

Gemeinde

Grafrath

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Pechhölzl/Lerchenstraße Abschnitt Süd

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

Becker-Nickels, Pawar

QS: ChS

Aktenzeichen

GRR 2-61

Plandatum

23.04.2026 (Entwurf II)
26.10.2023 (Entwurf I)
27.03.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	12
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	12
3.4	Ortsentwicklungsplan.....	13
3.5	Verfahren.....	14
3.6	Bodenschutz.....	14
4.	Plangebiet	14
4.1	Lage.....	14
4.2	Nutzungen.....	15
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	15
4.4	Erschließung.....	15
4.5	Emissionen.....	16
4.6	Flora/ Fauna.....	16
4.7	Boden.....	17
4.8	Denkmäler.....	18
4.9	Wasser.....	18
5.	Planinhalte	19
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	22
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	23
5.5	Bauliche Gestaltung.....	24
5.6	Verkehr und Erschließung.....	25
5.7	Wasserwirtschaft.....	26
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	29
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	30
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	31
5.11	Flächenbilanz.....	32

Anlagen:

- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL): Fachplanerische Einschätzung zum erhaltenswerten Baumbestand sowie zum Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen, 17.10.2023
- Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH: Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers, 22.02.2024
- Glatz & Kraus Ingenieure: Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit des K-Sammlers unterhalb des vorgenannten Einzugsgebietes (ab Schacht K 66), 30.04.2024
- Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee: Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung, 15.10.2025

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Grafrath hat die Aufstellung des Bebauungsplans Pechhölzl/Lerchenstraße am 02.12.2019 beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Grafrath ist wie viele Gemeinden im Umland der Landeshauptstadt München einem stetigen Bevölkerungswachstum ausgesetzt. Die Aufgabe der Kommunen besteht folglich darin, der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum durch geeignete Instrumente zu begegnen. Es ist das übergeordnete Ziel des vorliegenden Bebauungsplans die städtebauliche Ordnung im Bereich östlich des Pechhölzls und westlich der Lerchenstraße zu gewährleisten.

Der Gemeinde liegen in dem Bereich Bauvoranfragen vor, die eine Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Westlich der Lerchenstraße“ (in Kraft getreten am 30.06.1992) und „Wildenroth I“ (in Kraft getreten am 16.10.1968) sowie die Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten gerade auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Gebiets erfordern.

Da im nördlichen Teilbereich bzgl. der Bauvoranfragen eine gewisse Dringlichkeit bestand, wurde das Plangebiet Pechhölzl/Lerchenstraße in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Für den nördlichen Teilbereich besteht bereits der, i.d.F. vom 25.10.2021 und 24.02.2022 rechtskräftige Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Nord“.

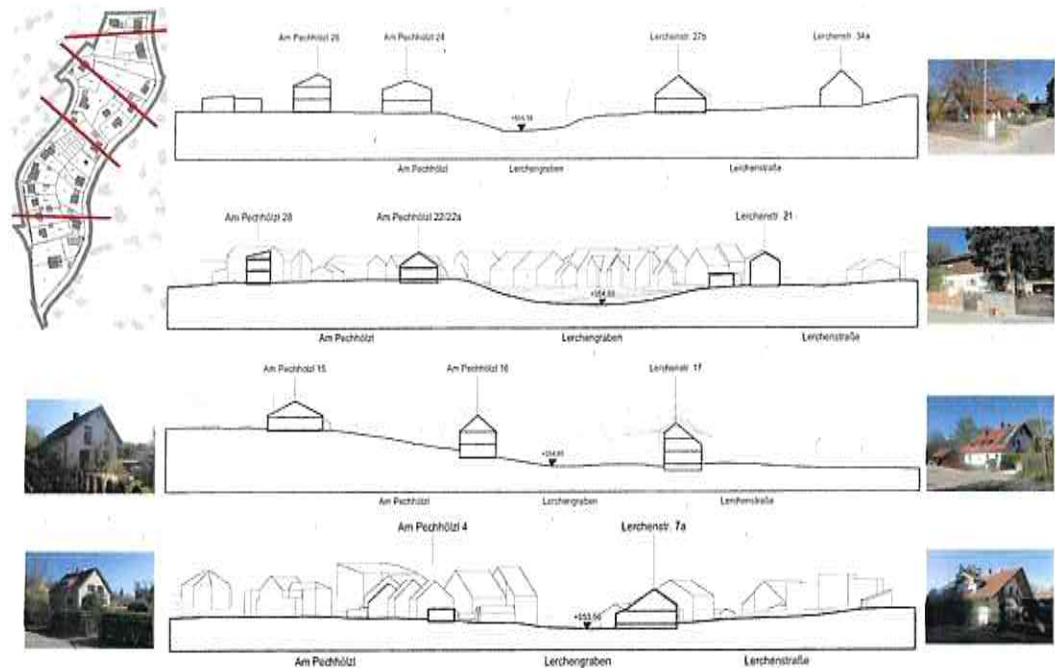
Die Gemeinde zielt nun darauf ab, das Festsetzungskonzept fortzuführen und auch für den südlichen Bereich zukünftig eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, um den gegenwärtigen gemeindlichen Herausforderungen angemessen zu begegnen. Durch die vorliegende Planung sollen aber auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und der von Nord nach Süd verlaufende Lerchengraben als zentrale Grün- und Freifläche gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben; Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

2. Städtebauliches Konzept

In einer ersten Bestandsaufnahme wurde das gesamte Gebiet zwischen der östlich verlaufenden Lerchenstraße, der Straße Am Pechhölzl im Westen, der Bahnhofstraße im Süden und der Lerchenstraße 27d im Norden betrachtet; das Untersuchungsgebiet umfasst den Lerchengraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, den Lerchengraben mit seiner Sukzessions- und Biotopfläche zu schützen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die herausfordernden topographischen Gegebenheiten in dem Plangebiet ausführlich beleuchtet. Folgende Schnittansichten visualisieren den Geländeverlauf für 4 Teilbereiche.



Die Analyse hat ergeben, dass es sinnvoll erscheint, das Untersuchungsgebiet in 5 Teilbereiche (A-E) aufzuteilen, die sich vor allem aus den topographischen Gegebenheiten des Gebiets ableiten lassen. Für diese werden folgende Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten erarbeitet:

A Nachverdichtung nicht möglich

Eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der Grundstückszuschnitte sowie der vorhandenen Sukzessions- bzw. Biotopflächen nicht empfohlen.

B Nachverdichtung östlicher Hangbereich möglich

Im Teilbereich B ist eine Nachverdichtung auf dem östlichen Hangbereich denkbar. Die Lerchenstraße Nr. 17a ist dabei maßgebend für die rückwärtige Nachverdichtung. Generell gilt es, hier die lockere Einzelhausbebauung zukünftig weiter zu präferieren. Eine rückwärtige Nachverdichtung auf dem westlichen Hangbereich wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht empfohlen.

C Nachverdichtung nicht möglich

In diesem Teilbereich bestehen vor allem auf der westlichen Hangseite herausfordernde topographische Gegebenheiten, eine rückwärtige Nachverdichtung wird aus diesem Grund nicht angeraten. Auch auf dem östlichen Hangbereich sollte eine rückwärtige Nachverdichtung aus planerischer Sicht vermieden werden, um die Talsenke des Lerchengrabens von Bebauung freizuhalten und damit die Durchgängigkeit des Lerchengrabens als „grünes Band“ im Plangebiet zu sichern.

D Nachverdichtung westlicher Hangbereich möglich

In diesem Teilbereich ist eine rückwärtige Nachverdichtung auf dem westlichen Hangbereich aus planerischer Sicht durchaus möglich, da hier geeignete topographische Bedingungen vorliegen. Zukünftig wäre es vorstellbar, dass die vordere Bebauung näher an die Straße rückt und im rückwärtigen Bereich ein weiteres Gebäude mit geringerer Grundfläche oder ein größerer kompakter Baukörper entstehen könnte. Auf dem östlichen Hangbereich wird aufgrund der Grundstückszuschnitte, der topographischen Gegebenheiten und durch den Aspekt, die Senke des Lerchengrabens freizuhalten, eine rückwärtige Nachverdichtung nicht empfohlen.

E Neue Konzeption

Für den südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets kann eine neue städtebauliche Konzeption erarbeitet werden. Aus planerischer Sicht kann dieser Bereich eine eigenständige städtebauliche Struktur aufweisen, die nicht zwingend die Bebauungstypologien der nördlichen Bereiche aufgreift. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wäre beispielsweise eine Möglichkeit.

