
Gemeinde

Gräfelfing

Ruffinallee 2
82166 Gräfelfing

Bebauungsplan

Nr. 25 / Lochham

für den Bereich Lochhamer Straße, Lindenstraße,
Buchenstraße und Friedenstraße (beidseitig)

BEGRÜNDUNG

Planfertiger

bernkla u
Architektur + Stadtplanung
Projektmanagement
Buchenstraße 8
82166 Gräfelfing-Lochham



Plandatum

10.12.2013

Inhalt

1. Anlaß der Planung	3
2. Ausgangssituation	3
2.1 Rechtliche Grundlagen	3
2.2 Planerische Rahmenbedingungen.....	4
2.3 Städtebaulicher Bestand	5
2.3.1 Siedlungsstruktur.....	5
2.3.2 Erschließung	5
2.3.3 Vegetation	6
3. Planungsziele.....	6
3.1 Ortsgestaltung	6
3.2 Grünordnung	6
4. Planungskonzept.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4 Private Freiflächen und Grünordnung.....	9
4.5 Baulicher Schallschutz.....	9
5. Mobilfunkkonzept	10
5.1 Vorsorgender Immissionsschutz.....	10
5.2 Sicherung einer qualitativ guten Versorgung mit Mobilfunkdiensten	12
5.3 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	13
6. Bestandteile des Bebauungsplans.....	14

1. Anlaß der Planung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Gebäude sind allerdings in Größe, Gestaltung, Anordnung und Nutzung sehr unterschiedlich. Auch die Größe der Grundstücke ist äußerst unregelmäßig.

Durch zunehmende Baugesuche in diesem Gebiet droht ohne ortsplanerische Regelungen ein ungeordnetes Ausufern gerade hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Gemeinde Gräfelfing hat deshalb bereits 1977 einen ersten Anlauf genommen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser wurde aber lange Zeit nicht mehr weiterbetrieben. Da aber in den letzten vier Jahrzehnten sowohl das Bundes- als auch das Landes-Baurecht wiederholt geändert wurde, führte dies zunehmend zu Differenzen zwischen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und dem jeweiligen Baurecht, welches nach den einzelnen Novellierungen des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung teilweise deutlich von dem vorausgegangenen abwich.

Im Jahre 2005 unternahm die Gemeinde einen neuen Anlauf, den begonnenen Bebauungsplan Nr. 25 weiter zu entwickeln. Wegen der zeitgleichen Neuaufstellung der Bebauungspläne 1A bis J wurde der Bebauungsplan Nr. 25 erneut zurückgestellt, um jetzt im Jahre 2013 fertiggestellt zu werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Gräfelfing wurde aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeinderat von Gräfelfing hat in den Sitzungen am 26.07.1977 und 15.03.2005 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

In der Sitzung am 18.05.2010 hat der Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung wird dabei nicht wesentlich verändert.

Weiterhin wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Aufstellung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (s. Anlage 1). Auch ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet gehört zur Gemeinde Gräfelfing und liegt im Ortsteil Lochham, zwischen Lochhamer Straße, Lindenstraße, Buchenstraße und Friedenstraße (beidseitig).

Der Kern des Bebauungsplans umfaßt den Bereich des Seniorenwohnheims Rudolf-und-Maria-Gunst-Haus und die im Norden daran anschließende Wohnhausbebauung bis zur Buchenstraße. Das Gebiet nördlich der Buchenstraße wurde dem Bebauungsplan 1F zugeordnet. Aus diesem sind entlang der Buchenstraße und Friedenstraße die Grundstücke mit den FlstNr. 1034/13, 1034/43, 1034/37, 1034/38 und 1034/39 sowie die FlstNr. 1033/13 und 1033/21 herausgenommen und dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 25 zugewiesen worden, weil sie von der Grundstücksgröße und den bestehenden Gebäuden besser zur Struktur des Bebauungsplans Nr. 25 passen.

