. Die in § 78 Wasserhaushaltsgesetz genannten Voraussetzungen müssen nachgewiesen werden. Es darf die Hochwasserrückhaltung durch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser darf dabei nicht nachteilig verändert und ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

a) Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die Beschreibung der Lage des Planungsgebiets sowie der Anlass und die Ziel der Planung sind in den Kapiteln 2 und 3 dieser Begründung ausführlich beschrieben.

Mit der Planung findet kein Eingriff statt, der vorher nicht schon planungsrechtlich zulässig war. Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Sicherung des bestehenden Baurechts unter Anpassung an die aktuellen Bestimmungen, insbesondere zum Natur- und Hochwasserschutz, mit dem Ziel die Versiegelung der Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

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. Die planungsrechtliche Ausgangssituation wird in Kapitel 4 dieser Begründung dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da

- das bestehende Baurecht ohne nennenswerte Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung 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.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung:

Gröbenzell liegt westlich der Landeshauptstadt München umgeben von landwirtschaftlich genutzten Freilandflächen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken und klimaökologische Ausgleichsfunktion (Frisch- und Kaltluftschneisen) übernehmen. An das Planungsgebiet grenzen Wohngebiete mit überwiegend Einzel- und Reihenhäusern an, die einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen und somit keine negativen Wirkungen auf das Lokalklima ausüben.

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

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Münchner Schotterebene, die aus kalkhaltigen Kiessanden gebildet wird. Der vorherrschende Boden ist ein lehmiger Niedermoorboden im Übergangsbereich zwischen den Torfböden des Dachauer und Erdinger Mooses. Das Grundwasser liegt nur ca. 1,5 m unter Geländeniveau. Altlasten und Kampfmittel sind nicht bekannt.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Bauvorhaben werden in Bereichen vorgenommen, die schon heute bebaut sind oder auf denen schon Baurecht zulässig ist. Eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung des Bodens ist nicht zu erwarten, da der

Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Minderung der überbauten Grundstücksfläche trifft.

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

- Pflanzen, Tiere

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist flächig durch Baum- und Strauchpflanzungen durchgrünt. Entlang des Gröbenbachs bestehen lineare Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen bleibt der Bestand in seiner Grundstruktur erhalten, die bedeutsamen Innengrünflächen werden nicht überplant. Negative Auswirkungen auf Fauna und Flora bestehen nicht.

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

- Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet befindet sich das Fließgewässer Gröbenbach und der nur zeitweise wasserführende Graben entlang der Geierstraße. Der mittlere Grundwasserstand liegt nur ca. 1,5 m unter Geländeniveau. Das Grundwasser fließt in Richtung Süd-Südwest nach Nord-Nordost. Ein Großteil des Planungsgebiets ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Aufgrund des hohen Grundwasserstands und der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Baumaßnahmen, die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen und in aller Regel ins Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die beim LRA Fürstenfeldbruch zu beantragen ist. Die nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz genannten Voraussetzungen müssen erfüllt werden. Es sind Hochwasserrückhalteräume vorzusehen. Anfallendes Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt.

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

- Landschaft, Ortsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit teilweise gut ausgeprägten Grünbestand aus. Als Gebiet mit sogenanntem „Gartenstadtcharakter“ wirkt sich die vorhandene Siedlungsstruktur positiv auf das Ortsbild aus

Auswirkungen und Ergebnisse:

Bauvorhaben, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben, sind aufgrund der aus dem Bestand heraus entwickelten Festsetzungen ausgeschlossen.

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

- Mensch

Beschreibung:

Auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung sind die bereits bestehenden Immissionsbelastungen aus Straßenverkehr und der Bahnlinie von Bedeutung. Der Streckenabschnitt der Bahnlinie wurde bereits lärmsaniert. Relevante Erschütterungen auf das Planungsgebiet durch die Bahnlinie sind nicht zu erwarten. Die Lärmbelastung entlang der Freyastraße und der westlichen Wildmoosstraße bewegen sich leicht oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005-1.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Durch die Überplanung des Bestandsgebiets werden keine neuen Konfliktlagen geschaffen. Die Umsetzung des passiven Lärmschutzes entlang der Freyastraße und der westlichen Wildmoosstraße kann nach DIN 4109 im Rahmen des Bauvollzugs erfüllt werden. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

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

- Kultur, Sachgüter

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Boden-, Bau- oder Naturdenkmäler bekannt.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

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

b) Geplante Maßnahmen zur 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

Durch die Planungen finden keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen 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 ausgeprägten Baum- und Strauchbestand auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten und sichern diesen Umweltstandard.

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

- Wasser

In den Bereichen des Überschwemmungsgebiets ist hochwasserangepasstes Bauen gesetzlich vorgeschrieben. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Mit dem Ziel der Verringerung versiegelter Flächen werden konkrete Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen.

- Landschaft, Ortsbild

Da durch die Bauvorhaben die gebietstypische und vorhandene Bebauung nicht überschritten wird, sind keine Beeinträchtigungen und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erforderlich.

- Mensch

Obwohl die Konfliktlage bezüglich der Schallimmissionen nicht durch die vorliegende Planung geschaffen wird, werden zu ihrer Reduzierung Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich sind mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht möglich.

- Kultur, Sachgüter

Da Kultur- und Sachgüter nicht betroffen sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erforderlich.

c) Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose bei Nichtdurchführung

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Absicht, die Qualitäten des baulichen Bestands sowie der vorhandenen Grünstrukturen zu sichern und hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung zu steuern. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld der Planungen angedacht, führten aber im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung im Bestand zu keinem zielführenden Ergebnis.

Bei Nichtdurchführung der Planung muss befürchtet werden, dass sich mittel- bis langfristig aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdrucks im Ballungsraum München, die gebietstypische Bebauung (Gartenstadtcharakter) zu Lasten der baulichen und freiräumlichen Qualitäten negativ verändert. Insbesondere durch die unzureichenden Festsetzungen zur Grundfläche bzw. zur Begrenzung des Versiegelungsgrads auf den Grundstücken ist mit einer unkontrollierten Flächeninanspruchnahme zu rechnen.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) Methodik der Umweltprüfung sowie Angaben zu fehlenden Kenntnissen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Datengrundlage für den Umweltbericht war ausreichend. Grundlage für die Bewertung sind allgemeine Informationen der Gemeinde.

b) Maßnahmen zur Überwachung

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

c) Zusammenfassung

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass durch die Planung bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung erscheint daher gerechtfertigt.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Ein Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die das flächensparende Bauen fördern. Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf, da das bestehende Baurecht hinsichtlich der zulässigen Grundflächen nicht erhöht wird.

7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da es sich vorliegend um eine städtebauliche Planung handelt, die kein Städtebauprojekt ermöglicht, das über den vorgegebenen Richtwerten gemäß Anlage 1 – Nr. 18.7 des UVPG liegen würde.

7.3 Kosten der Planung und Folgeeinrichtungen

Durch die Planung erwachsen der Gemeinde keine unmittelbaren Folgekosten.

Gröbenzell,

.....
(Martin Schäfer, Erster Bürgermeister)