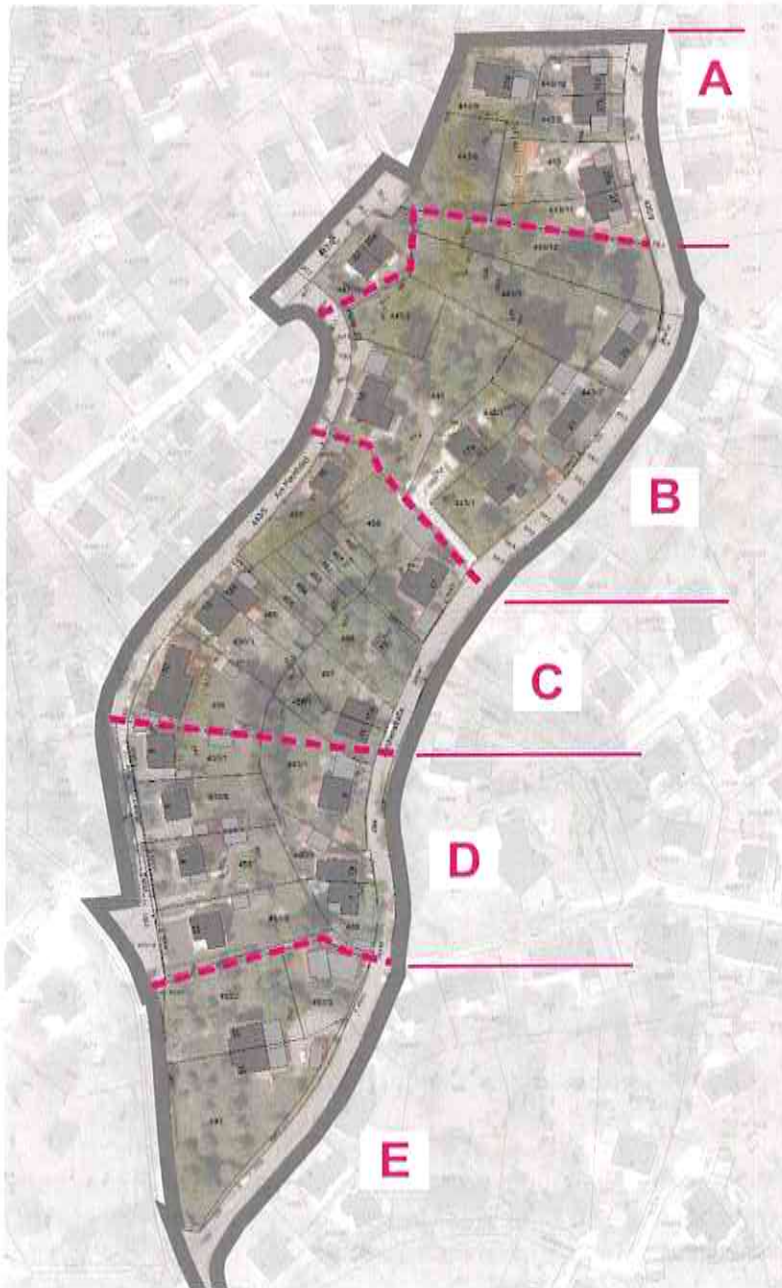


Abb. 2 Übersicht der Teilbereiche im Untersuchungsgebiet (© Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Darstellung), ohne Maßstab

Die Gemeinde zielt darauf ab, für das gesamte Untersuchungsgebiet (Teilbereiche A bis E) einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Da durch die bestehenden Bauvoranfragen im Teilbereich B eine gewisse Dringlichkeit gegeben war, zog die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans für die Bereiche A und B vor. Der Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Nord“ ist rechtskräftig i.d.F. vom 25.10.2021/24.02.2022.

Für die Teilbereiche C bis E wurde ein städtebaulicher Entwurf mit folgenden übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen ausgearbeitet:

- Sicherung der lockeren Bebauung
- Schaffung von verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten, dabei ...
 - ist eine rückwärtige Nachverdichtung im Teilbereich C aufgrund der herausfordernden topographischen Gegebenheiten nicht möglich. Zudem sollte hier die Talsenke des Lerchengrabens von Bebauung freigehalten werden um die Durchgängigkeit als „grünes Band zu sichern“,
 - ist eine Nachverdichtung im Teilbereich D auf dem westlichen Hangbereich möglich, da hier geeignete topographische Gegebenheiten vorliegen. Auf dem östlichen Hangbereich wird aufgrund der Grundstückszuschnitte und der topographischen Gegebenheiten eine Nachverdichtung nicht empfohlen,
 - ist für den Teilbereich E eine neue städtebauliche Konzeption mit einer eigenen städtebaulichen Struktur zu erarbeiten.

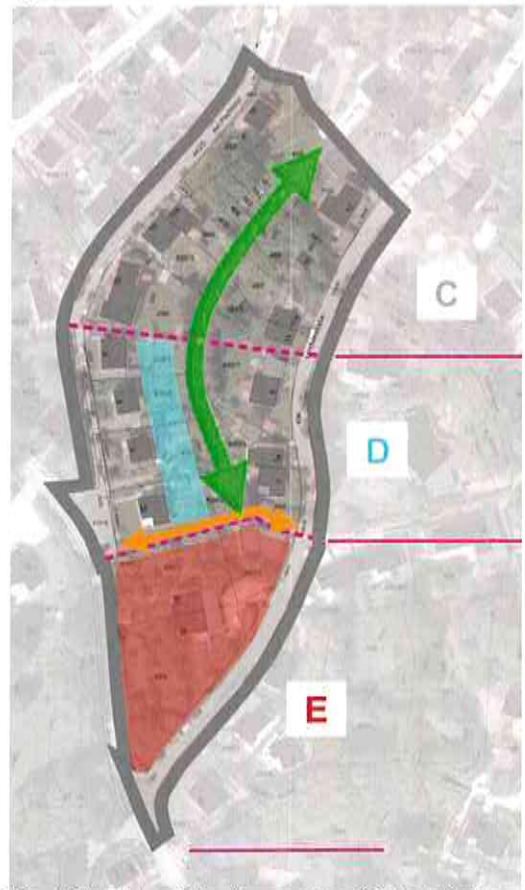


Abb. 3 Städtebauliche Konzeption, (© Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Darstellung), ohne Maßstab

- Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten
- Erhalt der Durchgrünung des Quartiers
- Sicherung des Lerchengrabens als „Grüne Achse“
- Erhalt der fußläufigen Durchquerung

Seitens des Planungsverbandes werden zwei Varianten erarbeitet. Die Varianten unterscheiden sich bzgl. der Umsetzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem westlichen Hangbereich im Teilbereich D.

Die Variante A sieht eine flächenhafte Nachverdichtung durch einen größeren, kompakten Baukörper vor. Die Variante B stellt eine rückwärtige Nachverdichtung durch ein zweites Gebäude, welches eine geringere Grundfläche aufweist, dar.

Die Gemeinde entschließt sich, die Variante A zu forcieren, da bei der Unterbringung eines kompakten Baukörpers die Versiegelung insgesamt geringer ist, da der Stellplatzbedarf besser gebündelt werden kann und die Zufahrtswege in den rückwärtigen Bereich kürzer ausfallen. Zudem kann ein ausreichender Abstand zum östlich anstehenden Lerchengraben gehalten werden kann.