Im Süd-Westen grenzt das Plangebiet an den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10. An der Grenze zwischen beiden Bebauungsplänen liegt der frühere Verlauf der Lochhamer Straße. Ein Teil dieses Straßenverlaufs diente für die Erschließung der Parkplätze einer im Bebauungsplan Nr. 10 neu errichteten Gaststätte und war früher als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Im Laufe der Zeit, wahrscheinlich beim Bau des angrenzenden Seniorenheimes, erhielt diese Fläche die eigene FlstNr 1035/47 und wurde nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche geführt. Es wurde von der Nutzung her dem Grundstück des angrenzenden Altenheimes zugeführt. Dadurch wird diese Fläche dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 25 zugewiesen. Da es gleichzeitig immer noch der Erschließung der Parkplätze der Gaststätte dient, wäre die Regelung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gaststätte im Bebauungsplan Nr. 10 im Bebauungsplan Nr. 25 erforderlich. Weil eine Aufteilung auf zwei verschiedene Bebauungspläne langfristig zu Problemen führen kann, beschloß der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2010 die Zuordnung auch des Gaststättengrundstücks FlstNr. 1039 zum Bebauungsplan Nr. 25

Die im Einmündungsbereich der Friedenstraße inzwischen wiederholt umgebaute Lochhamer Straße wird ebenfalls dem Bebauungsplan Nr. 25 zugeordnet, deren Verlauf und Gestaltung aber nur nachrichtlich aufgenommen. Im Süden des Plangebiets liegt zwischen der Lochhamer Straße und der Bundesautobahn A96 das Grundstück der evangelischen Kirche mit der FlstNr. 1026/69 und eine gemeindliche Waldfläche mit der FlstNr. 1026/123.

Das Plangebiet umfaßte ursprünglich ca. 46.170 m². Nach der Vergrößerung des Geltungsbereichs ist es jetzt ca. 51.250 m² groß.

2.3 Städtebaulicher Bestand

2.3.1 Siedlungsstruktur

Die bestehende Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern in der Buchenstraße und beiderseits der Friedenstraße hat sich in der Vor- und Nachkriegszeit zunächst in einer Art traditionellem Lochhamer Baustil entwickelt.

In jüngerer Zeit kamen aber zunehmend ortsuntypische Gebäudeformen und Baukörpergrößen dazu. In der Buchenstraße wurden im westlichen Bereich auf privater Seite entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße hin Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand vorgenommen, welche das Ortsbild der Gartenstadt empfindlich stören.

Auf dem Grundstück des Seniorenheims dagegen wurde der Bestand an Bäumen und Waldflächen vorbildlich gepflegt und weiterentwickelt, so daß eine ortsbildprägende Wirkung erhalten werden und fortbestehen kann. Der Baukörper des Seniorenwohnheims wurde durch die Gliederung mit Balkonen und einer Materialwahl, die für die umliegenden Ein- und Zweifamilienhäuser typisch ist, trotz seiner Größe vorbildlich integriert, so daß die Situation nicht mehr als störend wahrgenommen wird.

2.3.2 Erschließung

Das Gebiet wird von der Lochhamer Straße und der Friedenstraße her erschlossen, welche beide sowohl den überörtlichen Verkehr aus Aubing und Pasing aufnehmen müssen, aber auch die innerörtliche Funktion von Sammelstraßen übernehmen, in die sich der Anliegerverkehr aus den Wohngebieten über die Buchenstraße und Lindenstraße bewegt. Über die Lochhamer Straße erfolgt auch die Anbindung zum Ortskern von Gräfelfing.

An der Bahnstrecke im Westen befindet sich der S-Bahnhof Lochham, über den das Plangebiet bahnseitig unmittelbar erschlossen wird.

Jenseits der Bahntrasse befindet sich der westliche Teil von Lochham mit dem Jahnplatz als Ortsteilmittelpunkt. Hier befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf und Arztpraxen.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets führt ein öffentlicher Weg entlang dem Grundstück der evangelischen Kirche über die Bundesautobahn zum Schulzentrum Lochham mit Grund- und Hauptschule sowie dem Kurt-Huber-Gymnasium.