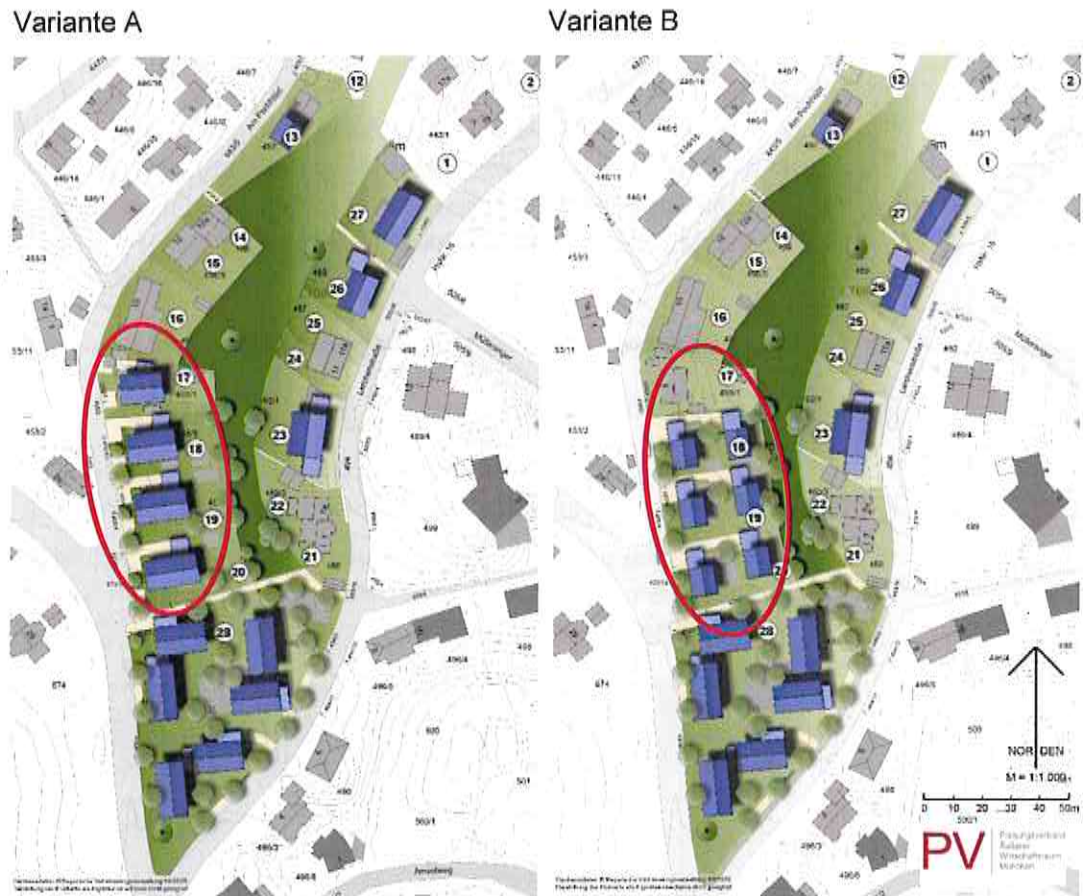


Abb. 4 Städtebauliche Entwürfe für die Teilbereiche C, D, und E mit der Variante A und Variante B (© Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Darstellung), ohne Maßstab

Im Verlauf des Verfahrens hat sich die Gemeinde darauf verständigt, die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 455/2 (Teilbereich D), 493 (Teilbereich E), 493/2 (Teilbereich E) sowie die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 457, 460, 461, 462, 463, 464 und 465 (jeweils Teilbereich C) aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans herauszunehmen. Dies ist darin begründet, dass seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zur Umsetzung des Bebauungsplans besteht bzw. ungeklärte Eigentumsverhältnisse vorliegen. Die Gesamtkonzeption soll aber im übrigen Geltungsbereich fortgeführt werden.

Generell soll das Festsetzungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Lerchenstraße/Pechhölzl – Abschnitt Nord fortgeführt werden, jedoch an die spezifischen Gegebenheiten im Abschnitt Süd angepasst werden.

Für die Teilbereiche C und D lässt sich folgende städtebauliche Konzeption ableiten:

- Sicherung der typischen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung, Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern, wenn der Stellplatzbedarf verträglich untergebracht werden kann
- Ermöglichung von rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form eines größeren kompakten Baukörpers im westlichen Hangbereich des Teilbereichs D
- Regulierung der Flächenversiegelung, u.a. Steuerung der Gesamtversiegelung

- Steuerung der Höhenentwicklung durch Festsetzen der absoluten maximal zulässigen Wandhöhe in Metern ü. NN
- Sicherung des Satteldachs als typische Dachform in dem Plangebiet und Steuerung der Dachaufbauten
- Sicherung und Förderung der energetischen Nutzung der Dächer
- Sicherung und attraktive Gestaltung der Vorgartenzonen
- Erhalt des Lerchengrabens als durchgängige Grünachse
- Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP, 01.06.2023) wird die Gemeinde Grafrath der Gebietskategorie Verdichtungsraum zugeordnet.

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.3	Klimawandel
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> • die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und • die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen
1.3.2	Anpassung an den Klimawandel
(G)	Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderung und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
(G)	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.7	Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume
(G)	Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> • sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, • sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, • Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, • auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird, • sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, • sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und • ausreichend Gebiete für land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

6	Energieversorgung
6.1	Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
(G)	Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
6.2	Erneuerbare Energien
6.2.1	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z)	Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen

Der Regionalplan der Region München wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit 01.04.2019 in Kraft. Er ordnet die Gemeinde Grafrath dem Verdichtungsraum zu. Grafrath ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Türkenfeld und Inning am Ammersee, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Fürstenfeldbruck.

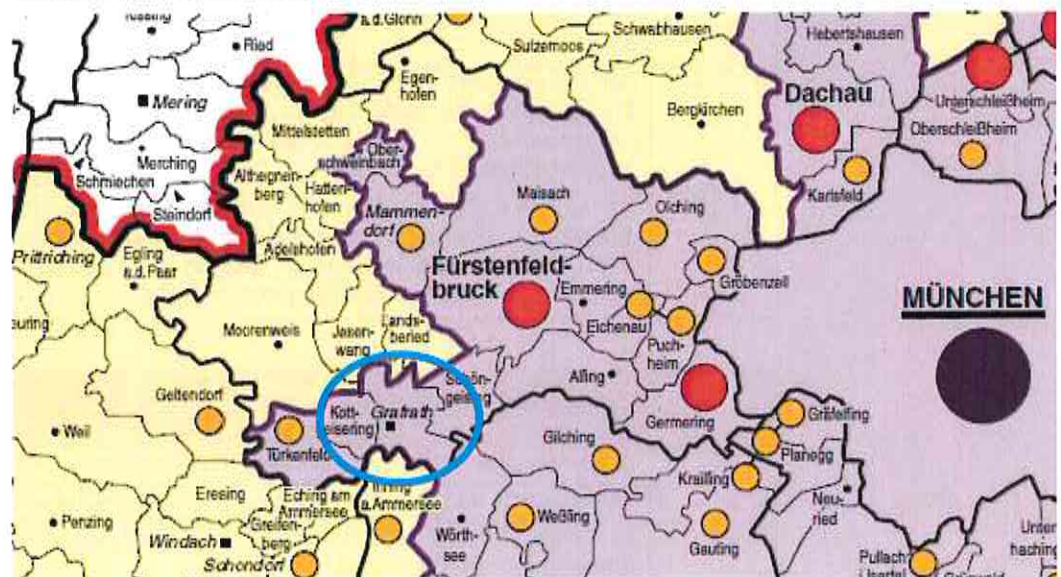


Abb. 5 Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur – Regionalplan München (2019), ohne Maßstab

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind von Bedeutung:

B I	Natürliche Lebensgrundlagen
1	Natur und Landschaft
1.1	Leitbild der Landschaftsentwicklung
G 1.1.1	<p>Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region</p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Lebensqualität der Menschen • zum Bewahrung des kulturellen Erbes und • zum Schutz der Naturgüter <p>zu sichern und zu entwickeln.</p> <p>In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München</p> <ul style="list-style-type: none"> • die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild • die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete • die Bedeutung der landschaftlichen Werte und • die klimafunktionalen Zusammenhänge <p>zu berücksichtigen.</p> <p>Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.</p>
G 1.1.4	Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.
1.3	Arten und Lebensräume
G 1.3.1	Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume , Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume , Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden .
Z 1.3.2	Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern. Die Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes sind in Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M. 1:100.000 zeichnerisch erläuternd dargestellt.
Z 1.3.3	Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen , außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.