2.3.3 Vegetation

Der Gehölzbestand wurde vom Sachverständigenbüro für Luftbildauswertung und Umweltfragen, Dr. Klaus Martin, mit Datum 05.11.2005 erhoben. Im Planungsgebiet existieren vorwiegend einheimische Gehölze. Der teilweise hochgewachsene Baumbestand ist ortsbildprägend und bildet mit dem anschließenden Gemeindewald im Süden eine optische Einheit.

Entlang der Straßen bestehen auf privatem Grund eine Vielzahl von Sträuchern, Hecken und Laubbäumen. Diese prägen den Straßenraum maßgeblich, in dem sie diesem durch das nach oben hin eingeengte Profil einen gefaßten Raum schaffen und einen wesentlichen Beitrag für das Ortsbild der Gartenstadt, und der dazu erforderlichen Verkehrsberuhigung, auf ganz natürliche Weise leisten. Die Grundstück werden durch sie optisch vom Straßenraum abgegrenzt.

3. Planungsziele

3.1 Ortsgestaltung

Die Gemeinde Gräfelfing möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 eine rechtssichere Grundlage schaffen, um bei künftigen Bauvorhaben regelnd und steuernd einwirken zu können, so daß ein harmonisches Ortsbild geschaffen und weitergepflegt werden kann. Durch eine Harmonisierung der Gebäudegrößen sollen ausufernde Baukörpergrößen dabei genauso verhindert werden, wie zu kleine Baukörper, die wegen eines event. zu eng gefaßten Baurechts den Grundstückseigentümern aufgezwungen würden. Auch sind Regeln im Bezug auf Mobilfunkanlagen und des Lärmschutzes einzuarbeiten.

Das grundsätzliche Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes soll durch künftige Baumaßnahmen erhalten, verbessert und nachhaltig gesichert werden. Dort, wo es bereits Störungen gibt, sollen sowohl im Bezug auf die Gebäude als auch auf die Vegetation Reparaturmaßnahmen ermöglicht werden.

3.2 Grünordnung

Der ortsbildprägende Baumbestand auf den Grundstücken soll im Bebauungsplan als zu „erhaltender Baumbestand“ aufgenommen werden. Diese Bäume sollen unbedingt auch in Zukunft erhalten bleiben, bzw. bei Erkrankung durch neue entsprechend große Neuanpflanzungen ersetzt werden. Dies gilt besonders für die Bereiche entlang der Straßen. Hier gilt es zusätzlich auch die ortsbildprägenden Hecken und Sträucher zu schützen und zu erhalten.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke entlang der Lindenstraße und südlich der Buchenstraße werden nach §3 BauNVO als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Grundstücke nördlich der Buchenstraße und entlang der Friedenstraße Westseite werden nach §4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete ohne die Ausnahmen in Abs. 3 festgelegt.

Das Gaststätten-Grundstück (Pschorrfhof) wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundstücke vom Seniorenwohnheim und der evangelischen Kirche werden entsprechend ihrer Nutzung als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Entsprechend den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Gräfelfing werden Festsetzungen zu ortsfesten Funkanlagen und ortsfesten Anlagen der Wirtschaftswerbung auch in diesem Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bisherige Baurecht ist in erster Linie über den § 34 BauGB geregelt. Hier orientieren sich die Baukörper in ihrer Größe und ihre Lage auf dem Grundstück nach der nachbarschaftlichen Bebauung. Die Größe der Grundstücke bleibt dabei unberücksichtigt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind aber von so unterschiedlicher Größe, daß nebeneinander stehende Gebäude entsprechend unterschiedliche Größen hätten, wenn die Regelung des Baurechts über die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl erfolgen würde. Die Eigentümer der kleinen Grundstücke würden im Verhältnis zu ihren Nachbarn nur sehr wenig Baurecht erhalten, obwohl sie derzeit nach § 34 deutlich mehr Anspruch hätten. Eine sehr unregelmäßige Bebauung wäre die Folge. Auch könnten Schadenersatzansprüche der betroffenen Eigentümer gegenüber der Gemeinde nicht ausgeschlossen werden.