B II	Siedlung und Freiraum
1	Leitbild
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
Z 1.4	Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
G 1.5	Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
G 1.6	Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
Z 1.7	Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
3	Siedlungsentwicklung und Mobilität
Z 3.1	Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere

	Siedlungsentwicklung
Z 3.2	Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.
4	Siedlungs- und Freiraumstruktur
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
Z 4.2	Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten .
Z 4.3	Landschaftsbildprägende Strukturen , insbesondere Rodunginseln, Hangkanten , Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete , sind zu erhalten .
Z 4.4	Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufftransportbahnen sind zu erhalten .
Z 4.5	Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.
Z 4.6	Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.
Z 4.6.1	<p>Regionale Grünzüge dienen</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches • der Gliederung der Siedlungsräume • der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. <p>Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.</p> <p>Als regionale Grünzüge werden festgelegt: (...) Ampertal (3) (...)</p>

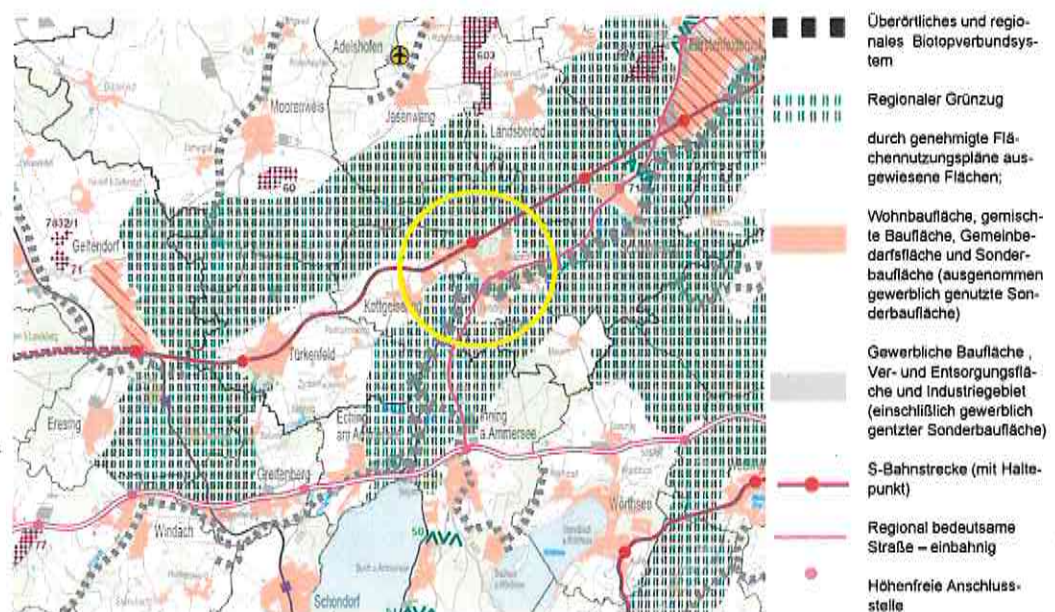


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung – Regionalplan München (2019), o.M.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafrath, welcher am 10.02.1987 bekannt gemacht wurde, stellt den Untersuchungsbereich (graue Umrandung) als Reines Wohngebiet (WR) dar. Im zentralen Bereich ist der Wasserlauf des Lerchengrabens dargestellt.

Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wird folglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 1987 mit Umgriff des Untersuchungsgebiets und des Plangebiets (blaue Umrandung), ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Wildenroth I“, der am 16.10.1968 in Kraft getreten ist und keine zeitgemäßen Festsetzungen mehr enthält.



Abb. 8 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wildenroth I“, in Kraft getreten am 16.10.1968, ohne Maßstab

Weiterhin gilt im Plangebiet die Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/ Carports der Gemeinde Grafrath, in der Fassung vom 17.12.2007.

3.4 Ortsentwicklungsplan

Für die Gemeinde Grafrath wurde im Jahr 2016 ein Ortsentwicklungsplan erstellt, welcher die Leitlinien für die Entwicklung der Gemeinde Grafrath in den nächsten 15 Jahren aufzeigt. Der Ortsentwicklungsplan stellt den übergeordneten Handlungsrahmen für die Ortsentwicklung dar und ist zudem eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das übergeordnete Ziel SO 3 „Bestehende Wohngebiete weiterentwickeln (Innenentwicklung)“ aufgegriffen. Konkret gilt es, für den Bereich östlich/südöstlich des Versuchsgartens die Innenentwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen (Teilziel SO 3.1). Die zugehörige Maßnahme SO 3.1.1 beinhaltet hierzu u.a. die Anpassung von Bebauungsplänen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird also die Maßnahme SO 3.1.1, die eine Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (Erhöhung des Baurechts) beinhaltet, für den Teilbereich umgesetzt. Weiterhin sollen gemäß der Maßnahme SO 3.1.1 die Anforderungen des Klimaschutzes und die Anforderungen, die sich durch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ergeben, berücksichtigt werden.

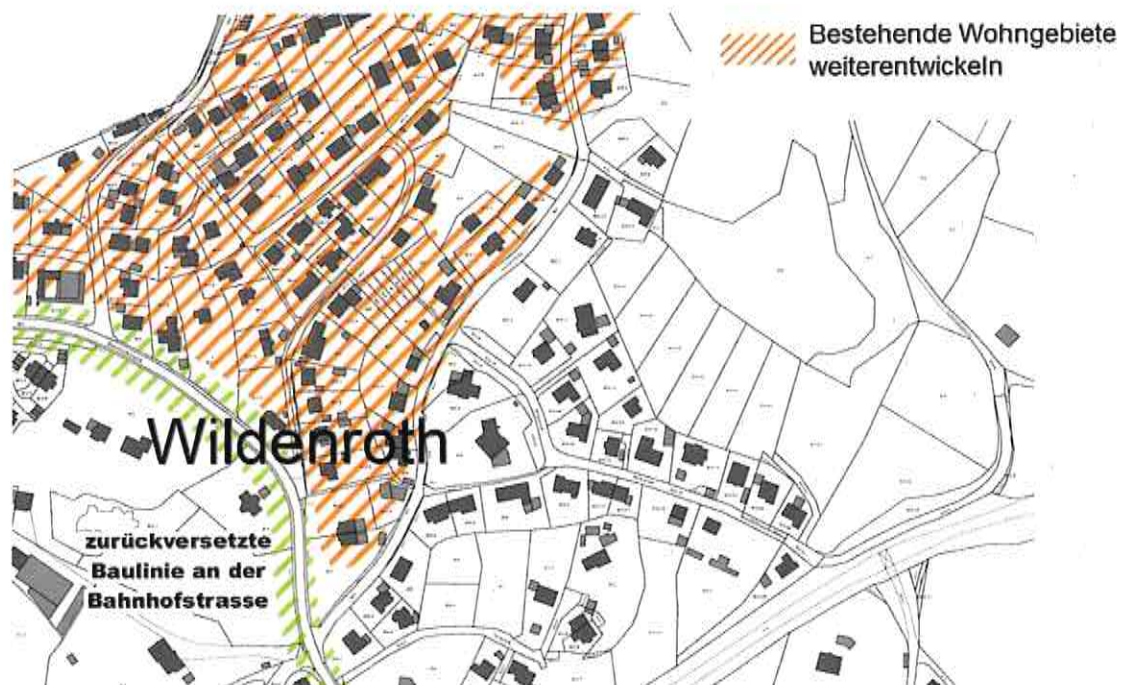


Abb. 9 Ausschnitt aus der Karte „Ziele für die Siedlungsentwicklung“ – Ortsentwicklungsplanung 2016, ohne Maßstab

3.5 Verfahren

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, kann das Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Um die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu informieren, wird ein Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Daran schließt die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.¹

3.6 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs im Hauptort der Gemeinde Grafrath. Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird folglich gemindert. Die im Rahmen der Nachverdichtung auftretende Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das rund 1,2 ha große Plangebiet liegt nördlich der B 471, nordöstlich der Bahnhofstraße und umfasst die Grundstücke zwischen der Straße am Pechhölzl und der Lerchenstraße. Im Norden bilden die Lerchenstraße 17 und Am Pechhölzl 12a und im Süden die Lerchenstraße 7 sowie Am Pechhölzl 4 den Abschluss. Die angrenzenden Straßengrundstücke werden ebenfalls in den Umgriff aufgenommen. Der Lerchengraben erstreckt sich von Nord nach Süd im zentralen Bereich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist ca. 450 m Luftlinie von der Ortsmitte Grafrath entfernt, welche fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen ist.

Die Topographie des Plangebiets ist stark bewegt, das Gelände fällt teils zum Lerchengraben hin teils steil ab. Weiterhin steigt das Plangebiet von Süden nach Norden hin an. Die Straße am Pechhölzl weist im südlichen Teilbereich eine Höhe von 556 m ü. NHN und im nördlichen Teilbereich eine Höhe von 560 m ü. NHN auf. Die Lerchenstraße ist im Süden auf einer Höhe von 554 m ü. NHN und im Norden auf einer Höhe von 555,5 m ü. NHN zu verorten. Der zentral liegende Lerchengraben weist an der tiefsten Stelle im Plangebiet eine Höhe von 552,3 m ü. NHN auf. Somit sind die Grundstücke teilweise stark hängig, es resultieren Höhenunterschiede bis zu 5 m.

¹ Es liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.



Abb. 10 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.05.2023

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung dominieren Wohnnutzungen. Der Lerchengraben verläuft zentral durch das Plangebiet, an diesen schließen Privatgärten an.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen der Straße Am Pechhölzl sowie der Lerchenstraße sind im Besitz der Gemeinde Grafrath. Die weiteren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in Privatbesitz.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße Am Pechhölzl im Westen sowie durch die Lerchenstraße im Osten verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Über die Bahnhofstraße wird das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße B471) angeschlossen.

Die nächste Bushaltestelle „Grafrath, Bahnhofstraße“ ist fußläufig in ca. 7 Minuten zu erreichen. Hier verkehren mehrmals täglich die Buslinie 804 (Grafrath Bahnhof – Unteraltling – Mauern – Schöngeising, Jexhof), die Buslinie 805 (Grafrath Bahnhof – Kottgeisering – Pleitmannswang – Zankenhausen – Türkenfeld (Schule)) sowie die Ruftaxilinie 8400. Die S-Bahnhaltestelle „Grafrath“, an welcher die Linie S 4 verkehrt und die Gemeinde an das übergeordnete ÖPNV-Netz anschließt, kann fußläufig in weniger als 15 Minuten, mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten und mit dem PKW in ca. 3 Minuten erreicht werden. Ausgewiesene Rad- und Fußwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Fernradwanderweg „Ring der Regionen“ verläuft östlich des Plangebiets.

4.5 Emissionen

Das Gebiet dient überwiegend der Wohnnutzung, mit von innergebietslichen Emissionen verursachten Immissionen ist folglich nicht zu rechnen. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, von welchen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) ausgehen können. Die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehenden Emissionen sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Beeinträchtigung während der Vegetationszeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Zudem bedingen die klimatischen Entwicklungen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

4.6 Flora/ Fauna

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotop. Der gesamte Bereich entlang des Lerchengrabens ist jedoch ein Wanderungsgebiet und ggf. ein Laichgebiet für Amphibien. Der Planung liegt die „Fachplanerische Einschätzung zum erhaltenswerten Baumbestand sowie zum Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen“ vom 17.10.2023, durchgeführt von der Arbeitsgruppe für Landnutzung (Anlage 1) zugrunde. In der näheren Umgebung befindet sich westlich und östlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Obere Amper“ (LSG-00309.01, FFB-01a). Weitere naturschutzfachliche Restriktionen im Plangebiet selbst bestehen nicht.



Abb. 11 Landschaftsschutzgebiet, ohne Maßstab, Quelle: LfU, Umweltatlas, Stand 05.05.2023

4.7 Boden

4.7.1 Bodenaufbau

Das Untersuchungsgrundstück liegt im Bereich eines würmeiszeitlich geformten Moränengebietes. Die Moränenablagerungen bestehen vor allem aus Kiesen mit wechselnden Sand- und Schluffanteilen.

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt (aufgerufen am 05.05.2023) befindet sich im Plangebiet der Bodenkomplex 30 a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).



Abb. 12 Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000), ohne Maßstab, Quelle: LfU, Umweltatlas, Stand 05.05.2023

Es wird an dieser Stelle auf das Baugrundgutachten „BV Bebauungsplanentwurf Pechhölzl in Grafrath-Wildenroth, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes westlich der Lerchenstraße“ (Projekt Nr. 11558) vom 25.05.2021, durchgeführt vom Büro BLASY & MADER GmbH, hingewiesen, welches dem rechtskräftigen benachbarten Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Nord“ zugrunde liegt.

Demnach wird der natürliche Untergrund im Plangebiet von kiesig-tonigen Lehmen gebildet. Die Schluffe wirken mit k_r -Werten von $1 \cdot 10^{-8}$ (schwach durchlässig) bis $1 \cdot 10^{-9}$ m/s (sehr schwach durchlässig) wasserstauend. Die feinkornreichen Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf, wodurch eine Versickerung von Dachflächenwasser über Schächte oder Rigolen nicht möglich ist.

4.7.2 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.

4.8 Denkmäler

4.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt im Falle evtl. zu Tage tretender Bodenfunde wird unter C.8 der Satzung hingewiesen.

4.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

4.9 Wasser

4.9.1 Grundwasser

Laut Baugrundgutachten „BV Bebauungsplanentwurf Pechhölzl in Grafrath-Wildenroth, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes westlich der Lerchenstraße“ (Projekt Nr. 11558) vom 25.05.2021, welches dem rechtskräftigen Bebauungsplan Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Nord zugrunde liegt, wurde Grundwasser, an den Bohrpunkten bis zu deren Endteufe von maximal 5,0 m unter Geländeoberkante, nicht angetroffen. An einem Aufschlusspunkt wurde in einer Tiefe von 4,30 m unter GOK Schichtenwasser angetroffen. Mit Grundwasser sei laut Baugrundgutachten erst in einer Tiefe von über 20 m unter Geländeoberkante (GOK) zu rechnen.

4.9.2 Hochwasserschutz

Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft der Lerchengraben/K-Sammler, der auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 445, welches sich außerhalb des Planumgriffs befindet, zu einem Gartenteich aufgestaut wird.

Wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht im Plangebiet zu verorten.

4.9.3 Oberflächengewässer

Im Talgrund des Plangebiets verläuft der Lerchengraben, welcher auch als K-Sammler bezeichnet wird und als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Der innerhalb des Baugebiets von Nord nach Süd verlaufende Lerchengraben ist am nördlichen und südlichen Rand des Baugebiets verrohrt (Betonrohr, DN300) ausgebildet. Zwischen dem auf dem Flurstück 462 gelegenen Auslauf des K-Sammlers und dem innerhalb des Flurstücks 455/6 gelegenen Einlauf in den K-Sammler verläuft der Lerchengraben auf einer Länge von ca. 85 m als offener Graben. Umgestaltungen an Gewässern 3. Ordnung sind genehmigungspflichtig. Dazu zählen wesentliche Maßnahmen an Ufer und Sohle.

4.9.4 Starkregen/ Wildabfließendes Wasser



Abb. 13 Auszug Bericht zur Gefährdung durch Starkregenereignisse, Anlage 2, Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH: Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers, 22.02.2024

Mit wild abfließendem Oberflächenwasser ist zu rechnen. Die Gemeinde hat für das vorliegende Plangebiet die Erarbeitung einer Konzeption zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers in Auftrag gegeben (Anlage 2). Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet dargestellt, der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Zukünftig soll demnach ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

Durch die Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) kommt die Gemeinde dem Grundsatz des Regionalplans nach, eine kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Siedlungsstruktur zu schaffen.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dem Gebietscharakter, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, nicht widersprochen. Um eine unverhältnismäßige Verkehrsbelastung sowie mögliche Immissionen zu vermeiden, sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen, nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim vorliegenden Bebauungsplan ist es das Ziel der Gemeinde, die städtebauliche Ordnung in dem Plangebiet herzustellen und eine angemessene und ortsbildverträgliche Bebauung entlang der Straße Am Pechhölzl und entlang der Lerchenstraße zu

ermöglichen. Dabei ist es von großer Bedeutung, sensibel mit der Hanglage und dem zentral liegenden Lerchengraben umzugehen. Gleichzeitig sollen an geeigneten Stellen Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen und bestehendes Baurecht gesichert werden.

5.2.1 Grundfläche

Die Gemeinde zielt darauf ab, für die einzelnen Grundstücke die maximal zulässige Grundfläche festzusetzen, die sich aus einer städtebaulich vertretbaren Dichte für die Baugrundstücke (= als Bauland festgesetzte Grundstücksflächen) ermitteln lässt. Die Errechnung der maximal zulässigen Grundfläche basiert dabei für den Teilbereich C und den östlichen Bereich des Teilbereichs D auf einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22. Durch die Festsetzung der Grundfläche zielt die Gemeinde darauf ab, die vorhandene städtebauliche Struktur unter dem Aspekt einer verträglichen Nachverdichtung zu sichern.

Für den westlichen Bereich des Teilbereichs D (Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 455, 455/6 und 455/1) ist die Unterbringung eines größeren kompakten Baukörpers, der sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich erstreckt, vorstellbar, da hier geeignete topographische Gegebenheiten für eine Nachverdichtung vorliegen. In diesem Bereich wird für die Errechnung der maximal zulässigen Grundfläche eine GRZ von 0,35 herangezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche auf das Baugrundstück (= Grundstück abzgl. privater Grünfläche) bezieht. Die Gemeinde möchte in diesem Bereich die Realisierung von Mehrfamilienhäusern zur Deckung des Wohnbedarfs sowie zur Unterbringung von geförderten Wohnungsbau ermöglichen. Dabei soll der erforderliche Stellplatzbedarf ggf. in das Hauptgebäude integriert werden, wodurch in diesem Bereich eine höhere GRZ zur Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche angenommen wird. Eine Gesamt-GRZ von 0,55 soll eine zu starke und untypische Versiegelung des Plangebiets vermeiden, was nicht dem Gebietscharakter entspricht. Eine GRZ von 0,55 erscheint sinnvoll, um den notwendigen Stellplatzbedarf mit den entsprechenden Zufahrten, gerade in Hinblick auf die angestrebten Mehrfamilienhäuser verträglich unterzubringen. So kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden. Bei der Berechnung der Gesamt-GRZ bleiben Flächen unberücksichtigt, die der festgesetzten privaten Grünfläche zugeordnet werden. Es wird demnach nur das Bauland berücksichtigt.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche nach § 16 Abs. 5 BauNVO von 20 v.H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Nutzung der Freibereiche, ohne dass die genannten Elemente städtebaulich zu stark in Erscheinung treten. Die festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,55 ist dabei einzuhalten.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße, Abschnitt Nord“ aufgestellt. Die Gesamt-Grundfläche des Abschnitt Süd beträgt 2.235 m². Die Gesamt-Grundfläche des Abschnitt Nord 2.140 m². Unter Berücksichtigung beider Pläne liegt die Gesamt-Grundfläche also mit 4.375 m² deutlich unter 20.000 m², die gemäß §13a dem beschleunigten Verfahren vorausgesetzt sind.