Aus städtebaulicher Betrachtung führen ähnlich große Baukörper zu einem wesentlich harmonischerem Ortsbild, was einer der Grundzüge bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist. Um sowohl der derzeitigen Rechtslage nach §34 BauGB als auch den städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen, wurden im Bereich der privaten Wohngrundstücke zunächst absolute Zahlen für die Grundfläche und Geschoßfläche festgesetzt. Diese Werte wurden anhand des bisher geltenden Baurechts überprüft und gegebenenfalls nach oben gerundet. Besonders im Bereich der Buchenstraße Süd wurde eine Staffelung vorgenommen, die sich am Bestand orientiert und von Osten nach Westen ansteigt.

Im Bereich der Grundstücke westlich der Friedenstraße wurden für die beiden südlichen Grundstücke FlstNr. 1033/9 und 1033/25 geringere Werte festgesetzt, als in den nördlich angrenzenden Grundstücken. Dies war erforderlich, weil sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientieren muß. Hier war das Grundstück FlstNr. 1033/26 prägend. Ein so hohes Maß der Nutzung läßt sich auf den südlichen Grundstücken FlstNr. 1033/9 und 1033/25 nicht realisieren, weil diese Grundstücke dafür deutlich zu klein sind. Es wurden deshalb Werte für die Grundfläche und Geschoßfläche gewählt, die deutlich höher sind als der Bestand und sich dennoch realisieren lassen.

Aufgrund der Entwicklungen im Baurecht kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, daß im Falle einer Grundstücksteilung die absoluten Werte auch auf die neuen Teilgrundstücke anzuwenden wären, was eine erhebliche und nicht gewollte Verdichtung bedeuten würde. Deshalb wurden die absoluten Werte anschließend in GRZ (Grundflächenzahlen) und GFZ (Geschoßflächenzahlen) umgerechnet. Die dabei sehr unterschiedlichen Werte bei benachbarten Grundstücken kommen von den sehr stark differierenden Grundstücksgrößen, bilden aber tatsächlich das derzeit geltende Baurecht nach §34 BauGB ab und führen zu einer ausgewogenen Bebauung und Baukörpergrößen. Eine Störung kann durch die Teilung der größeren Grundstücke eintreten, wird aber unbedeutender ausfallen, als wenn bei absoluten Werten für GR (Grundflächen) und GF (Geschoßflächen) diese auf die geteilten Grundstücke anzuwenden wären.

Für das Grundstück FlstNr. 1039 (Pschorrhof) wurde das Baurecht unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 10 übernommen.

Analog zu den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde werden Überschreitungen durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen, nicht mit Räumen überbauten offenen Überdachungen und mit dem Hauptgebäude verbundenen baulichen Anlagen sowie allen sonstigen in den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässigen Bauteilen bis zu 25 % und Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu weiteren 75 % der festgesetzten Grundfläche zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde Gräfelfing möchte im Plangebiet die gewachsene Siedlungsstruktur auch in Zukunft erhalten. Deshalb wurden mit Baulinien die Bereiche auf den privaten Grundstücken, innerhalb derer gebaut werden darf, so festgelegt, daß das Ziel gewährleistet ist, das bisherige Baurecht nach § 34 erfüllt wird und das neugeschaffene Baurecht auch in Anspruch genommen werden kann.

Die Lage der Bauräume orientiert sich dabei am Bestand, und läßt im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes bauliche Erweiterungen bzw. Ersatzbauten zu.

4.4 Private Freiflächen und Grünordnung

Die in den privaten Freiflächen festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen werden leicht modifiziert übernommen. Die tatsächliche Lage und Anzahl der Stellplätze weicht vom bisherigen Bebauungsplan ab. Um auch künftig für einen höheren Bedarf eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, werden diese Flächen großzügiger und ohne die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze angeordnet.

Neben dem Schutz bestehender Bäume werden Mindestpflanzgebote festgesetzt, die durch Großbaumpflanzungen auch in der Vorgartenzone den öffentlichen Raum gestalterisch aufwerten.

Der Gartenstadtcharakter von Gräfelfing wird auch im Ortsteil Lochham maßgeblich von Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Straßen geprägt. Diese Bepflanzung ist ortsbildprägend und deshalb im besonderen Maße erhaltens- und schützenswert. Deshalb soll bei beabsichtigten wesentlichen Veränderungen im Bereich von 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze an, die Beratung und Zustimmung der Gemeinde eingeholt werden.