5.2.2 Höhenlage der Gebäude

Für jedes Grundstück wird eine maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe als absoluter Wert in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Die Wandhöhe wird dabei bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für jedes bebaute Grundstück wurde, basierend auf vorliegenden LOD 2-Daten und einem Digitalen Geländemodell (DGM), der tiefste Punkt der Bestandsbebauung bzw. im westlichen Bereich des Teilbereichs D, dort wo rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, der tiefste Punkt entlang der Baugrenze als absoluter Wert in Metern über NHN ermittelt. Von diesem Punkt aus wurde im Teilbereich C sowie im östlichen Bereich des Teilbereichs D eine einheitliche Wandhöhe von 6,40 m, zzgl. 30 cm Puffer addiert. Der Wert von 6,40 m ermöglicht in diesen Bereichen eine verträgliche Erhöhung der Wandhöhe und schafft folglich vertikale Nachverdichtungsmöglichkeiten. Dort, wo die bestehende Wandhöhe höher als die errechnete Wandhöhe ist, wird die Bestandswandhöhe festgesetzt, um das vorhandene Baurecht zu sichern.

Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in selber Manier wie die Wandhöhe. Hierdurch wird eine unruhige Dachlandschaft mit großen Höhenunterschieden vermieden. Folglich wird auch diese vom tiefsten Punkt der Bestandsbebauung bzw. dem tiefsten Punkt der Baugrenze bei Grundstücken mit rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten ermittelt. Zur Berechnung wird eine maximale Firsthöhe von 12 m herangezogen, was der derzeitigen Höhenentwicklung im Plangebiet gerecht wird. Der resultierende Wert stellt den absoluten Wert in Metern für die maximal zulässige Firsthöhe dar.

Die Gemeinde zielt darauf ab im westlichen Bereich des Teilbereichs D auch rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form eines größeren kompakten Baukörpers zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird für die Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe für die entsprechenden Grundstücke eine einheitliche Wandhöhe von 6,70 m herangezogen, die den entsprechenden Geländeausgleich zum rückwärtigen Bereich ermöglicht und ebenfalls Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Höhe schaffen soll.

Insgesamt orientieren sich die Werte am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich ein neues Bauvorhaben passend in die Umgebung einfügt. Von besonderer Bedeutung ist es, in den rückwärtigen, zum Lerchengraben hin abfallenden Grundstücksbereichen eine unverhältnismäßige Wandhöhe, die eine dreigeschossige Bauweise vermuten lässt, zu vermeiden. Auch sollen die rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten das vorhandene Ortsbild nicht durch eine zu hohe Wandhöhe negativ beeinflussen.

Im Verlauf des Verfahrens hat sich die Gemeinde darauf verständigt auf eine Festsetzung der Dachneigung zu verzichten, da bereits im Bestand unterschiedliche Dachneigungen zwischen 19° und 45° vorliegen. Um eine unruhige Dachlandschaft mit großen Höhenunterschieden zu vermeiden, wird eine maximal zulässige Firsthöhe für jedes Grundstück festgesetzt. Die Berechnung dieser basiert auf der Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe und setzt hierzu eine Firsthöhe von 12 m an, was der bestehenden Höhenentwicklung gerecht wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die im Geltungsbereich sowie in der Umgebung bestehende typische Bauweise zu erhalten und fortzuführen, wird innerhalb des Geltungsbereichs eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Für jedes Grundstück werden baukörperspezifische Baugrenzen definiert, die die vorhandene städtebauliche Struktur sichern und gleichzeitig die Nachverdichtungsmöglichkeiten gebietsverträglich steuern. Die vorderen Baugrenzen halten in der Regel einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein oder orientieren sich an der Bestandsbebauung, wenn diese bereits näher an die Straße rückt. Die Baugrenzen umfassen großzügig den baulichen Bestand. In dem westlichen Bereich des Teilbereichs D erstrecken sich die Baugrenzen in den rückwärtigen Bereich, um hier Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter und durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden, da die genannten Elemente die wohnbauliche Attraktivität steigern sollen und hierfür eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden soll.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 ist geregelt, dass durch eine städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden kann. Die Gemeinde Grafrath hat die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächentiefensatzung)“ erlassen, die am 01.02.2021 in Kraft getreten ist. Demnach gilt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 Meter beträgt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Metern Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die unter Satz 1 genannte Festsetzung einhält.

Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) bleiben unberührt.

Die Novelle der Bayerischen Bauordnung, in Kraft getreten am 01.02.2021, sieht eine „neue“ Berechnungsmethode für die Tiefe der Abstandsflächen vor. So bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen bei einer Dachneigung von weniger als 70° traufseitig nach der Wandhöhe sowie 1/3 der Dachhöhe. Auf der Giebelseite des Gebäudes ist die Wandhöhe zzgl. der vollen Giebelhöhe ausschlaggebend für die Tiefe der Abstandsfläche.

Die nach der Abstandsflächentiefensatzung der Gemeinde Grafrath geforderten Abstandsflächentiefen können nach der „neuen“ Berechnungsmethode im Bestand nicht überall im Plangebiet, v.a. an der Giebelseite der Gebäude, eingehalten werden. Um die Bestandssituation zu sichern sowie verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu gewährleisten und gleichzeitig dem Gebietscharakter gerecht zu werden, soll im vorliegenden Bebauungsplan eine abweichende Regelung bzgl. der Abstandsflächentiefe getroffen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher eine von der Abstandsflächentiefensatzung der Gemeinde Grafrath abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe getroffen. Durch die Festsetzung A 4.2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Festsetzung A 3.4 die maximal zulässigen Wandhöhen geregelt.

So werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände von Hauptbaukörpern zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer von Art. 6 BayBO abweichenden Tiefe zulässig sind.

Die baukörperbezogenen Baugrenzen sichern einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze und erfüllen in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und an den Nachbarschutz.

Durch das Festsetzen der Mindestgrundstücksgröße von 350 m² soll einer zu kleinteiligen Siedlungsstruktur, die nicht der gewachsenen Ortsstruktur entspricht, entgegengewirkt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzung 4.4 auf die Mindestgröße der Baugrundstücke bezieht. Es handelt sich also nicht um die gesamte Grundstücksfläche. Flächen, die der privaten Grünfläche zuzuordnen sind, bleiben unberücksichtigt.

5.4 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/ Carports der Gemeinde Grafrath in ihrer jeweils gültigen Fassung, derzeit der Fassung vom 17.12.2007.

Garagen und Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den ruhenden Verkehr gebietsverträglich zu regeln. Die Flächen für Garagen und Carports weisen einen 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf um den Eigentümer*innen bei der Gestaltung des Grundstücks eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden und eine attraktive Vorgartenzone auszubilden, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Carports können folglich in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie positioniert werden.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der festgesetzten Grünfläche, die von Bebauung freigehalten werden soll, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets zu sichern. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 ist bei der Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze einzuhalten, damit einer zu starken Flächenversiegelung entgegengewirkt wird.

Die Gemeinde strebt Nachverdichtungsmöglichkeiten an, möchte diese jedoch in jedem Fall verträglich gestalten. Ein wichtiger Punkt ist hierbei die ortsbildverträgliche Unterbringung des Stellplatzbedarfs und die Gestaltung der Vorgartenzone, als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Diese ist von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen und Abfallbehältern, freizuhalten. Zudem sind Zufahrten und offene Stellplätze maximal auf die Hälfte der Grundstückslänge bzw. 6 m bei Grundstückslängen unter 12 m zu beschränken. Damit sollen „Stellplatz-Batterien“ entlang der Lerchenstraße und Am Pechhölzl vermieden werden.