Diese Regelungen richten sich gegen die völlige Abholzung der vorhandenen straßenbegleitenden Bepflanzung, um zu verhindern, daß der Gartenstadtcharakter gestört, oder sogar zerstört, wird.

Gärtnerisch notwendige Pflegeschnitte werden von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4.5 Baulicher Schallschutz

Aufgrund der berechneten Überschreitungen sind an den lärmbelasteten Fassaden daher passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Das Plangebiet ist durch die Bahnstrecke München – Mittenwald, die Bundesautobahn A96 sowie die Lochhamer Straße mit Verkehrslärm belastet. Die Berechnungen ergaben, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten werden. An den Verkehrswegen zugewandten Gebäudefassaden treten tags Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) und nachts von 60 dB(A) auf. Auch durch eine Schallschutzwand mit einer Höhe von bis zu 4,0 m an den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen entlang der Gleise und der A96 können die maßgebenden Richtwerte an den Wohngebäuden nicht eingehalten werden.

5. Mobilfunkkonzept

Der Bebauungsplan setzt das gemeindliche Mobilfunkkonzept um. Dieses sieht geeignete Standorte außerhalb des Plangebietes vor. Im gesamten Baugebiet werden daher Mobilfunkanlagen als Haupt- und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Gemeinde Gräfelfing sieht sich gem. § 1 Abs. 3 BauGB berechtigt, aber auch verpflichtet, städtebaulich relevante Entwicklungen über die Bauleitplanung zu lenken. Bei Mobilfunkanlagen kann trotz der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit bei Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV Regelungsbedarf gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 i.V. mit Abs. 6 Ziff. 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds), gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7c und e i.V. mit § 5 Abs. 2 Ziff. 6 BauGB (vorsorgender Immissionsschutz) und gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft und des Fernmeldewesens) geltend gemacht werden:

5.1 Vorsorgender Immissionsschutz

Nach § 2 der 26. BImSchV sind Hochfrequenzanlagen zum „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ so zu errichten und zu betreiben, daß die dort im Anhang 1 bestimmten Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Feldstärke für den jeweiligen Frequenzbereich nicht überschritten werden. Die im Anhang 1 bestimmten Grenzwerte dienen also ausdrücklich (nur) dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Anders als für Niederfrequenzanlagen (§ 4 der 26. BImSchV) beinhaltet die 26. BImSchV für hochfrequente elektromagnetische Felder, wie sie von Mobilfunkanlagen emittiert werden, keine Vorsorgeregelung¹.

Die Strahlenschutzkommission (SSK) listet in ihren Empfehlungen vom 04.07.2001 für den Bereich der den Mobilfunk betreffenden hochfrequenten elektromagnetischen Felder jedoch zahlreiche Reaktionen bzw. Gesundheitsbeeinträchtigungen bei Immissionsbelastungen unterhalb der Grenzwerte der 26. BImSchV auf, zu denen wissenschaftliche Hinweise vorliegen². Sie spricht - wie das Bundesamt für Strahlenschutz - im Hinblick auf elektromagnetische Hochfrequenzfelder eindeutig die Empfehlung zur Vorsorge aus und empfiehlt die Einbeziehung der Kommunen in die Planung. Die Strahlenschutzkommission regt an, Maßnahmen zu ergreifen, um Expositionen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Rahmen der technischen und wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten zu minimieren. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen sich Personen regelmäßig über lange Zeit aufhalten, z.B. bewohnte Bereiche. In ihrer Verlautbarung aus dem Jahr 2003 bestärkt die SSK diese 2001 geäußerte Einschätzung³.

¹ BGH vom 13.02.2004 – V ZR 217/03 – NJW 2004, 1317 (m.w.N.)

² Grenzwerte und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern", Empfehlungen und Stellungnahmen der Strahlenschutzkommission vom 04.07.2001

³ Neue Technologien - einschließlich UMTS - Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern: 184. Sitzung der Strahlenschutzkommission vom 31.03./01.04.2003

An dieser Beurteilung haben auch die Ergebnisse des Deutschen Mobilfunk-Forschungsprogramms (DMF) aus dem Jahr 2008 nichts Wesentliches geändert⁴:

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

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in seiner Bewertung des DMF, am Vorsorgeprinzip festzuhalten⁵. Ähnlich äußert sich die SSK zum DMF⁶.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt stellt im Übrigen in seinem aktuellen Bericht deutliche Zuwächse bei der Grenzwertausschöpfung durch Mobilfunkimmissionen fest⁷.

Vor diesem Hintergrund besitzt der Mobil- und Behördenfunk nach wie vor ein „vorsorgebedürftiges Besorgnispotential“. Die Gemeinde Gräfelfing verfolgt daher durch die gezielte Zuweisung geeigneter Standorte für Funkanlagen unter Ausschluß der Zulässigkeit solcher Anlagen an anderer Stelle das Ziel, Immissionen im Bereich von ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten⁸ sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebieten (wie Krankenhäusern, Schulen, Kindergärten, Kinderhorten, Spielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen⁹) zu minimieren. Denn Vorsorge bedeutet nicht, daß Schutzmaßnahmen erst

⁴ vgl. Stellungnahme des ECOLOG-Instituts für die Gemeinde Gräfelfing vom 14.09.2010; zur Kritik am DMF siehe auch Budzinski: Das Deutsche Mobilfunkforschungsprogramm – Ein neues Argument gegen mehr Rücksichtnahme?, NVwZ 2010, 1205

⁵ Bundesamt für Strahlenschutz: Ergebnisse des Deutschen Mobilfunk Forschungsprogramms (abrufbar unter http://www.emf-forschungsprogramm.de/abschlussphase/DMF_AB.pdf), Seite 6

⁶ Deutsches Mobilfunk-Forschungsprogramm - Stellungnahme der Strahlenschutzkommission, verabschiedet in der 223. Sitzung der Strahlenschutzkommission am 13.05.2008 (abrufbar unter <http://www.ssk.de/de/werke/2008/volltext/ssk0804.pdf>), Seite 30

⁷ LfU: EMF-Monitoring in Bayern 2006/2007 – Messungen von elektromagnetischen Feldern (EMF) in Wohngebieten (August 2008), Seite 37

⁸ vgl. § 50 BImSchG

⁹ vgl. § 4 der 26. BImSchV

dort zu beginnen brauchen, wo aus gewissen gegenwärtigen Zuständen nach dem Gesetz der Kausalität gewisse andere schadenbringende Zustände und Ereignisse erwachsen werden. Vielmehr müssen auch solche Schadensmöglichkeiten in Betracht gezogen werden, die sich nur deshalb nicht ausschließen lassen, weil nach dem derzeitigen Wissensstand bestimmte Ursachenzusammenhänge weder bejaht noch verneint werden können und daher insoweit keine Gefahr, sondern ein „Gefahrenverdacht“ oder ein „Besorgnispotential“ besteht¹⁰.

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sowie speziell zu Mobilfunkanlagen der aktuellen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen, daß es einer Gemeinde bereits im Vorfeld der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen – also im Bereich der Vorsorge – gestattet ist, durch ihre Bauleitplanung eigenständig das Maß des Hinnehmbaren zu steuern¹¹.

Die Gemeinde verkennt dabei nicht, daß der Gesetzgeber mit der 26. BImSchV für Mobilfunkanlagen Grenzwerte zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt hat. Die Regelungen der 26. BImSchV zu Hochfrequenzanlagen werden von der gemeindlichen Planung daher auch nicht modifiziert.

Die Planung beinhaltet auch keine Immissionsminimierung „ins Blaue hinein“. Denn der Vorsorgeansatz der Planung steht vielmehr unter dem Vorbehalt, daß eine flächendeckende und qualitativ gute Versorgung mit Funkdienstleistungen unter angemessenem Aufwand möglich sein muß.

5.2 Sicherung einer qualitativ guten Versorgung mit Mobilfunkdiensten

Die gängige Praxis der Standortfindung für Funkanlagen hat in der Vergangenheit zu einer Reihe von Problemen geführt, die durch die Umsetzung des Standortkonzeptes in der Bauleitplanung vermieden werden. Bei einer Vielzahl von Funkstationen ist fraglich, ob sie bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig errichtet wurden oder errichtet werden können. Die große Zahl von Gerichtsentscheidungen belegt, daß die baurechtliche Beurteilung im Einzelfall sehr schwierig sein kann. Gerichtsverfahren, die von Nachbarn oder Kommunen zur Klärung der Rechtmäßigkeit der Mobilfunkanlagen angestrebt werden, bewirken insbesondere für die Betreiber eine oft langjährige Rechtsunsicherheit.

Hinzu kommt, daß von den Betreibern bei der Standortfindung zwar eine technisch optimale Versorgung angestrebt wird, dieses Ziel faktisch jedoch oftmals nicht erreicht werden kann, z.B. weil der „optimale“ Standort nicht zur Verfügung steht. Aus diesen Gründen ist für die Standortwahl nicht selten die Verfügbarkeit maßgeblich. Dies kann dazu führen, daß das Versorgungsziel der

¹⁰ BVerwG vom 19.12.1985 – 7 C 65/82 – BVerwGE 72, 300

¹¹ BayVGH vom 02.08.2007, BayVBI 2008, 470 und BauR 2008, 627; vom 09.09.2009, BauR 2009, 1871; vom 23.11.2010, DVBI 2011, 299; OVG Nordrhein-Westfalen vom 16.09.2008 – 10 A 2599/07 – juris

Funkbetreiber nicht optimal erfüllt werden kann oder nur durch Inkaufnahme überdurchschnittlich hoher Befeldungen in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. durch zusätzliche, das Landschaftsbild belastende Standorte.

Die von der Gemeinde für die Errichtung von Mobilfunkanlagen vorgesehenen Bereiche stellen sicher, daß in Gräfelfing eine flächendeckende und qualitativ gute Mobilfunkversorgung dauerhaft sichergestellt werden kann. Hierzu wird auf die umfangreichen funktechnischen Untersuchungen, auf denen das Konzept beruht, verwiesen¹².

Damit trägt die Gemeinde den Vorgaben der Regional- und Landesplanung Rechnung, wonach die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten nicht beeinträchtigt werden, der Ausbau der Mobilfunknetze umwelt- und sozialverträglich sowie landschaftsbildschonend erfolgen und die von Mobilfunkmasten ausgehende Beeinträchtigung so gering wie möglich bleiben soll¹³.

Die über die konzeptgemäßen Standorte ermöglichte Mobilfunkversorgung des Gemeindegebiets wird schließlich auch den Interessen der Betreiber und der Nutzer der Funkdienste gerecht, da sowohl in der Fläche als auch im bebauten Bereich durchwegs gute Empfangspegel erreicht werden können. Dies sichert eine möglichst lückenlose Versorgung und vermeidet unnötig hohe Sendeleistungen der Endgeräte.

5.3 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Die baugestalterischen Ziele der Gemeinde heben im Hinblick auf Mobilfunkanlagen nicht nur auf den Schutz der noch überwiegend intakten ruhigen Dachlandschaft ab, sondern sollen auch in Teilbereichen bereits entstandenen Fehlentwicklungen durch störende Dachaufbauten jeder Art mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung Einhalt gebieten. Die Reduzierung der für Funkanlagen zur Verfügung stehenden Gebiete beschränkt die Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigung auf ein den technischen Notwendigkeiten geschuldetes Maß.

Die Gemeinde Gräfelfing hat sich seit Jahrzehnten darum bemüht, ihren Gartenstadtcharakter zu erhalten und dem Siedlungsdruck des Verdichtungsraums München mit dem Instrument der Bauleitplanung angemessen zu begegnen. Dabei wurde den Grundeigentümern neben Begrenzungen im Maß der baulichen Nutzung, dem Schutz erhaltenswerter Gehölzstrukturen auch zahlreiche Einschränkungen von ortsbildprägender und damit städtebaulicher Relevanz abverlangt (z.B. durch Begrenzungen zur Höhenentwicklung und das Straßenbild prägenden Vorschriften).

¹² vgl. insbesondere Untersuchungen und Stellungnahmen des Umweltinstituts München e.V. vom 23.01.2008, 16.09.2009 und 08.10.2010

¹³ Landesentwicklungsprogramm für den Freistaat Bayern, Teil B „Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche“, Punkt B. V. „Nachhaltige technische Infrastruktur“, dort Punkt 2.1.1.; ferner Teil B des Regionalplans für die Region München, Punkt V „Verkehr und Nachrichtenwesen“, dort Punkte G 6.1 bis 6.3

Die Gemeinde sieht für steuernde Vorschriften zu Mobilfunkanlagen einen Regelungsbedarf u.a. auch deshalb, weil künftig mit deutlich mehr Sendekapazitäten und damit, zwischen den vier Betreibern auch nicht immer koordiniert, mehr Mobilfunkstationen auch für das UMTS-Netz zu rechnen ist. Ferner werden bei Ersatz des Festnetzes durch mobile In-Home-Versorgung größere Nutzerzahlen zu erwarten sein.

6. Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung im M:1000 mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit Verfahrensvermerken
2. Begründung mit Anlage

Gemeinde Gräfelfing

Bebauungsplan Nr. 25 / Lochham - Anlage zur Begründung vom 10.12.2013

Berechnung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche, GRZ und GFZ

Grundstücke	FISStNr.	Grundstücksgröße	zul. GR	zul. GF	zul. GRZ	zul. GFZ
Rudolf-und-Maria-Gunst-Haus (LH 76)	1035/46	10.099 m ²	4.040 m ²	8.080 m ²	0,40	0,80
Erweiterungsfläche Buchenstraße 9	1035/2	4.957 m ²	1.983 m ²	3.970 m ²	0,40	0,80
	1035/47	207 m ²	83 m ²	170 m ²	0,40	0,80
Lindenstraße 3	1035/16	1.630 m ²	290 m ²	500 m ²	0,18	0,31
Buchenstraße 1a	1035/15	1.180 m ²	210 m ²	415 m ²	0,18	0,35
Buchenstraße 1	1035/14	1.225 m ²	245 m ²	430 m ²	0,20	0,35
Buchenstraße 3	1035/12	821 m ²	245 m ²	430 m ²	0,30	0,52
Buchenstraße 5	1038/3	1.378 m ²	275 m ²	485 m ²	0,20	0,35
Buchenstraße 7	1035/25	1.450 m ²	290 m ²	500 m ²	0,20	0,34
Buchenstraße 9	1035/2	s.o.				
Buchenstraße 10	1034/39	420 m ²	105 m ²	190 m ²	0,25	0,45
Buchenstraße 12	1034/38	481 m ²	120 m ²	210 m ²	0,25	0,44
Buchenstraße 14	1034/37	713 m ²	140 m ²	220 m ²	0,20	0,31
Friedenstraße 2a	1034/43	428 m ²	110 m ²	190 m ²	0,26	0,44
Friedenstraße 4	1034/13	837 m ²	155 m ²	230 m ²	0,19	0,27
Lochhamer Straße 118	1033/9	770 m ²	150 m ²	260 m ²	0,19	0,34
Friedenstraße 1	1033/25	637 m ²	150 m ²	260 m ²	0,24	0,41
Friedenstraße 1a	1033/26	939 m ²	190 m ²	330 m ²	0,20	0,35
Friedenstraße 3	1033/18	986 m ²	190 m ²	330 m ²	0,19	0,33
Friedenstraße 5	1033/5	1.389 m ²	190 m ²	330 m ²	0,14	0,24
Friedenstraße 7a	1033/21	642 m ²	190 m ²	330 m ²	0,30	0,51
Friedenstraße 7	1033/13	788 m ²	190 m ²	330 m ²	0,24	0,42
Lochhamer Straße 78 (Pschorrhof)	1039	2.230 m ²	535 m ²	1.250 m ²	0,24	0,56
Lochhamer Straße 67 (ev. Kirche)	1026/69	4.383 m ²	1.753 m ²	3.510 m ²	0,40	0,80
Summen		38.590 m²	11.829 m²	22.950 m²		