Weiterhin sind pro Grundstück max. 8 offene oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Darüber hinaus sind die Stellplätze in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren, um den ruhenden Verkehrs ausreichend zu ordnen und die lockere Bebauung, trotz Nachverdichtungsmöglichkeiten zu sichern.

Zur Bewahrung des harmonischen Ortsbildes sind Garagen bzgl. Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen hiervon ist die Realisierung eines begrünten Flachdachs auf der Garage.

Doppelgaragen und aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten und profiligleich auszuführen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, beispielsweise Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 10 qm und bis zu einer Traufhöhe von 2,5 m, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sich diese dem Hauptgebäude unterordnen und somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Um zukünftig die Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung flexibler und attraktiver zu gestalten sollen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wenn diese der Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (z.B. Hackschnitzelanlage) zur Gebäudebewirtschaftung dienen bis zu einer Grundfläche von 30 qm und bis zu einer Wandhöhe von 3 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Diese Anlagen sind jedoch nicht in der privaten Grünfläche zulässig, um eine attraktive Grün- und Freiflächengestaltung zu gewährleisten.

Die festgesetzte maximale Gesamt-Grundflächenzahl ist auch hier zu beachten.

Ergänzend wird die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellplätzen auf den Grundstücken empfohlen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung ermöglichen.

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, da diese Dachform als typisch für die Bestandsgebäude im Geltungsbereich anzusehen ist.

Um die Dachgestaltung zu wahren, muss die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Doppelhäuser sind als ein Gebäude zu betrachten.

Um eine attraktive Ausgestaltung des Dachgeschosses zu ermöglichen, sind auch Dachaufbauten zulässig, um eine ausreichende Belichtung herzustellen. Dabei sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (Schleppgauben bzw. Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dadurch wird vermieden, dass das Dach zu sehr „aufgerissen“ wird, was nicht den anerkannten Regeln der Architektur entspricht. Dacheinschnitte sind unzulässig, da diese kein typisches Element des Plangebiets darstellen und eine unruhige Dachlandschaft bewirken würden. Zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft, die sich auf das gesamte Ortsbild auswirkt, werden weitere Regulierungen zur Ausgestaltung der Dachaufbauten getroffen. So darf die Breite von Gauben maximal 2,0 m und die Breite von Neben- bzw. Quergiebeln max. 6,0 m Außenmaß betragen. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mindestens 3,0 m und untereinander mindestens 2,0 m. Der Abstand von Neben- bzw. Quergiebeln zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m. Die Oberkante der Gauben sowie der First der Neben- bzw. Quergiebel müssen mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

Die Gesamtbreite aller Gauben, einschließlich der Neben- bzw. Quergiebel, darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, damit die Dachaufbauten ein dem Dach untergeordnetes Element bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass die unter A 3.4 festgesetzte Wandhöhe mit Dachaufbauten überschritten werden darf. Die Wandhöhe ist das Maß von Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Dieser Schnittpunkt kann bei Dachaufbauten über dem sich aus der Festsetzung A 3.4 ergebenden Schnittpunkt liegen.

Gemäß dem Bestand sind die Dachflächen mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen, damit sich die Dächer gestalterisch in das Ortsbild einfügen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, die der Gewinnung von Solarenergie dienen, dies betrifft z.B. Solardachziegel oder Indach-Solarmodule oder begrünte Satteldächer. Damit möchte die Gemeinde den Einsatz von erneuerbaren Energien fördern und einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten. Insgesamt wird die Realisierung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie begrüßt. Auch Aufdach-Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sollen weiterhin ermöglicht werden. Diese sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu 0,2 m zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen bewirken eine unruhige Dachgestaltung, was zu vermeiden ist.

Im Sinne einer ansprechenden baulichen Gestaltung, die dem gebietstypischen Charakter entspricht, sind für die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen nur hell gestrichener Putz und Holz zulässig.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die Lerchenstraße im östlichen Teil des Plangebiets und die Straße Am Pechhölzl im westlichen Teil des Plangebiets, die jeweils als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Brüstungshöhen zum Anleitern an bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) nicht gegeben. Bzgl. des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass aus Aufenthaltsräumen in nicht ebenerdigen Geschossen die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein muss. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur an den festgesetzten Stellen zulässig, damit eine geordnete Verkehrssituation geschaffen und eine attraktive Ausgestaltung der Vorgartenzone ermöglicht wird.

Weiterhin sind für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Versiegelung gering zu halten.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) gegeben. Leitungsführungen und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und ggf. neu zu planen.

5.6.3 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist gegeben. Der Bestand und der Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien ist weiterhin zu gewährleisten. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

5.7 **Wasserwirtschaft**

5.7.1 *Niederschlagswasserbeseitigung*

Um die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, hat die Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH beauftragt (siehe Anlage 2).

Da der anstehende Untergrund gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet ist, ist die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den K-Sammler/Lerchengraben vorzusehen, der den Vorfluter des Gebietes bildet. Hierbei sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) zwingend einzuhalten. Eine erlaubnisfreie Einleitung ist aufgrund der im betrachteten Abschnitt sehr hohen Anzahl an Einleitungen in den Vorfluter nicht möglich. Das bedeutet, dass die Eigentümer von Grundstücken mit geplanter Neubebauung eigenverantwortlich die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis erarbeiten und einreichen müssen.

Aufgrund der nach den vorliegenden Informationen geringen Wasserführung des Lerchengrabens, soll dem Gewässer nach Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht mehr Niederschlagswasser zugeleitet werden, als dies im Bestand der Fall ist.

Für die Flurstücke mit Neubau- oder Umbaumaßnahmen wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in eine Regenrückhalteanlage einzuleiten. Diese kann z.B. ein unterirdischer, erdüberdeckter Behälter mit integrierter Zisterne sein.

Der Speicher muss gegen Auftrieb gesichert sein. Je nach Flurstück muss die Rückhalteanlage ein Retentionsvolumen zwischen 1.500 und 10.000 Liter aufweisen (Mindestgrößen). Die auf max. 0,5 l/s gedrosselte Ableitung in den Lerchengraben sollte möglichst über wasserstandsunabhängige, schwimmergesteuerte Schlauchdrosseln erfolgen.

Durch diese Maßnahme wird der Abfluss zum K-Sammler/Lerchengraben gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht und damit die Situation für den Vorfluter nicht verschlechtert.

Analog zum Baugebiet Pechhölzl Nord / Lerchenstraße wurde für die im Rahmen des Entwässerungskonzepts durchgeführten Abflussberechnungen als Bemessungsregen ein 5-jährliches Regenereignis mit einer Dauer von 15 Minuten ($r_{15, n} = 0,2$) angesetzt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des K-Sammlers/Lerchengraben wurde durch das Büro Glatz & Kraus Ingenieure überprüft (siehe Anlage 3). Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass

- sich durch den Wegfall des Sammlers in der Straße Am Pechhölzl das Gesamteinzugsgebiet des K-Sammlers verkleinern wird;
- durch die Inlinersanierung die Leistungsfähigkeit der Rohrleitungen etwas erhöht hat und
- durch den möglichen, abschnittweisen Einstau im Kanalnetz die Mehrbelastung aus dem neuen Pangebiet toleriert werden.

Eine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation ist unter den vorgenannten Aspekten nicht erkennbar.

In dem „Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers“ vom 22.02.2024 wurden auch die Abflüsse im Lerchengraben / K-Sammler für das Bemessungsereignis im Ist- und im Planzustand bestimmt. Dabei wurden die angeschlossenen Flächen im oberhalb liegenden Baugebiet aus dem Entwässerungskonzept von 2021 angesetzt sowie für das vorliegende Baugebiet die Flächen, die gemäß Gebührensplitting (2021) an den K-Sammler angeschlossen sind. Die resultierende Gesamtabflussmenge liegt mit 254 l/s im Bestand um 34 l/s höher als die im Jahr 1992 genehmigte Menge von 220 l/s.

Nach Aussagen des Büros Glatz & Kraus Ingenieure, die die hydraulische Leistungsfähigkeit des K-Sammlers überprüft haben, ist die Verrohrung in diesem Bereich auf eine Leistungsfähigkeit von 220 l/s zu bemessen.

Für den zusätzlichen Abfluss kann keine Aussage getroffen werden, ob die Leistungsfähigkeit ausreicht. Eine instationäre Kanalnetzberechnung wäre sehr aufwändig und wird von der Gemeinde nicht gewünscht. Stattdessen sollen Möglichkeiten betrachtet werden, den Abfluss durch eine Drosselung zu reduzieren und im bestehenden Gelände oberhalb des herzustellenden Drosselschachts zurückzuhalten. Hier verläuft der Lerchengraben als offener Graben. Dies wurde in der „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ vom 15.10.2025, durchgeführt von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee, überprüft.

Die Drosselung soll am südlichen Ende des Lerchengrabens erfolgen, bevor er über Schacht K66 in den K-Sammler mündet. Die Drosselung bewirkt einen Einstau in die Flächen seitlich des Lerchengrabens. Diese werden bereits im Ist-Zustand nach Angaben von Anliegern regelmäßig überflutet.

Die „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ vom 15.10.2025 kam zu dem Ergebnis, dass eine Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse im bestehenden Gelände grundsätzlich möglich sind. Die eingeeengte Strecke vor Einlauf in den K-Sammler bietet sich für die Anordnung einer Drosseleinrichtung an und das bestehende Gelände mit der Senke ist als natürlicher Rückhalteraum geeignet.

Es wurden drei Varianten betrachtet, welche ausführlich in der „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ beschrieben werden.

Seitens des Ingenieurbüros wird aufgrund der besseren hydraulischen Leistungsfähigkeit, dem einfachen Einbau und der guten Wartungs- und Kontrollmöglichkeit die Umsetzung der Variante 1 (Rohrdrossel) empfohlen.

Bei der Variante 1 ist es vorgesehen, in einem Abstand von ca. 3,5 m vor dem Einlauf in den K-Sammler ein 8 m langes Rohr DN400 einzubauen, das aufgrund der Länge und des Gefälles als Drossel wirkt. Die Funktionsfähigkeit kann jederzeit durch Sichtkontrollen überprüft werden. Als Notentlastung für höhere Regenereignisse wird das Rohr nur gering überdeckt und erosionssicher ausgebildet. Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Bestand bereits vorhanden. Ohne bauliche Eingriffe in das Gelände wird die maximale Drosselabgabe erst bei einem 20-jährlichen Regenereignis erreicht. Eine Verkleinerung des Rückhalteriums wäre technisch durch einen parallel zum Lerchengraben verlaufenden Erdwall umsetzbar, wird aber aufgrund der Wirkung als Abflussbarriere im Hochwasserfall nicht empfohlen.

Alternativ obliegt es der Gemeinde einen Bypass zu bauen, um die sanierungsbedürftigen Abschnitte des K-Sammlers zu umgehen. Bei der Variante 2 soll daher die Drosselung in einem Bypass zum K-Sammler erfolgen. Geplant ist ebenfalls eine Rohrdrossel DN 400 mit einem Gefälle von 0,3%, die an einem Einlaufbauwerk beginnt. Als Notüberlauf werden zwei oberhalb der Drosselleitung liegende Rohre DN300 vorgesehen. Nach einer Länge von 9,2 m münden beide Rohre und die Rohrdrossel in den neuen Schacht K66c. Ab da verläuft der Bypass als DN500 bis zum bestehenden Schacht K65. Am Einlaufbauwerk muss das bestehende Rohr DN500 des K-Sammlers verdämmt werden. Die bestehenden Hausanschlüsse unterhalb münden weiterhin in den vorhandenen Schacht K65.

Am 6. Oktober 2025 fand ein gemeinsamer Online-Abstimmungstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt München statt, in welchem die drei Varianten vorgestellt wurden. Die vom Ingenieurbüro Lindtschulte priorisierte Variante 1 sowie die Variante 2 fanden Zustimmung. Eine entsprechende Drosselung bzw. Rückhaltung des Abflusses des Lerchengrabens ist im Zuge der Ausführungsplanung vorzunehmen.

5.7.2 Starkregenereignisse

Eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse wurden ebenfalls untersucht. Die bei Starkregenereignissen mit einer 100-jährlichen Wiederkehr ermittelten Überflutungen im Baugebiet führen nicht dazu, dass die bestehende oder geplante Bebauung durch den Einstau geschädigt oder gefährdet werden. Es bilden sich jedoch Abflusskonzentrationen in Senken an einzelnen Gebäuden.

Auf diesen Flurstücken müssen geeignete bauliche Vorkehrungen getroffen werden, so dass großräumige Abflüsse bei extremen Niederschlägen keine Schäden an der neuen und auch an der vorhandenen Bebauung verursachen. Bei den Planungen der ergänzenden Bebauung und der in diesem Zuge ggf. vorgesehenen Geländeänderungen sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu berücksichtigen.

5.7.3 *Brauchwassernutzung*

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Grafrath den ortsbildprägenden Lerchengraben als zentrale Grün- und Freifläche zu schützen.

Die Gemeinde hat hierzu eine „Fachplanerische Einschätzung zum erhaltenswerten Baumbestand sowie zum Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen“ vom 17.10.2023, durchgeführt von der Arbeitsgruppe für Landnutzung (AGL) in Auftrag gegeben (Anlage 1).

Die fachplanerische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis durchschnittlich einen 7 m breiten Uferstreifen entlang des Grabens als Grünfläche festzusetzen. Dies ist darin begründet, eine grüne Achse in dem Gebiet entlang des Lerchengrabens, auch aus Gründen des Hochwasserschutzes (Starkregenereignisse) zu sichern.

Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Für die bestehenden Anlagen wie z.B. Gartenhäuser ist Bestandsschutz anzunehmen. Langfristig soll aber der Bereich, auch aus Gründen des Hochwasserschutzes von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 5 m zum Ufer des Lerchengrabens auf den Einsatz und die Nutzung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden muss. Hierdurch soll der Lerchengraben in seiner natürlichen Funktion gesichert werden.

Nach der Fachplanerischen Einschätzung soll im Bereich der Gehölzbestände („Krautgärten“) auf den Fl.-Nrn. 457, 460, 461, 462, 463, 464 und 465 eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier befinden sich gemäß dem Gutachten Gehölzgruppen aus Eichen, Robinien, vereinzelte Fichten und Kastanie sowie Sträucher.

Aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse hat sich die Gemeinde im Verlauf des Verfahrens darauf verständigt die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 457, 460, 461, 462, 463, 464 und 465 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Auf eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird folglich verzichtet. Entlang des Lerchengrabens eine erhaltenswerte Buche am östlichen Rand der Fl.-Nr.456 als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Um die Durchgrünung des Gebiets zu sichern, ist je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der entsprechenden Pflanzqualität und ein Strauch zu pflanzen, entsprechend der Pflanzliste. Im Zuge einer klimaangepassten Stadtentwicklung ist auch die Pflanzung eines stadtklimaverträglichen Laubbaumes möglich. Mögliche stadtklimaverträgliche Bäume werden unter den Hinweisen empfohlen.

Die Auswahl orientiert sich an der Übersicht der Klimabäume, welche von der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau – Institut für Stadtgrün und Landschaftsbau 2019 herausgegeben wurde (https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/zukunft_klimabaume.pdf).

Es ist dabei ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können ebenfalls angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur sockellose Zäune mit Holzplatten oder Heckenpflanzungen der empfohlenen Gehölzarten zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch rostgeschützte hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Damit die Privatsphäre geschützt wird, sind die Hinterpflanzungen von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem anstehenden Gelände zu situieren, um die Durchgängigkeit für Kleintiere und Amphibien zu sichern.

Zugunsten eines attraktiven Ortsbildes und einer ökologisch verträglichen Ausgestaltung des Plangebiets sind die nicht überbaubaren Baugrundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und durch Begründung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig, um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Gelände zu vermeiden.

Dies gilt für untergeordnete Lichtgräben am Gebäude und soweit Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung von Geländeversprüngen auf dem Baugrundstück oder zu den Nachbargrundstücken erforderlich sind. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen, Terrassen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig, um den herausfordernden topographischen Gegebenheiten gerecht zu werden. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Reduzierung der versiegelten Flächen durch Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Erhalt vorhandener Gehölze, zudem Gebot unbebaute Grundstücksflächen zu begrünen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet. Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Erhalt vorhandener Gehölze.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Aufdach-Anlagen sowie Solardachziegel oder Indach-Solarmodule) sind allgemein zulässig und erwünscht, dazu Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Nachverdichtung von einem innerörtlichen Bereich im Hauptort der Gemeinde Grafrath. Fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen ist gegeben, Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme. Zulässigkeit von begrünten Dächern.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten.

5.11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (ha)	Anteil ca. %
Verkehrsfläche	0,19	16
Private Grünfläche	0,16	13
Bauland	0,85	71
Gesamt	1,20	100

Gemeinde

Grafrath, den

.....
Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister