

Telefon: 0 233-22487
23195
25566
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/542
PLAN-HA II/42 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034 Lochhausener Straße (südlich), Mettnauer Straße (westlich), Rossittener Straße und Spatzenwinkel (nördlich), Piroldstraße (östlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 480)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing – Lochhausen – Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07633

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.12.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanes (Seite 9 ff.)

A) Vorbemerkung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 08.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2034 gebilligt und u. a. beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung erst dann öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist und gemäß diesem Vertrag die Bürgschaften gestellt und die Auflassungsvormerkungen sowie die Dienstbarkeiten jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder deren Eintragungen unwiderruflich beantragt wurden.

Diese Voraussetzungen für die Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden erst im Laufe dieses Jahres erfüllt.

Bis zur öffentlichen Auslegung mussten zwischenzeitlich kleinere Anpassungen auf Wunsch städtischer Dienststellen vorgenommen werden.

Diese betreffen folgende Punkte:

- Erweiterung des Straßenquerschnitts der Lochhausener Straße nach Norden,
- geringfügige Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ nach Westen (leicht veränderte Flächenbilanz),
- Zulässigkeit in der Umsetzung notwendiger Versickerungsmaßnahmen im Bauvollzug.

Den von den Änderungen und Anpassungen betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben. Sie haben den Änderungen zugestimmt.

Nach Vorliegen der im Billigungsbeschluss genannten Auslegungsvoraussetzungen wurde der Bebauungsplan in vorgenannter abgeänderter Fassung öffentlich ausgelegt, so dass sich auch die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen auf die Fassung des Bebauungsplanes bezieht, wie sie jetzt dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

B) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 der Landeshauptstadt München vom 20.09.2016 lag der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034 in der Zeit vom 29.09.2016 mit 31.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Während dieser Zeit wurden folgende inhaltlichen Äußerungen zur Planung vorgebracht:

1. Allgemeines

a) Planungsvorhaben generell

Es wurde kritisiert, dass freie Flächen, die wegen ihres hohen Erholungspotentials den 22. Stadtbezirk so liebens- und lebenswert machten, mit Siedlungsbaumaßnahmen zugesperrt werden. Als Begründung werde der hohe Zuzugsdruck ins Feld geführt, der auf München lastet. Es wurde angezweifelt, dass mit den angestrebten Großbauvorhaben eine Linderung erreicht werden könne. Es wurde ein behutsameres Vorgehen gefordert, das zum Wohl der späteren Generationen die Natur nicht vorbehaltlos dem Wohnungsbau opfere.

b) Verkehrliche Situation im Planungsgebiet (Ziff. 1, 3.1 des Beschlussvortrages vom 08.05.13)

Die in den einschlägigen Stellungnahmen zum Ausdruck gebrachte Haltung und Situationseinschätzung der Stadtplaner spiegelten nicht die tatsächlichen Gegebenheiten wider, sondern basierten nur auf Erkenntnissen durch Dritte mittels vereinzelter Erhebungen. Die Verkehrsbeobachtungen seien sporadisch zu bestimmten Tageszeiten erfolgt mit dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Verkehr nur als marginal bezeichnet werde.

Wie weit damalige Prognosen und die Wirklichkeit auseinander lägen, sehe man beispielhaft an der Aus- bzw. Überlastung der Lochhausener Straße als Zubringer

zur Autobahn A 99 - und der Fahrtroute des Busses 830 bis zum Bahnhof Lochhausen. Tägliche Rückstaus in den Morgenstunden bis fast zur Ortsmitte von Gröbenzell seien üblich. In den Abendstunden reiche der Stau vom Autobahnanschluss bis nach Gröbenzell hinein. In diesem Zusammenhang eine Änderung der Ampelschaltung an der Kreuzung Sumpfmeisenweg/Lochhausener Straße als Problemlösung zu propagieren, müsse als realitätsfremd bezeichnet werden. Die den besagten Knotenpunkt zuführende Mettnauer Straße, die ca. ein Drittel des Fahrzeugaufkommens aus dem überplanten Bereich zusätzlich kompensieren solle, stelle bereits jetzt einen kritischen Bereich dar. Rund 250 Fahrzeugbewegungen/Tag seien in den Augen der Planer offenbar tragbar. (Stellungnahme zu Ziff. 3.3 des Beschlussvortrages vom 08.05.13). Allerdings sei Fakt, dass die Mettnauer Straße infolge des Einbaus von Baum-Inseln einseitig verkehrsberuhigt sei. Die freien Fahrbahnflächen auf der „verkehrsberuhigten“ Seite würden von den Bewohnern – bis auf wenige Straßen-Meter – nahezu vollständig zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt, so dass auf dem überwiegenden Teil der Straße nur eine Fahrspur zur Verfügung stehe. Die wenigen verbleibenden Lücken verleiteten zu einer wesentlich höheren als der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit (30 km/h-Zone), um einigermaßen zügig durch diese Straße zu kommen.

Auch die in einer Stellungnahme des Beschlussvortrages vom 08.05.13 (Kindertagesstätte) vertretene Auffassung, die Kinder (bzw. deren Eltern) aus dem Planungsgebiet würden zur Einrichtung zu Fuß gehen, gehe an den Tatsachen vorbei. Natürlich wäre für diesen Personenkreis die Einrichtung fußläufig erreichbar, aber die Erziehungsberechtigten verbänden erfahrungsgemäß die „Ablieferung“ oder das „Abholen“ mit anderen Wegen, für die ein Fahrzeug genutzt werde. Auch sei zu berücksichtigen, dass im Bereich „Rossittener Straße“ derzeit eine Wertstoffinsel aufgestellt sei, die – so die Erfahrungen - auch nach Erstellung des Kinderhauses in etwa in diesem Bereich einen Ersatzstandort finden dürfte. Der „Bringverkehr“ zu dieser Müll-Station sei – da bislang in einem wachsenden Maße von Personen aus dem Landkreis FFB genutzt – nicht unerheblich.

2. Kinderhaus (Stellungnahme zu Ziff 6 des Beschlussvortrages vom 08.05.13)

Der Vorschlag, diese Einrichtung an anderer Stelle im Planungsgebiet zu situieren, um weniger Verkehr in den Bestandsbereich zu ziehen (z. B. im Bereich der ehemaligen Landbeck-Trasse), werde als keinesfalls zumutbar bezeichnet, da mit einer solchen Lösung eine Lärmbelastung durch die Lochhausener Straße verbunden wäre. Dies bedeute also im Umkehrschluss, dass alle entsprechenden Einrichtungen für Kinder unzumutbar seien, die bislang an lärmintensiven Straßen oder vielmehr an entsprechenden Standorten ohne „Lärmpuffer“ im Innenstadtbereich errichtet worden seien. Würde man der formulierten Aussage folgen, müsse sofort auch wieder die vor kurzem erst in Betrieb genommene -private- Krippe an der Lochhausener Straße/Nähe Rohrsängerplatz geschlossen werden.

3. Grundwassersituation (Ziff. 4.5 der Begründung des Bebauungsplanentwurfes)

Unverständlich sei, dass der gegebenen, nicht als unproblematisch zu bezeich-

nenden Grundwassersituation so unbedarft begegnet werde. Wenn schon mit Blick auf die hohen Grundwasserstände für eine künftige Neubebauung "Vor-sichtsmaßnahmen" festgeschrieben werden, wieso werde dann nicht gleich auf eine Überplanung dieses "gefährlichen" Bereiches verzichtet? Natürlich gebe es technische Möglichkeiten, dem Problem "vor Ort" Herr zu werden; wie wirkten sich jedoch die Eingriffe in das Grundwasser auf die Umgebung aus. Negatives Beispiel sei der Bau des "Aubinger Tunnels", der letztendlich der Grund dafür gewesen sei, dass Häuser der Straße "Am Langwieder Bach" nach Jahrzehnten absoluter Trockenheit plötzlich im Grundwasser stünden.

4. Entwässerung der Erschließungsflächen (Ziff. 4.11 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs)

Es wurde gefragt, warum man weiter plane, wenn bekannt sei, dass die Kanal-kapazität im Umfeld des Planungsgebietes bereits ausgeschöpft sei? Wie wolle man dieses Kapazitäts-Problem lösen, nachdem das nicht allzuweit entfernt lie-gende Planungs-Vorhaben "Henschelstraße", bei dem weit mehr Wohneinheiten als im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2034 vorgesehen seien, ebenfalls bald realisiert werden solle?

Ob die oberirdische Versickerung durch eigens geplante Schaffung einer Ver-sickerungsmulde tatsächlich gewährleistet werden könne, erscheine fraglich. Einige, der im westlichen Anschluss an das überplante Gebiet liegenden Acker- und Wiesenflächen (an der Lochhausener Straße in Richtung Gröbenzell) seien nach Regenfällen in Teilen regelmäßig mit Wasser bedeckt. Versuche der Eigen-tümer, durch Auftragen von Erdschichten eine Verbesserung der Situation zu erreichen, seien bislang fehlgeschlagen.

Wie lange könne eine ordnungsgemäße "Funktion" der Sickergrube gewährleistet werden? Wie solle zu gegebener Zeit das Problem gelöst werden, wenn sie "zu" mache. Eine Entwicklung, die mit Sickergruben erfahrungsgemäß einhergehe?

Welche problembehaftete Situation entstehen könne, wenn entgegen vieler ein-schlägiger Warnungen hinsichtlich des hohen Grundwasserstandes, dennoch Bauvorhaben durchgesetzt werden, zeige beispielhaft das städtische Bauvorha-ben "Asylbewerber-Unterkünfte an der Langwieder Hauptstraße" in Lochhausen.

Stellungnahme:

Zu 1. Allgemeines

a) Planungsvorhaben generell

Die Stadtplanung hat aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum nach wie vor die vordringliche Aufgabe stadtweit entsprechende Baugebiete zu entwickeln. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens festzusetzenden Baugebiete sind zum weitaus überwiegenden Teil bereits im gültigen Flächen-nutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und sind somit bereits grundsätzlich für eine Bebauung vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet neben Baugebieten auch die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforder-lichen Grünflächen. Gerade auch vor dem Hintergrund baulicher Entwicklungen und Verdichtungen werden stadtweit große Anstrengungen unternommen, das

bestehende Grünflächensystem zu stärken.

Auf die Entwicklung von Flächen, die aber bereits auf der Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung seit langem für eine Bebauung vorgesehen sind, kann aber nicht verzichtet werden.

b) Verkehrliche Situation im Planungsgebiet

Die Verkehrsplanung der Landeshauptstadt München verwendet verschiedene Planungsinstrumente, um regelmäßig die Verkehrsentwicklung zu prüfen, zu beurteilen und um dann ggf. steuernde Maßnahmen vorzunehmen. Dieses ergibt das Verkehrskonzept, welches mit Hilfe von den folgenden Datengrundlagen und den daraus resultierenden Konzepten und Studien immer wieder aktualisiert bzw. fortgeschrieben wird:

- Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München
- Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München
- multimodales Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München
- individuelles Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan

Dabei wird bei allen Gutachten der Gesamtverkehr heute, wie auch der Planfall für das Jahr 2025 bzw. 2030 unterstellt und alle bis dahin bekannten Planungen (d. h. auch alle anderen Bebauungsplanverfahren sowie sonstige Vorhaben und Planungen, die verkehrlich relevant sind) werden berücksichtigt. Die Ergebnisse – nicht nur für den Motorisierter Individualverkehr (MIV), sondern auch für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie für den Rad- und Fußverkehr – fließen von Beginn an in die Bauleitplanung und damit auch in das Verkehrsgutachten mit ein.

Von "vereinzelt Erhebungen" und "sporadischen Verkehrsbeobachtungen" kann also nicht die Rede sein.

Die allgemeine schwierige verkehrliche Situation in Lochhausen ist bekannt, auch die Tatsache, dass der Knotenpunkt Lochhausener Straße/Sumpfeisenweg insbesondere in Spitzenzeiten Defizite aufweist. Solche Überlastungen treten in einer Großstadt wie München häufig – insbesondere zu den Spitzenstunden – auf und sind leider nicht immer zu vermeiden. Die allgemeine verkehrliche Situation kann nur in größerem räumlichen Rahmen verbessert werden.

Hierzu ist beabsichtigt im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes geeignete Maßnahmen wie z. B. eine Anbindung der Altostraße an die Lochhausener Straße in Höhe des S-Bahnhaltes Lochhausen zu prüfen.

Das bestehende Straßennetz ist aber grundsätzlich durchaus in der Lage, den durch die vorgesehene Neubebauung ausgelösten geringen Neuverkehr zu bewältigen. Insbesondere die Verkehrszahlen für die Pirol- wie auch für die Mettnauer Straße sind für Straßen dieser Kategorie nicht außergewöhnlich. Auch unter Berücksichtigung der angesprochenen Gesichtspunkte wie die Parksituation sowie die Kindertagesstätte und die Wertstoffcontainer ist von der Leistungsfähigkeit dieser Straßen auszugehen.

Insgesamt kann also auch unter Würdigung der o. g. einzelnen Defizite die verkehrliche Situation der vorgesehenen Bebauung nicht entgegeng gehalten werden.

Zu 2. Kinderhaus

Bei der Situierung des Kinderhauses sind neben der Lärmproblematik auch

andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen. So hätte eine Situierung im nördlichen Bereich unweigerlich zu einer Beeinträchtigung von Grünflächen und Ausgleichsflächen geführt. Die Freihaltung der ehemaligen Landbecktrasse beispielsweise ist für eine Vernetzung von Grünflächen nach Südosten bis hin zu den Freiflächen im Bereich der Ziegeleistraße wesentliche Voraussetzung. Nicht zuletzt ist auch im Hinblick auf den städtebaulichen Gesamtentwurf die Situierung im Süden eine sinnvolle Ergänzung der neu geplanten und auch bestehenden Wohnbebauung, aus der im Wesentlichen der Bedarf nach zusätzlichen Plätzen in den Kindertageseinrichtungen nachgefragt werden wird. Die vorgesehene Lage der Kindertagesstätte im Süden des Planungsgebietes erscheint insgesamt als geeignet, so dass auch von daher keine Notwendigkeit besteht, den Standort etwaigen Emissionen der Lochhausener Straße auszusetzen. Die Betrachtung anderer Kindertagesstättenstandorte ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens und muss immer eigenständig und einzelfallbezogen vorgenommen werden.

Zu 3. und 4. Grundwassersituation und Entwässerung der Erschließungsflächen

In einem Bebauungsplanverfahren sind etwaige Probleme aufzugreifen und auch entsprechende Behandlungsvorschläge bzw. Maßnahmen zu formulieren. Durch eine entsprechende Satzungsbestimmung zu Aufschüttungen bzw. Geländemodellierung kann den Auswirkungen des Grundwasserstandes begegnet werden.

Bei eventuellen Eingriffen in das Grundwasser ist im Vollzug die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. In diesem Rahmen können dann Nachweise zur Aufstauhöhe des Grundwassers erbracht werden sowie die ggf. erforderlichen und zumutbaren technischen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden (z.B. Düker), um schädliche Auswirkungen auf Bauwerke in und außerhalb des Planungsgebietes zu vermeiden.

Darüber hinaus wurde insbesondere im Hinblick auf die potentielle Gefährdung der westlich benachbarten Bestandsbebauung durch beschleunigt abfließendes Oberflächenwasser ein Entwässerungskonzept erstellt, das folgende Hauptmaßnahmen vorsieht:

Eine Entwässerungsmulde mit begleitendem Wall, entlang des westlichen Rands des Planungsgebiets stellt sicher, dass kein Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet in die südwestlich und westlich gelegene Bestandsbebauung abgeleitet wird. Niederschlagswasser aus den Erschließungsflächen des Planungsgebiets und der angrenzenden Piroldstraße wird in eine großflächige Versickerungsmulde in den Ausgleichsflächen im Nordwesten des Planungsgebiets abgeleitet.

An dieser Stelle ist zwar ein niedriger Abstand zum Grundwasserhorizont vorhanden, aber die erforderliche Versickerungskapazität wurde nachgewiesen und im Vorfeld mit dem Referat für Gesundheit und Umweltschutz der Landeshauptstadt München sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt.

Vor Durchführung der Bebauung ist hier ein Entwässerungsantrag einzureichen, dessen Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Im städtebaulichen Vertrag ist die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Entwässerungsmulde vereinbart. Im Ergebnis wird die Grundwassersituation in den benachbarten Be-

standsgebieten durch die Umsetzung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung verbessert.

Um auszuschließen, dass es durch die Bebauung zu Grundwasserstauungen kommt, wurde eine Aufstauberechnung durchgeführt. Demnach werden die Neubauten vom Grundwasser sowohl unterströmt als auch umströmt. Solange die Bauzeit nicht mit sehr hohen Grundwasserständen zusammenfällt, werden ein dichter Baugrubenverbau und/oder eine Bauwasserhaltung daher voraussichtlich nicht nötig. Während der Bauzeit ist ein Grundwasseraufstau nicht zu erwarten. Für den Endzustand mit maximal angenommener Unterbauung (Keller bzw. Tiefgarage) ist ein maximaler Grundwasseraufstau von 9 cm zu erwarten, so dass nicht mit einer Gefährdung von Nachbarbebauungen in der Umgebung zu rechnen ist.

Insofern wurden alle Voraussetzungen für ein Funktionieren des Entwässerungskonzeptes geschaffen.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin/dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heide Rieke ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B des Vortrages entsprochen werden; darüber hinaus können sie nicht berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034 für den Bereich Lochhausener Straße (südlich), Mettnauer Straße (westlich), Rossittener Straße und Spatzenwinkel (nördlich), Piroldstraße (östlich), Plan vom 07.11.2016 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034
der Landeshauptstadt München

Lochhausener Straße (südlich),
Mettnauer Straße (westlich),
Rossittener Straße und Spatzenwinkel
(nördlich), Pirolstraße (östlich)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich südlich der Lochhausener Straße, westlich der Mettnauer Straße, nördlich der Rossittener Straße und des Spatzenwinkels und östlich der Pirolstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 07.11.2016, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am _____ und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteten Bebauungsplans werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Reine Wohngebiet besteht aus den Teilbereichen WR 1 und WR 2.
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) Im Reinen Wohngebiet ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern es als Terrassengeschoss ausgebildet wird und nicht mehr als zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses in Anspruch nimmt.
- (3) Bei Grundstücksteilungen darf in den entstehenden Baugrundstücken die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zur Erreichung der anteilig möglichen Geschossfläche überschritten werden, wenn gewährleistet ist, dass die GRZ für den jeweiligen Teilbereich insgesamt eingehalten ist.
- (4) Die Grundfläche im Teilbereich WR 1 kann um die versiegelten Flächen im Bereich der mit Gehrecht dinglich zu sichernden Flächen des Quartiersplatzes überschritten werden.

§ 4

Höhenentwicklung, Terrassengeschosse

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche mit Aufschüttungen, soweit diese nach § 6 Abs. 1 zulässig sind.
- (2) Bei Terrassengeschossen ist im Nordosten der Gebäude eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 3,0 m zulässig.
- (3) Im Reinen Wohngebiet sind bei der Anordnung von Terrassengeschossen Brüstungen in massiver Bauweise bis zu einer maximalen Wandhöhe von 7,0 m zulässig.
- (4) Die Außenwände eines Terrassengeschosses müssen gegenüber den südlichen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringen.

§ 5

Dachgestaltung

- (1) Im Reinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° und bei Terrassengeschossen flach geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45°, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° und Flachdächer zulässig.
- (3) In jedem Bauraum ist nur eine Dachform zulässig. Bei Grundstücksteilungen muss die Wahl einer einheitlichen Dachform innerhalb der Bauräume gewährleistet sein.

§ 6

Aufschüttungen, Geländemodellierungen

- (1) Aufschüttungen sind zulässig, soweit dies erforderlich ist, damit die Fußbodenhöhen von Aufenthaltsräumen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen und die Oberkanten der wasserdichten Kellerschächte ausreichend weit über dem Grundwasserstand (HW 1940) liegen.
- (2) Geringfügige Geländemodellierungen sind nur im funktionell notwendigen Umfang im Bereich der Freispielfläche der Kindertagesstätte und für Versickerungsanlagen im Bereich der Ausgleichsfläche zulässig.

§ 7

Nebenanlagen

- (1) Außerhalb der Bauräume des Reinen Wohngebietes und außerhalb der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:
 - für in die Einfriedung integrierte und begrünte Müllbehälterhäuschen sowie Abstellplätze für Fahrräder,
 - je Wohneinheit mit Erdgeschoss ein Gartenhaus mit maximal 5 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 2,3 m in den rückwärtigen Bereichen,
 - Kinderspielplätze.
- (2) Auf der Gehrechtsfläche des Quartiersplatzes ist eine Nebenanlage in Form eines Gemeinschaftsgebäudes mit einer Grundfläche bis zu 5 m², einer Wandhöhe bis zu 2,3 m und einer Überdachung mit einer Grundfläche bis zu 25 m² zulässig.

§ 8

Abstandsflächen

Im Reinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind offene, mit Hecken bepflanzte Zäune ohne durchgehenden Sockel mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- (2) Zur Abgrenzung der Freisitzbereiche von Wohnungsgärten bzw. Terrassen sind in einer Tiefe bis 3,0 m ab Fassadenkante und bis zu einer Höhe von 2,0 m begrünte Ranelemente aus Metall bzw. Holz oder geschlossene Mauerscheiben zulässig.

§ 10

Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet, sofern sie oberirdisch errichtet werden, in den dafür festgesetzten Flächen in Form von Garagen oder eingegrünten Carports unterzubringen.

- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind auf der gesamten Fläche des Planungsgebietes auch in Tiefgaragen zulässig, soweit dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.
- (3) Die Deckenoberkanten der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,6 m unter das sich anschließende Geländeniveau abzusenken und dem anschließenden Geländeniveau entsprechend mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Bei der Pflanzung von Großbäumen ist die Oberkante der Tiefgaragendecken um mindestens 1,20 m unter Geländeniveau abzusenken und dem anschließenden Geländeniveau entsprechend mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind die nachweispflichtigen Stellplätze ebenerdig und straßennah auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

§ 11

Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone

- (1) Von der festgesetzten Lage (Breite / Tiefe) der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsfläche sowie der Fläche für einen beschränkten Personenkreis kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Dienstbarkeitsflächen für einen beschränkten Personenkreis beschränken sich auf ein Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Fahrzeuge für Ver- und Entsorgung und Notfallfahrzeuge. Ein ausnahmsweises Fahrrecht für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner der an dieser Fläche gelegenen Grundstücke kann zugelassen werden.
- (3) Die Kanal- und die Leitungsschutzzonen dürfen weder unter- noch überbaut bzw. durch Aufschüttungen verändert werden und sind von jeglicher Baumpflanzung und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

§ 12

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume am Ort der beworbenen Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschossbereiches werden ausgeschlossen.
- (3) Werbeanlagen dürfen jeweils eine maximale Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 13

Immissionsschutz

- (1) Die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist in einer Höhe von maximal 4 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Lochhausener -/Pirolstraße) zu errichten. Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles ist eine Böschungsneigung von 1 zu 1,5 einzuhalten.
- (2) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- (3) Im Reinen Wohngebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den Gebäudeseiten, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten.
- (4) Innerhalb des nördlichsten Bauraums sind Lücken zwischen Baukörpern mit Lärmschutzwänden bis zur Traufhöhe zu schließen. Der festgesetzte Durchgang ist mit einer selbst schließenden Tür auszubilden.
- (5) Ausnahmsweise können die in Absatz 4 festgesetzten Lärmschutzwände an der nördlichen Grenze des Teilbereichs WR 1 in ausreichender Breite errichtet werden, um die Lücken zwischen den Baukörpern im nördlichsten Bauraum abzuschirmen.
- (6) Zur Vermeidung von Mehrfachreflexionen ist sicherzustellen, dass Lärmschutzwände absorbierende Eigenschaften aufweisen.

§ 14

Grünordnung

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke, die öffentlichen Grünflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Im Reinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte gelten für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ist pro angefangene 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

- (6) Auf Baugrundstücken, auf denen eine Reihenhausbauung errichtet wird, ist je Grundstückspartzele mindestens ein kleiner Laubbäum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
- (7) Auf Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet wird, ist pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großer oder mittelgroßer Laubbäum zu pflanzen.
- (8) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte mittelgroße oder große Laubbäume zu pflanzen.
- (9) Auf der Fläche des Quartiersplatzes sind mindestens zehn standortgerechte mittelgroße Laubbäume zu pflanzen.
- (10) Bei der Pflanzung von Großbäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (11) Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: große Laubbäume (End-Wuchshöhe über 20 m), mittelgroße Laubbäume (End-Wuchshöhe 10 bis 20 m) mit Stammumfang 18 -20 cm, kleine Laubbäume oder Zierobstbaum-Hochstämme (End-Wuchshöhe unter 10 m) mit Stammumfang 16 -18 cm, Wildobstbaum-Hochstämme (End-Wuchshöhe unter 10 m) mit Stammumfang 9 -10 cm.
- (12) Die mit besonderen Maßnahmen zu entwickelnden Ausgleichsflächen sind als standort-typische, ungedüngte Wiesenflächen anzulegen. Durch extensive Pflegemaßnahmen sind sie dauerhaft in ihrer Standortvielfalt zu erhalten. Sie sind landschaftsgerecht mit lokal-typischen Gehölzen locker zu bepflanzen. Die straßenseitigen Ränder der Ausgleichs-flächen sind vereinzelt und der Bereich südlich der Kanalschutzzone (Baumhain) ist dicht mit großen Laubbäumen (Hochstämme aus autochthoner Herkunft) zu bepflanzen.
- (13) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind ab einer Flächen-größe von 100 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Dächer der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Dachterrassen/-gärten oder von Dachfenstern dienen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Planungsanlass	16
2.	Ausgangssituation	16
2.1.	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	16
2.2.	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	16
2.3.	Rechtliche Ausgangslage	19
3.	Planungsziele	19
3.1.	Stadtgestalt / Nutzung	19
3.2.	Verkehr und Erschließung	19
3.3.	Grünordnung	19
4.	Planungskonzept	20
4.1.	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	20
4.2.	Art der baulichen Nutzung	20
4.3.	Maß der Nutzung	21
4.4.	Vollgeschosse, Höhenentwicklung, Dachform und Bauweise	22
4.5.	Grundwasser, Unterbauung, Aufschüttungen, Geländemodellierungen	22
4.6.	Nebenanlagen	23
4.7.	Abstandsflächen	23
4.8.	Einfriedungen	23
4.9.	Dienstbarkeitsflächen, Kanal- bzw. Leitungsschutzzonen	23
4.10.	Werbeanlagen	24
4.11.	Verkehrliche Erschließung	24
4.12.	Grün- und freiraumplanerisches Konzept	27
4.13.	Lärmschutz	27
4.14.	Nachhaltigkeit	29
5.	Auswirkungen der Planung	30
5.1.	Städtebauliche Ordnung	30
5.2.	Grünordnung	30
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	30
7.	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Kosten	31
8.	Umweltbericht	32
8.1.	Allgemeine Rahmenbedingungen	32
8.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	34
8.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
8.4.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten	42
8.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
8.6.	Zusätzliche Angaben	43
8.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44

1. Planungsanlass

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet eignet sich in seinem östlichen Bereich für eine Arrondierung der angrenzenden Siedlung. Nachdem in München ein anhaltender hoher Nachfragedruck nach Wohnraum besteht und ein Interesse an einer entsprechenden Entwicklung des Gebiets besteht, soll das Planungsgebiet größtenteils einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat aufgrund der angestrebten Entwicklung am 01.07.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied. Die Fläche des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 50.620 m². Das Planungsgebiet ist zum Großteil in privatem Eigentum. In städtischem Eigentum befinden sich ca. 4.250 m².

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Derzeitige Nutzung, Umgebung und bauliche Gestaltung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich der Lochhausener Straße und teilweise westlich der Pirolstraße schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die sich bis zur Stadtgrenze von München erstrecken.

Nördlich, im Abstand von ca. 300 m, verläuft teilweise in Dammlage die Bahnstrecke München – Augsburg.

An der östlichen und südwestlichen Grenze des Planungsgebiets schließen Privatgrundstücke an, die dem Wohnen dienen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um zweigeschossige, zum Teil eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Dachformen sind Sattel- und Walmdächer.

Im Nordosten schließt eine Grünfläche an, die seinerzeit eine Trasse für eine hier geplante Straße war.

Südöstlich des Spatzenwinkel schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die sich bis zum Rand der Aubinger Lohe erstrecken.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord um ca. 3,5 m leicht ab.

2.2.2. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Lochhausener Straße, die Pirolstraße, den Spatzenwinkel, die Rossittener Straße und die Heuglinstraße erschlossen.

Die Lochhausener Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Landeshauptstadt München als überregionale Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Sie weist derzeit eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 25.000 Kfz auf.

Bei den übrigen Straßen handelt es sich um Sammel- und Erschließungsstraßen innerhalb des vorhandenen Wohngebietes mit einem geringen Verkehrsaufkommen.

Die Heuglinstraße ist innerhalb des Planungsgebietes und der Spatzenwinkel ist im Bereich der südlichen Grenze teilweise nicht ausgebaut.

Der Knotenpunkt Lochhausener Straße/Pirolstraße ist im Bestand als Einmündung mit vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen konzipiert. Beobachtungen vor Ort haben gezeigt, dass die Linksabbieger von der Pirolstraße aufgrund langer Wartezeiten erhebliche Probleme haben und die Linksabbieger von der Lochhausener Straße einen Rückstau verursachen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Regionalbuslinie in der Lochhausener Straße mit Haltestellen an der Pirolstraße und am Sumpfteisenweg führt zum ca. 1 km entfernten S-Bahnhof Lochhausen bzw. zur Ortsmitte Gröbenzell. Eine weitere Buslinie verbindet die Federseestraße mit dem S-Bahnhof.

Radwege- und Fußwegeverbindungen

Im Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr der Landeshauptstadt München ist entlang der Lochhausener Straße eine priorisierte Hauptroute dargestellt. Für Fußgänger und Radfahrer aus dem Planungsgebiet ist insbesondere die Verbindung nach Süden Richtung Aubinger Lohe für die Erholung von Bedeutung.

2.2.3. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich des Aubinger Riedels zum Eschenrieder Moos. Der Boden besteht aus Braunerde, gebildet aus Lößlehm und Gley-Braunerde aus lehmigen Abschwemmmassen, die einen raschen Abzug von Niederschlagswasser erschweren.

Lochhausen liegt in einem Bereich hoher Grundwasserstände, die teilweise über der bestehenden Geländeoberkante liegen. Der Flurabstand des maximalen Grundwasserstandes beträgt ca. 0,4 m bis 2,6 m.

Die Fließrichtung des Grundwassers erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten. Es besteht aufgrund der lehmigen Schotter ein mittleres bis geringes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

2.2.4. Vegetation / Ortsbild

Das Planungsgebiet weist, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung, keinen nennenswerten Baumbestand auf und ist mit Ausnahme der Straßenfläche unversiegelt.

Das Planungsgebiet liegt zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden der Lochhausener Straße und dem das Landschaftsbild prägenden Naherholungsgebiet der Aubinger Lohe im Süden. Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt.

2.2.5. Erholung / Freiflächenversorgung

Auf der Wohngebiets- und der Stadtteilebene sowie auf der Ebene der landschaftlichen Erholungsflächen besteht eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen. Das Gebiet der Aubinger Lohe im Süden trägt hierzu wesentlich bei. Lediglich die Ebene der Nachbarschaftsversorgung mit einer intensiv nutzbaren Grünfläche ist nicht belegt.

2.2.6. Vorhandene Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

In einer Entfernung von ca. 600 m vom nordöstlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich die Grundschule mit Hort am Schubinweg 3, die den künftigen Bedarf aus dem Planungsgebiet abdecken kann. Das Planungsgebiet liegt im Sprengel der Hauptschule an der Reichenaustraße 3 in Neuaubing. Realschulen und Gymnasien befinden sich in den angrenzenden Stadtbezirken 21 und 23.

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung nur begrenzt vorhanden und erst wieder in der Ortsmitte von Lochhausen bzw. Gröbenzell zu finden.

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist am Ortsrand von Gröbenzell im Westen.

Technische Infrastruktur

An der westlichen und südwestlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich eine Erdgashochdruckleitung.

In Verlängerung der Heuglinstraße besteht ein Abwasserkanal, der in nordwestlicher Richtung das Planungsgebiet quert.

2.2.7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal Nr. D-17834-0327, vermutlich eine keltische Viereckschanze. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Erdarbeiten bedürfen daher einer Erlaubnis nach Art. 7 DschG. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich jedoch im vorliegenden Fall um eine Anlage, die bereits in großen Teilen der Erosion durch die Jahrhunderte lange landwirtschaftliche Nutzung zum Opfer gefallen ist und von der sich nur noch untertägig Teile erhalten haben. Eine Überplanung ist nach Abwägung aller Belange deshalb möglich. Die bauseitig benötigten Flächen sind nach Maßgabe des Landesamtes für Denkmalpflege qualifiziert archäologisch zu dokumentieren.

2.2.8. Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche laut Altlastenkataster der Landeshauptstadt München.

Lärmbelastungen

Ein Lärmgutachten ergab eine deutliche Lärm-Vorbelastung des Geländes. Diese Belastung setzt sich im Wesentlichen aus dem Straßenverkehrslärm der nördlich verlaufenden Lochhausener Straße sowie dem Schienenverkehr der etwa 300 m nördlich verlaufenden Bahnstrecke München – Augsburg und der S - Bahn zusammen. Tags sind überwiegend die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Lochhausener Straße maßgebend. Nachts wirkt sich auch der Einfluss der Bahnstrecken insbesondere in den südlichen Bereichen aus.

Bereits in der Bestandssituation (rechnerische Prognose der Verkehrszunahme bis

2025), bezogen auf eine unbebaute Fläche ohne aktive Lärmschutzmaßnahme, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts im gesamten Untersuchungsgebiet überschritten. Die Belastung durch Verkehrslärm ist im Bereich unmittelbar an der Lochhausener Straße am höchsten. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes erreichen die Immissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr insgesamt bis zu 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Im Süden des Planungsgebietes liegen die Beurteilungspegel bei unter 55 dB(A) tags und unter 50 dB(A) nachts.

2.3. Rechtliche Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der östliche Bereich des Planungsgebietes als Teil eines größeren Siedlungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet und der westliche Bereich als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Das vorgenannte Konzept ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und setzt dessen Zielsetzungen um. In der Umgebung sind nördlich und nordwestlich des Planungsgebietes Flächen für Landwirtschaft, westlich davon Reines Wohngebiet und östlich Allgemeines Wohngebiet sowie südlich Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB; lediglich im Kreuzungsbereich Piroldstraße / Rohrdommelweg setzt der seit dem 20.03.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 480 öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan Nr. 480 muss in diesem Bereich geändert werden, um die schon bestehende Piroldstraße zu berücksichtigen.

Entlang der Verlängerung der Heuglinstraße sowie entlang dem Spatenwinkel und der Rossittener Straße gilt ein einfacher Bebauungsplan in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien.

3. Planungsziele

3.1. Stadtgestalt / Nutzung

- Schaffung von Wohnraum mit der Möglichkeit, Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser für unterschiedliche Einkommensgruppen zu realisieren
- Quartierbildung mit eigenständigem Charakter
- Ergänzung der sozialen Infrastruktur durch die Errichtung einer Kindertagesstätte

3.2. Verkehr und Erschließung

- Effiziente Erschließung
- Vermeidung von Schleichverkehr
- Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität am Quartiersplatz

3.3. Grünordnung

- Sicherung und Herstellung einer attraktiven und vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz für Kinder und Jugendliche

- Schaffung von privaten Freiflächen für die Wohnnutzung und eines gemeinschaftlich nutzbaren zentralen Quartiersplatzes
- Vernetzung der Aubinger Lohe mit der öffentlichen Grünfläche beiderseits der nördlichen Mettnauer Straße durch Grün- und Ausgleichsflächen im Planungsumgriff
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
- Vermeidung bzw. Verringerung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ausgleich bei nicht zu vermeidenden Eingriffen möglichst im Planungsgebiet

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Grundkonzept ist die Arrondierung des Wohnbereiches westlich der Mettnauer Straße mit kleinen Hausgruppen als eigenständigem Siedlungsbereich. Die nach Südwesten orientierte Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen kann aus Doppel- und Reihenhaushalten bestehen, aber auch durch Geschosswohnungen genutzt werden. Kern der Siedlungsergänzung ist ein mittig liegender Quartiersplatz. Die Baukörper werden überwiegend über Wohnwege erschlossen.

Am Südrand des neuen Planungsgebietes ist eine Kindertagesstätte platziert. Durch ihre Lage direkt an der Rossittener Straße ist sie auch aus den umliegenden Siedlungsgebieten gut erreichbar.

Westlich der Kindertagesstätte, nördlich des Spatzenwinkel, wird eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz für Kinder und Jugendliche ausgewiesen, die Erholungsfunktionen für das Planungsgebiet übernimmt und auch von der Umgebung gut erreichbar ist.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden westlich und nördlich des neuen Siedlungsgebietes angeordnet und verzahnen sich mit dem neuen Baugebiet. Sie tragen zur Wirkung der Siedlungsgebiete an der Pirolstraße und der Mettnauer Straße als eigenständige Bereiche bei und sind ausreichend dimensioniert zur Übernahme ökologischer Funktionen. Außerdem bieten sie einen ausreichenden Abstand der Wohnbebauung zur Lochhausener Straße.

Im Inneren der Siedlung wird ein begrünter, gemeinschaftlich nutzbarer Quartiersplatz den öffentlichen Raum ergänzen und zur Identifikationsbildung innerhalb der Siedlung beitragen.

Ebenso bleiben die Zäsur zum Siedlungsgebiet an der Pirolstraße, die Fortführung der Grünfläche nach Osten über die Mettnauer Straße und die Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum gewahrt.

Aufgrund der durchlässigen Struktur von Bebauung und privaten Freiflächen, dem geplanten Quartiersplatz innerhalb des Wohngebietes und der Ausbildung der umgebenden Ausgleichsflächen werden städtebauliche und landschaftsplanerische Qualitäten geschaffen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Die Wohnbauflächen des Planungsgebietes ist als Reines Wohngebiet mit den Teilbereichen WR 1 und WR 2 festgesetzt, da die angestrebte Nutzung ausschließlich

dem Wohnen dient.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Teil eines größeren Allgemeinen Wohngebietes dargestellt. Im Planungsgebiet sollen aus dieser Darstellung in der Bauungsplanung Reine Wohngebiete entwickelt werden, da die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen gewerblichen bzw. gastronomischen Nutzungen wegen der abseitigen Lage und der schwierigen verkehrlichen Erschließung hier städtebaulich nicht wünschenswert sind. Die Charakteristik des gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebietes kann damit gewahrt bleiben, so dass es keiner Flächennutzungsplanänderung bedarf.

Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte

Südlich des Reinen Wohngebietes an der Rossittener Straße ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte angeordnet. Die Kindertagesstätte dient der wohnungsnahen Versorgung. Diese Kooperationseinrichtung mit 2 Kindergarten- und 2 Krippengruppen deckt sowohl den durch die neuen Wohnungen ausgelösten Bedarf als auch den Bedarf der unterversorgten benachbarten Wohngebiete. Die erforderlichen Außenspielflächen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche möglich.

Dieser Standort ermöglicht eine vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmte Freispielfläche und eine Mitbenutzung der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie eine kurze fußläufige Verbindung nach Norden zum neuen Wohngebiet über den in der Grünfläche verlaufenden Geh- und Radweg.

4.3. Maß der Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird als absolutes Maß in Form einer Geschossfläche (GF) je Bauraum bzw. einer Grundflächenzahl (GRZ) je Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben. Das zulässige Nutzungsmaß gewährt ausreichend Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke der jeweiligen Zweckbestimmungen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen, da alle Geschossflächen planungsbedingte Folgen (soziale Infrastruktur, Bedarf öffentliche Grünfläche, pflichtige Kfz-Stellplätze) auslösen. Für die Wohnnutzung ist insgesamt eine Geschossfläche von 11.655 m² zulässig.

Für jedes Baugebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Werte gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig, um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Jedoch kann im Teilbereich WR 1 die Grundflächenzahl um die versiegelte Fläche im Bereich der mit einem Gehrecht dinglich zu sichernden Flächen des Quartiersplatzes überschritten werden, um innerhalb des Planungsgebietes die Möglichkeit von qualitätsvollen und gut nutzbaren Bereichen für die Allgemeinheit zu schaffen. Eine Teilung des Gesamtgrundstückes in Einzelgrundstücke für z.B. Reihenhäuser mit einer abweichenden Grundflächenzahl im Mittel- und Endbereich wird ermöglicht, soweit dies durch die Lage an öffentlichen Verkehrsflächen bzw. durch die Erschließung mit Wohnwegen möglich ist, wenn die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Baugebiet insgesamt eingehalten wird.

Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich folgende maximal zulässigen Werte:

Baugebiete	Baugrundstück in m ²	Geschossfläche in m ²	GFZ (Geschossflächenzahl)	GRZ	GRZ inkl. § 19(4)
WR 1	18.435 m ²	10.255 m ²	0,56	0.35	0.52
WR 2	2.610 m ²	1.400 m ²	0,54	0.35	0.52
Wohngebiete Gesamt	21.045 m ²	11.655 m ²	0,55	0.35	0.52
Gemeinbedarf Kita	2.010 m ²	1.000 m ²	0,50	0.40	0.60

4.4. Vollgeschosse, Höhenentwicklung, Dachform und Bauweise

Für die Wohngebiete werden als Höhenentwicklung maximal zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt, mit dem Ziel, die an das Planungsgebiet anschließende, im Wesentlichen zweigeschossige Wohnbebauung weiterzuführen. Statt eines „herkömmlichen“ Dachgeschosses (Satteldach) ist aus Gründen einer flexiblen Architektur über dem zweiten Geschoss auch ein im Süden zurückgesetztes Terrassengeschoss möglich. Dies ist städtebaulich vertretbar, da mit dieser Festsetzung ein Gebäudetyp ermöglicht wird, der die Dachterrassen ausschließlich auf der lärmabgeschirmten südlichen Gebäudeseite zulässt und zudem qualitätsvolle, nutzbare, besonnte und lärmgeschützte Bereiche schafft. In der Silhouette erscheint diese Dachform nicht höher als ein Satteldach und von Süden aus entspricht die Wirkung wegen des zurückgesetzten Terrassengeschosses einer Zweigeschossigkeit. Bei Ausbildung von zurückgesetzten Terrassengeschossen ist eine Überschreitung der o.g. zulässigen Wandhöhe im Norden um 3,0 m zulässig. In diesem Fall darf bei gemauerten Brüstungen (Attika) die untere Wandhöhe auf 7,0 m erhöht werden. Die Firsthöhe (auch die obere Wandhöhe bei Pultdächern) wird auf 11,0 m begrenzt, um auch bei größeren Haustiefen die zulässigen Dachneigungen zu ermöglichen. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig oder im Fall von Baukörpern mit Terrassengeschossen ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° vorgesehen. Um die gewünschte kompakte Wohnbebauung zu erhalten und um ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers zu betonen, ist pro Bauraum nur eine Dachform zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte werden als Höhenentwicklung maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Wandhöhe wird auf 7 m, die Firsthöhe auf 11 m begrenzt, es ist sowohl ein Satteldach mit einer Neigung von maximal 45° als auch ein Flachdach oder flach geneigtes Dach (z.B. Pultdach) mit einer Dachneigung von maximal 10° möglich. Damit wird eine gute Einbindung in das Stadtgebiet erreicht.

4.5. Grundwasser, Unterbauung, Aufschüttungen, Geländemodellierungen

Im Norden des Planungsgebietes liegt die Geländeoberkante bei ca. 510,5 m ü.NN, der maximale Grundwasserstand bei ca. 510,1 m ü.NN, also ca. 0,4 m darunter.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes liegt die Geländeoberkante bei ca. 514 m ü.NN., der maximale Grundwasserstand bei ca. 511,4 m üNN, also ca. 2,6 m unter der Geländeoberkante.

Für eine künftige Neubebauung ist aufgrund hoher Grundwasserstände zu beachten, dass die Fußbodenhöhen von Aufenthaltsräumen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen und die Oberkanten der wasserdichten Kellerschächte ausreichend weit über der Geländeoberkante liegen. Durch Satzungsbestimmung wird eine Anhebung der Geländeoberkante für diesen Zweck ermöglicht.

Trotz diverser Aufschüttungen, ist keine große Änderung der Topographie zu den bestehenden Grundstücken in der Umgebung zu erwarten.

Des Weiteren ist bei Tiefgaragen und Kellerräumen mit Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes zu rechnen, wodurch ggf. Kosten für aufwendige Maßnahmen entstehen können.

Bei Eingriffen in das Grundwasser ist im Vollzug die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. In diesem Rahmen sind dann Nachweise zur Aufstauhöhe des Grundwassers zu erbringen sowie die ggf. erforderlichen und zumutbaren technischen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (z.B. Düker), um schädliche Auswirkungen auf Bauwerke in und außerhalb des Planungsgebietes zu vermeiden.

Zur kindgerechten Gestaltung der Außenspielfläche der Kindertagesstätte sollen geringfügige Geländemodellierungen zugelassen werden.

4.6. Nebenanlagen

Um den nutzbaren Erholungsraum der Freiflächen größtmöglich zu halten und um ein gestalterisch untergeordnetes Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Bauräume und den hierfür ausgewiesenen Bereichen nur beschränkt hinsichtlich Höhe und Fläche zugelassen.

Da Reihenhaus- und Doppelhaustypologien häufig nicht über Gemeinschaftseinrichtungen verfügen, ist es sinnvoll, für den Aufenthalt der Anwohnerinnen und Anwohner auf dem Quartiersplatz ein kleines, nicht für den dauernden Aufenthalt gedachtes Gemeinschaftsgebäude in beschränkter Größe im Bereich der Gehrechtsfläche zuzulassen (z. B. als Sitz- oder Unterstellmöglichkeit).

4.7. Abstandsflächen

Die nach Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten. Damit sind eine aufgelockerte Baukörperstruktur, ausreichende Belichtung, Belüftung und der vorbeugende Brandschutz gewährleistet.

4.8. Einfriedungen

Um eine bessere Vernetzung der privaten Freiflächen mit den öffentlichen Grünflächen und eine gute Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu erreichen, sind nur transparente, begrünte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm.

4.9. Dienstbarkeitsflächen, Kanal- bzw. Leitungsschutzzonen

Ergänzend zu den Wegebeziehungen in den öffentlichen Erschließungs-, Grün- und

Ausgleichsflächen werden zur Erhöhung der Attraktivität und Transparenz im Teilbereich WR 1 zusätzliche Dienstbarkeitsflächen festgesetzt. Die Dienstbarkeit umfasst ein Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für beschränkte Nutzungen (Fahrzeuge für Ver- und Entsorgung, Notfallfahrzeuge und möglicherweise im Ausnahmefall (z.B. Umzug) Fahrzeuge der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner der an dieser Fläche gelegenen Grundstücke). Die Festlegung von Ausnahmefällen und die Vermeidung von Durchgangsverkehr sind durch städtebaulichen Vertrag zu regeln. Diese Festsetzung ermöglicht die flächensparende Erschließung kleinteiliger Baugrundstücke im Teilbereich WR 1 und schafft eine Durchlässigkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer aus dem Planungsgebiet. Die Überschneidung des Fußgängerverkehrs mit dem ggf. motorisierten Erschließungs-, Müllentsorgungs- und Notfallverkehr auf diesen Dienstbarkeitsflächen ist aufgrund der zu erwartenden geringen Nutzungsfrequenz durch Kfz auch aus Sicht der Verkehrssicherheit vertretbar. Für einen Quartiersplatz / -treff ist eine größere Gehrechtsfläche vorgesehen.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten, kann von den festgesetzten Lagen und Breiten der Dienstbarkeitsflächen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z.B. technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zur Sicherung der an der westlichen und südwestlichen Grenze des Planungsgebietes vorhandenen Erdgashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen (Leitungsschutzzone) von jeweils 3,0 m Breite beiderseits der Erdgashochdruckleitung von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung und Dauerstellplätzen freizuhalten. Der Zugang bzw. die Zufahrt hierzu muss jederzeit und ungehindert möglich sein.

Für den in Verlängerung der Heuglinstraße bestehenden Abwasserkanal, der in nordwestlicher Richtung das Planungsgebiet quert, wird eine Kanalschutzzone mit einer Breite von bis zu 10,0 m vorgesehen. Der Bereich ist von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung und Dauerstellplätzen freizuhalten.

4.10. Werbeanlagen

Auch wenn im Wohngebiet nur in untergeordnetem Umfang mit Werbeanlagen zu rechnen ist, werden diese geregelt. Damit sie im öffentlichen Raum nicht dominant werden und die Funktion der Wohngebiete nicht stören, werden sie in ihrer Lage und Dimension eingeschränkt und sind auch nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

4.11. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die derzeitige vorhandene Erschließung durch den ÖPNV ist für die geplante Bebauung ausreichend, so dass aufgrund der vorliegenden Planung keine Änderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erforderlich sind.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird über die neue Anbindung zur Pirolstraße (U-1666) und über eine Verlängerung der Heuglinstraße zur Mettnauer Straße erschlossen. Beide

Straßenstiche werden mit einer Breite von 9,5 m mit Wendemöglichkeit festgesetzt und sind mit einem gemeinschaftlich nutzbaren Quartiersplatz verbunden, der den öffentlichen Raum ergänzt, aber Durchgangsverkehr im Planungsgebiet von West nach Ost (als Umfahrungsmöglichkeit des stauanfälligen Knotens Lochhausener Straße/ Sumpfmeisenweg) vermeidet. Die Baukörper im Planungsgebiet werden überwiegend über private Wege erreicht. Eine Teilbarkeit der Grundstücke ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Im rückwärtigen Bereich ist die Erschließung durch Wohnwege und die entsprechende Teilbarkeit der Grundstücke im Vollzug zu prüfen.

Im Süden kann die Kindertagesstätte über die Rossittener Straße erschlossen werden. Für den Bring- und Holverkehr ist eine Erweiterung der Rossittener Straße vorgesehen.

Der Verkehr soll im Weiteren hauptsächlich zur Lochhausener Straße geführt werden. Die verkehrlichen Auswirkungen des städtebaulichen Konzeptes wurden durch eine Verkehrsuntersuchung überprüft, die auf der Basis der verkehrlichen Anbindung über die U-1666 zur Pirolstraße und die Verlängerung der Heuglinstraße aktualisiert wurde.

Der geringe Neuverkehr aus dem Planungsgebiet trägt jedoch kaum zu einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen Verkehrssituation bei.

Die Verkehrsuntersuchung kam zu folgendem zusammengefasstem Ergebnis: Der bisher unsignalisierte Knotenpunkt Lochhausener Straße/ Pirolstraße wurde auf seine Leistungsfähigkeit überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Knotenpunkt sowohl im Bestand als auch im Planfall Bestand + Neuverkehre des Bauvorhabens in der nachmittäglichen Spitzenstunde keine optimale Verkehrsqualität aufgrund zu langer Wartezeiten für die Linkseinbieger aus der Pirolstraße besitzt. Zudem konnte beobachtet werden, dass die Linksabbieger von der Lochhausener Straße einen Rückstau verursachen.

Der geringe Neuverkehr aus dem Planungsgebiet trägt jedoch kaum zu einer weiteren Belastung bei.

Im Rahmen der Planung werden jedoch weitere Verkehrsflächen ausgewiesen, so dass für Rechts- und Linksabbieger aus der Pirolstraße eigene Aufstellflächen geschaffen werden können, die das jetzt schon bestehende Problem entschärfen. Ebenso kann in der Lochhausener Straße eine Linksabbiegerspur geschaffen werden, so dass Linksabbieger den Verkehr nicht mehr behindern.

Im Weiteren wurde die Leistungsfähigkeit eines derzeit unsignalisierten Knotenpunktes Lochhausener Straße/ Pirolstraße sowie des bereits signalisierten Knotenpunktes Lochhausener Straße/ Sumpfmeisenweg für die Morgen- und die Abendspitze überprüft. Wesentliches Ergebnis hierbei war, dass der Knotenpunkt Lochhausener Straße/ Sumpfmeisenweg an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit betrieben wird.

Der Knotenpunkt Lochhausener Straße/ Pirolstraße weist in der nachmittäglichen Spitzenstunde aufgrund von Wartezeiten für Linkseinbieger von der Pirolstraße in die Lochhausener Straße ein Leistungsdefizit auf. Zur Morgenspitze ist damit zu rechnen, dass der Rückstau am Knotenpunkt Lochhausener Straße/ Sumpfmeisenweg bis über den Knotenpunkt Lochhausener Straße/ Pirolstraße hinausreicht und es deshalb dort ebenfalls zu Störungen kommen kann. Eine Signalanlage an dieser Stelle würde die Leistungsfähigkeit nicht wesentlich erhöhen, da das Defizit in den Planfällen 2025 durch die hohe Belastung der einspurigen Lochhausener Straße verursacht wird.

Die bestehende Piroldstraße wird breiter festgesetzt, um einen verkehrssicheren Ausbau (Gehweg, Aufstellbereich vor Knoten Lochhausener Straße) zu gewährleisten. Dabei werden im Osten Flächen des Planungsbegünstigten in Anspruch genommen. Die bestehende Piroldstraße und nun auch die neu festgesetzte Piroldstraße verlaufen über städtische Teilflächen der Flurnummern 3419/4 und 707/15, Gemarkung Langwied. Desweiteren geht der Verlauf über eine private Teilfläche der Flurnummer 3417, Gemarkung Langwied, die im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung erworben werden kann.

Die Lochhausener Straße westlich der Piroldstraße wird bis hin zur Zuständigkeitsgrenze des Unterhaltsbezirks der Stadt München vom Straßenbauamt Freising ausgebaut. Die Planungen der anstehenden Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Lochhausener Straße sollen auch auf Stadtgebiet fortgeführt werden.

Auch der Knotenpunkt Lochhausener Straße/Piroldstraße soll umgebaut werden, da nach RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Linksabbieger bereits jetzt ein Aufstellbereich erforderlich ist.

Die Verkehrsflächen für die Lochhausener Straße beiderseits der Einmündung der Piroldstraße werden daher nach Norden und Süden hin mit einer größeren Breite festgesetzt.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung müssen landwirtschaftlich genutzte Privatflächen (Flurnummern 709 und 3416, Gemarkung Langwied) erworben werden. Um einen kontinuierlichen Angleich der beiden Straßenanschnitte zu ermöglichen, die Straße entsprechend der notwendigen Funktionen auszubauen und auch die Entwässerung auf städtischem Grund abwickeln zu können, wird der Umgriff gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses erweitert. Die Ursächlichkeit dieser Erweiterung liegt nicht primär an der neu geschaffenen Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 2034.

Ruhender Verkehr

Da der Bau von Tiefgaragen aufgrund des hohen Grundwasserstandes kostenintensiv ist, besteht auch die Möglichkeit, die pflichtigen Stellplätze für den Wohnungsbau in Form von offenen Stellplätzen, Carports oder Garagen in den dafür ausgewiesenen Bereichen nachzuweisen.

Die Besuchsstellplätze für die Wohnnutzung können im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Die notwendigen Stellplätze der Kindertagesstätte für Personal und Besucherinnen und Besucher können im Bauraum angelegt werden. Unmittelbar vor dem Grundstück der Kindertagesstätte kann in der Aufweitung der Rossittener Straße mit Hilfe eines eingeschränkten Halteverbots oder einer Kurzparkzone ein Bereich für den Bring- und Holverkehr freigehalten werden.

Fuß- und Radverkehr

Der S-Bahnhof Lochhausen, die benachbarten Wohngebiete und die nahe gelegene Aubinger Lohe sind über die vorhandene Wohnstraße zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Zur Förderung der Nahmobilität ist im Planungsgebiet ein zentraler Kfz-freier Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen.

Entwässerung der Erschließungsflächen

Die ursprünglich avisierte Alternative der Einleitung des Niederschlagswassers aus

dem Planungsgebiet in das Kanalnetz wurde wegen der hierfür ausgeschöpften Kanalkapazität im Umfeld des Planungsgebiets verworfen. Dabei ist zu beachten, dass der Anfall von gesammeltem Niederschlagswasser das zehnfache bis zwanzigfache Volumen von dem ebenfalls neu anfallenden Abwasser ausmacht. Wegen der ungünstigen hydrologischen und räumlichen Voraussetzungen wurde ein Konzept für eine oberirdische Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet entwickelt. Hierzu wird eine ausreichend bemessene Versickerungsmulde im Bereich der Ausgleichsflächen im Nordwesten des Planungsgebiets vorgesehen.

4.12. Grün- und freiraumplanerisches Konzept

Zur Umsetzung der grünplanerischen Ziele sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- System unterschiedlicher, sich ergänzender Freiflächen zur Gewährleistung einer guten Versorgung des Wohngebietes mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen:

Im unmittelbaren Anschluss an die Kindertagesstätte soll zur Erholungsnutzung eine öffentliche, intensiv nutzbare Grünfläche mit Spieleinrichtungen hergestellt werden. Ein mit Bäumen überstellter Quartiersplatz soll im Zentrum des Planungsgebietes als sozialer und kommunikativer Treffpunkt aufgesucht werden können.

Ausreichend große private Freiflächen auf den Baugrundstücken sollen der Erholung im direkten Wohnumfeld dienen. Die Trennung von den gemeinschaftlich genutzten Freiflächen ist mittels begrünter Einfriedungen zulässig.

- Aufrechterhaltung der Funktionen des Naturhaushaltes im Planungsgebiet, v. a. für Kleinklima und Wasserhaushalt:

Die Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken begünstigt ein verträgliches Kleinklima.

Bei einer extensiven Begrünung von Flachdächern wird für eine Rückhaltung von Dachflächenwasser gesorgt.

Die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge tragen zur Grundwasserneubildung bei.

- Biotopflächenentwicklungszone

Die Eingrünung des westlichen und nördlichen Ortsrandes soll von den Gartengrundstücken der Wohnbebauung in die freie Landschaft überleiten. Zugleich soll diese Grünzone die anfallenden Ausgleichsflächen aufnehmen und als Vernetzungsglied zu den nördlich und südlich liegenden öffentlichen Grünflächen der Umgebung dienen.

Gemäß der Vorgaben eines zu erstellenden Pflege- und Entwicklungskonzepts sind extensiv gepflegte Vegetationsstrukturen vorgesehen: mit Gehölzen locker bepflanzte, standorttypische und ungedüngte Wiesenflächen, an ihren straßenseitigen Rändern mit vereinzelt gepflanzten, großen Laubbäumen aus autochthoner Herkunft. Für den Baumhain südlich der Kanalschutzzone werden große heimische Laubbäume in dichteren Gruppierungen gepflanzt.

4.13. Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts

für Reine Wohngebiete im gesamten Bereich des Bebauungsplanes überschritten werden, wird entlang der Lochhausener Straße und der Pirolstraße über eine Länge von ca. 150 m als aktiver Schallschutz eine Schallschutzeinrichtung mit einer maximalen Gesamthöhe von 4 m errichtet.

Zum Schutz der rückwärtigen Freiräume muss auch die Lücke zwischen den nördlichsten Gebäuden, wie im Plan als Form der Baukörper vorgeschlagen, zusätzlich mit einer Lärmschutzwand innerhalb des Bauraumes geschlossen werden oder mit einem durchgehenden Gebäude errichtet werden. Diese Lärmschutzwand kann auch im Bereich der Lücke an der nördlichen Grenze des Baugebietes errichtet werden und die Funktion einer Einfriedung übernehmen.

Nachts sind die erzielbaren Verbesserungen, aufgrund des dann überwiegenden Einflusses der DB-Strecke, geringer. Deshalb werden nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 von 40 dB(A) für Reines Wohngebiet weiterhin in weiten Bereichen, insbesondere in den oberen Geschossen der nördlichen Gebäudefassaden, überschritten.

Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wird zumindest erreicht, dass in den Freiräumen südlich der Gebäude der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeines Wohngebiet überall eingehalten wird. In den südlichen Bereichen wird auch der Orientierungswert für Reines Wohngebiet (50 dB(A)) tags eingehalten.

Die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 können durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig vermieden werden. Daher sind zum Schutz der Aufenthaltsräume zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig.

Im Vollzug können passive Schallschutzmaßnahmen derart getroffen werden, dass das Schalldämm-Maß der Außenbauteile für einen ausreichenden Schutz des Gebäudeinneren sorgt. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nach der Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen.

In Abhängigkeit der ermittelten Beurteilungspegel von den unterschiedlichen Fassaden werden die betroffenen Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 bestimmt. Hiernach ergeben sich die Anforderungen an die jeweiligen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenteile infolge der Beaufschlagung mit Verkehrslärm ist an den Nordost- und Nordwestfassaden der Gebäude der Lärmpegelbereich III maßgeblich. Den Außenbauteilen der Südost- und Südwestfassaden der Gebäude ist der Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts sind Fenster mit Spaltlüftungsmöglichkeit oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die Grundrissgestaltung ist so vorzunehmen, dass nach Möglichkeit keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den nördlichen Fassaden liegen. Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, sind diese Fenster mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

Es ist möglich, an den lärmbelastenden nördlichen Fassadenseiten der Gebäude keine ruhebedürftigen Aufenthaltsräume anzuordnen, also die Wohnungen zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Ergänzend zu den aktiven Maßnahmen sind an den lärmbelastenden nördlichen Fassadenseiten der Gebäude passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern

mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Beurteilung des Neubaus und wesentliche Änderung von Straßen nach der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung)

Innerhalb des Planungsgebietes werden Erschließungsstraßen, die Straße U-1666 und die Verlängerung der Heuglinstraße, neu gebaut. An bestehenden Straßen, Rossittener-, Pirol- und Lochhausener Straße, werden Um- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt.

Bei der Verlängerung der Heuglinstraße nach Westen und der von der Pirolstraße abzweigenden neu geplanten Straße U-1666 handelt es sich um reine Erschließungsstraßen für das neue Baugebiet. Entsprechend gering ist die Belastung dieser Straßen. Die berechneten Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung liegen mit max. 50 dB(A) tags bzw. 41 dB(A) nachts unter den maßgebenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) bzw. 49 dB(A) für Reine Wohngebiete.

In der Lochhausener Straße wird die Fahrbahnbreite im derzeitigen Bestand um 20 cm erweitert. Zusätzlich wird eine verkehrssichere Abbiegemöglichkeit in der Pirolstraße geschaffen, sowie ein Gehweg auf der Nordseite ermöglicht. Die Entwässerung wird auf städtischen Grund abgewickelt. Die Verbreiterungen der Pirolstraße wird zu Gunsten eines Gehwegs und eines Aufstellbereiches vor Knoten Lochhausener Straße geschaffen. So bewirken diese Um- und Ausbaumaßnahmen keine Verkehrsmehrung, sondern dienen lediglich der Verkehrssicherheit.

Demzufolge ist keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV gegeben.

In der Rossittener Straße im Bereich der geplanten Kindertagesstätte kommt es zu Erhöhungen von bis zu 2 dB(A). Allerdings liegen die berechneten Beurteilungspegel deutlich unter den zulässigen Werten der 16. BImSchV.

Auswirkungen auf bestehende Bebauung

Durch das neue Wohngebiet wird sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Planungsgebietes erhöhen. Allerdings sind der erwartete Mehrverkehr und somit auch die erwartete Erhöhung der Schallemissionen nur gering.

In begrenzten Bereichen kommt es sogar durch die abschirmende Wirkung der neuen Bebauung bzw. des geplanten Lärmschutzes an der Lochhausener Straße zu Minderungen der Schallimmissionen.

4.14. Nachhaltigkeit

Durch den Bebauungsplan erfolgt die Umwandlung und Neuordnung der jetzigen Ackerfläche in ein attraktives, in Grünstrukturen eingebettetes Wohngebiet, das die angrenzende östliche Siedlungsstruktur maßvoll ergänzt. Durch den Bau einer Kindertagesstätte, einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz für Kinder und Jugendliche) sowie eines Quartiersplatzes im Inneren der Wohnsiedlung wird die Voraussetzung für ein funktionierendes Gemeinwesen geschaffen. Die Straßenräume sind klar geordnet und bieten eine gute Orientierung. Durch den Quartiersplatz wird die Möglichkeit zur Kommunikation im öffentlichen Raum geschaffen.

Die Siedlung bietet durch ihre besondere Ausprägung die Möglichkeit zur Identifikation. Innerhalb der Siedlung werden Durchgangsverkehre vermieden. Durch

die klare Orientierung werden die Kriterien des Gender-Mainstreaming erfüllt, Angsträume werden durch die Einsehbarkeit der Straßenräume vermieden. Die internen Verbindungen zwischen dem Quartiersplatz, der Kindertagesstätte im Süden und der öffentlichen Grünfläche führen zu kurzen Wegen, die die Bedarfe von Familien und auch von älteren Menschen berücksichtigen.

Die Siedlungsstruktur bietet die Möglichkeit, bei der Energieversorgung, bei der Nutzung der Solarenergie und bei der konkreten Ausformung der Gebäude die aktuellen Erfordernisse der Energieeinsparung und -effizienz zu berücksichtigen. Durch die Umweltbelange und Maßnahmen, die in der Begründung und dem Umweltbericht geschildert werden, wird hier eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung ermöglicht. Das Vorhaben stellt für den Eigentümer langfristig ein wirtschaftlich tragbares Vorhaben dar, das eine langfristige stabile Entwicklung ermöglicht.

Im Rahmen der Abwägung wurden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Belange der Planung, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang gebracht.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Ordnung

- Schaffung von Baurecht für Wohnnutzung
- Arrondierung des Wohngebietes westlich der Mettnauer Straße
- Schaffung eines kleinen Siedlungsbereiches um einen zentralen Quartiersplatz mit eigenständigem Charakter
- Deckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur innerhalb des Planungsgebietes sowie des ungedeckten Bedarfs aus umliegenden Wohngebieten durch Realisierung einer neuen Kindertagesstätte
- geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld
- Stärkung des Ortsteils

5.2. Grünordnung

- Zunahme der Versiegelung im ehemals großteils unversiegelten Planungsgebiet auf ca. 40 % (einschl. der Verkehrsflächen)
- Sicherung einer rund 0,3 ha großen öffentlichen Erholungsfläche mit Spielbereichen
- Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Schaffung von ökologisch wirksamen Ausgleichsflächen im Bereich der Ortsrandeingrünung. Entwicklung extensiv gepflegter naturnaher Bereiche als Lebensraum für Flora und Fauna am westlichen und nördlichen Ortsrand
- Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes durch die Pflanzung von Bäumen
- Durchlässigkeit des Gebietes für Fuß- und Radverkehr, dadurch verbesserte Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen in der Umgebung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaugebietes

6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist somit nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Ergänzte Fassung 2003, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und ist im Kapitel 8.5.3 „Beurteilung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs“ erläutert. Es sind ca. 1,6 ha Ausgleichsflächen nachzuweisen, die zum großen Teil im Planungsumgriff untergebracht werden können. Ein kleiner Teil wird im Ökokonto Eschenrieder Moos nachgewiesen.

7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Kosten und Lasten (Straßenflächen, Grün- und Ausgleichsflächen, Kindertagesstätte) ausgelöst.

Die Planungsbegünstigte hat sich in der Grundvereinbarung zu diesem Bebauungsplan vom 13.01.2016 insbesondere zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Unentgeltliche und lastenfreie Flächenabtretungen für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte, die öffentliche Grünfläche „Ausgleichsfläche“ und „Erholungsfläche“ und die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen ohne die nicht ursächlichen Aufweitungsmaßnahmen der Lochhausener Straße (nördlich) und der Piroldstraße (westlich). Für den jeweils nicht ursächlichen Anteil erhält die Planungsbegünstigte eine Entschädigung von der Stadt.
- Herstellung der Straße U-1666 und der Heuglinstraße im Umgriff des Bebauungsplanes einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung ,
- Finanzierungsbeitrag zur Herstellung der Aufweitung der Rossittener Straße und der Piroldstraße (östlich),
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen „Ausgleichsfläche“ und „Erholungsfläche“ einschließlich der Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung, und der Versickerungseinrichtungen,
- Pflege- und Entwicklungskonzept für die öffentliche Grünfläche „Ausgleichsfläche“ ,
- Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur – Kindertagesstätte,
- Beitrag für die Bereitstellung städtischer Flächen bzw. für den Erwerb von Flächen für die Hortversorgung,
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts,
- Bestellung von Dienstbarkeiten (Geh-, Radfahr-, Leitungsrecht und Recht für einen beschränkten Personenkreis) und einer Reallast,
- Verpflichtung zur Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Für die Kanalisierung innerhalb des Planungsgebietes fallen bei der Münchener Stadtentwässerung (MSE) Abwasserbeseitigungskosten in einer Höhe von ca. 160.000,- € an. Dieser Kostenansatz kann sich nach Aussage der MSE noch entscheidend erhöhen, falls in den Grabungsbereichen kontaminiertes Bodenmaterial, das entsprechend zu entsorgen ist, angetroffen wird. Die Finanzierung des Kanalbaus erfolgt über die Pauschale „Kanalbau i. V. m. Schaffung neuen Baurechts und Gewerbebau“.

Für den jeweils nicht ursächlichen Anteil an den Abtretungsflächen bzw. Infrastruktureinrichtungen erhält die Planungsbegünstigte eine Entschädigung von der Stadt.

Die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung war mehrmals befasst und hat der Vorgehensweise zugestimmt.

8. Umweltbericht

8.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1.1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Wohnquartiers vor. Im südlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Entlang der Lochhausener Straße wird ein Lärmschutzwall errichtet. Die übrigen Freiflächen sind öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Areal von etwa 5 ha und weist folgende Flächenbilanz auf:

Flächennutzung	Flächen in m ² (ca.)
Reines Wohngebiet, Teilbereich WR 1	18.435
Reines Wohngebiet, Teilbereich WR 2	2.610
Kindertagesstätte KITA	2.010
Öffentliche Verkehrsflächen	9.640
Öffentliche Grünfläche	2.655
Ausgleichsflächen, inklusive Fläche für Lärmschutzwall (870 m ²)	15.270
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	50.620

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden die Vorgaben aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm und gebietsbezogene Unterlagen wie Lärmschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Grundwassergutachten, Gutachten zur Avifauna berücksichtigt. Genauere Angaben zu den

Inhalten der einzelnen Gutachten werden unter Kapitel "Angewandte Untersuchungsmethoden" gemacht.

In den übergeordneten Planungen ist das Gebiet mit folgenden Zielen enthalten:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) ist der Planungsbereich als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum dargestellt. Bestehende Raumnutzungskonflikte, insbesondere die erheblichen gegenseitigen Beeinträchtigungen von Wohn-, Erholungs- und Verkehrsfunktionen, sollen abgebaut und neue verhindert werden. Eine umweltverträgliche, flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen soll gesichert und geschaffen werden.

Regionalplan

Laut Regionalplan der Stadt München (Region 14) gehört das Planungsgebiet zum Siedlungsschwerpunkt des Oberzentrums München und ist als Stadt- und Umlandbereich der großen Verdichtungsräume ausgewiesen. Zudem ist es in den Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, eingeordnet.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) sieht für das Planungsgebiet die Förderung von Feuchtlebensräumen, insbesondere auf grundwassernahen Standorten, vor.

8.1.3. Darstellung des Untersuchungsumfangs

Im Rahmen des Scoping und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde für einzelne Schutzgüter der Untersuchungsumfang festgelegt, wie in der folgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Wirkungsbereich	Untersuchungsumfang
Mensch/Gesundheit/ Bevölkerung	Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm	Lärmschutzgutachten: Untersuchung des Bestands, des „Prognose-Nullfalls“ und der „Prognose-Planfall“
Tiere und Pflanzen	Flächenverlust, Beseitigung, Zerschneidung, Änderung der Standortverhältnisse, Verlärmung, Störung, Belichtung/Verschattung...	ornithologisches Gutachten, da evtl. Vorkommen der Feldlerche
Wasser	Veränderung Flurabstand/Fließrichtung, Abriegelung, Veränderung Temperatur, Schadstoffbelastung, Versickerung...	Gutachten unter Zugrundelegung des HW 1940
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bodendenkmal liegt vor	In Zusammenarbeit mit Denkmalschutzbehörde Untersuchung

8.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

8.2.1. Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch werden im Folgenden die Aspekte Lärmschutz, natürliche und künstliche Belichtung, Erholung und Sicherheit, Angsträume/ Verkehrssicherheit berücksichtigt.

8.2.1.1. Lärmschutz

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich anschließend an die Lochhausener Straße, die eine Lärmbelastung darstellt. Eine weitere Lärmquelle ist die Bahnlinie München-Augsburg, die nördlich in etwa 300 m Entfernung verläuft.

In einem schalltechnischen Gutachten wurden Lärmkarten für den Bestand (ohne Bebauung) und unter Einbeziehung der Planung erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die für Reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts überschritten werden.

Auswirkungen der Planung:

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist entlang der Lochhausener Straße eine 4 m hohe Lärmschutzwand/wand-Kombination vorgesehen. Darüber hinaus sind teilweise passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Festsetzung von Bauschalldämm-Maßen für Außenbauteile der Fassaden, Fenster mit Spaltlüftungsmöglichkeit oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, schalldämpfte Lüftungen).

Die Schallemissionen der geplanten Kindertagesstätte sind mit den angrenzenden Wohngebieten verträglich. Durch Maßnahmen im Bauvollzug (z. B. Situierung des Gebäudes und der Freiflächen) können die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung gering gehalten werden.

Die geplante Wohnbebauung bewirkt andererseits eine geringfügige Zunahme des Verkehrs in der Umgebung durch die neu hinzukommenden Anwohnerinnen und Anwohner. Die Erschließung erfolgt über zwei Stiche und einen verkehrsberuhigten Innenbereich, so dass Durchgangsverkehr und eine damit verbundene Lärmbelastung innerhalb des Gebiets nicht entstehen kann.

Ergebnis:

In der Bauzeit (baubedingt) ist mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen, da jede Bauphase mit einer erhöhten Lärmentwicklung einhergeht. Eine differenzierte Ermittlung und Vorabschätzung gibt es hierzu nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit derzeit nicht absehbar ist. Diese Beeinträchtigung ist allerdings zeitlich begrenzt. Von den Baukörpern selbst (anlagebedingt) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Nutzung (betriebsbedingt) entstehen für das Wohngebiet – bei Einhaltung der festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen – keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die neu hinzukommenden Bewohnerinnen und Bewohner entsteht als zusätzlicher Verkehr nur

Anliegerverkehr mit Personenkraftwagen.

8.2.1.2. Natürliche und künstliche Belichtung

Beschreibung:

Momentan gibt es innerhalb des Planungsgebietes keine künstlichen Beleuchtungen. Im Norden und Westen entlang der bestehenden Straßen (Lochhausener Straße, Pirlstraße) sind Straßenbeleuchtungen vorhanden.

Auswirkungen der Planung:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden im Planungsgebiet durch die entstehenden Wohnstraßen auch zusätzliche künstliche Beleuchtungen installiert. Eine Verschattung durch Gebäude wird durch Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO vermieden. Beeinträchtigende Verschattungen von anliegenden privaten Grundstücken durch geplante Gehölzpflanzungen sind nicht zu erwarten, da die in den Privatgärten festgesetzten Bäume kleinkronig sind und geringe Endwuchshöhen aufweisen. Auch in der Ausgleichsfläche ist nur eine locker verstreute Bepflanzung vorgesehen.

Ergebnis:

Baubedingt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingt wird die künstliche Beleuchtung zunehmen. Auf die umliegenden Gebiete sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.2.1.3. Erholung

Beschreibung:

Derzeit ist das Gebiet aufgrund der ausschließlich ackerbaulichen Nutzung bezüglich der Erholungseignung nicht von Bedeutung. Entlang der Lochhausener Straße verläuft eine priorisierte Hauptroute nach dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München.

Es ist geplant, über die ehemalige Landbecktrasse, die im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt ist, zu den Grünflächen im Vorfeld der Aubinger Lohe zu gelangen.

Auswirkungen der Planung:

Die öffentliche Grünfläche im Süden, die mit einem Spielplatz festgesetzt wird, und der zentral liegende Quartiersplatz dienen zur Verbesserung der Erholungssituation. Die geplanten Ausgleichsflächen stellen eine Bereicherung auch für die umgebenden Wohngebiete dar, da sich die geplanten Wiesen mit einzelnen Gehölzen gut für die extensive Erholung (Spaziergang, Naturbeobachtung, etc.) eignen.

Ergebnis:

Die Planung hat für die Erholung keine negativen Auswirkungen, sie bedeutet eher eine Aufwertung für die Feierabenderholung der umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner.

8.2.1.4. Sicherheit, Angsträume/Verkehrssicherheit

Beschreibung:

Da das Planungsgebiet derzeit weithin einsehbar ist und Fuß- und Radwege nur entlang der Pirolstraße im Westen an der bestehenden Wohnbebauung verlaufen, sind momentan keine Angsträume vorhanden.

Auswirkungen der Planung:

Durch die Gehölzpflanzungen entstehen kleinere räumliche Strukturen als bisher. Da nur lockere Baumpflanzungen auf der Ausgleichsfläche geplant sind, werden hier keine uneinsehbaren Bereiche entstehen. Lediglich in den Bereichen mit dichterem Bepflanzung wie dem Baumhain könnte der Aspekt der Sicherheit von Belang sein; dies sollte auf der Ebene der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden.

Ergebnis:

Sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

8.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete nach dem Bayerischem Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsbestandteile) vorhanden.

Das Planungsgebiet besteht nahezu vollständig aus einem Acker, der randlich von schmalen nitrophytischen Säumen begleitet wird. Diese weisen hauptsächlich Ruderalarten wie Wiesen-Knäuelgras, Steinklee, Dachtrespe und Brennesseln sowie Ackerwildkräuter wie Ackerschachtelhalm, Klettenlabkraut und Kleinen Storchschnabel auf. Stellenweise finden sich Wiesenarten wie Wiesenlabkraut, Glatthafer und Gemeines Rispengras. Gehölz- und Saumstrukturen fehlen. Lediglich die angrenzenden Gärten der bestehenden Wohnbebauung sind mit ihren Gehölzen als strukturreich zu bezeichnen.

Um festzustellen, ob europarechtlich geschützte Arten vorkommen, die ihren Lebensraum in landwirtschaftlich genutzten Flächen haben, wurde bezüglich der Avifauna ein Gutachten erstellt. Demnach wurden Arten der offenen Agrar- und Kulturlandschaft wie Fasan und Feldlerche im Planungsgebiet nicht angetroffen. Die vorkommenden und erfassten Vogelarten sind ungefährdete und häufige Arten, die aber ihren Lebensraum in den Siedlungen, Hausgärten und Siedlungsrändern haben.

Auswirkungen der Planung:

Der Lebensraum Acker wird zwar durch die Planung verschwinden. Die durchgrünten Hausgärten der geplanten Bebauung bieten aber neue Lebensräume besonders für Vogelarten.

Die Ausgleichsflächen werden als standorttypische, ungedüngte Wiesenflächen angelegt und mit Gehölzen locker überstellt; für den Baumhain südlich der Kanalschutzzone werden heimische, große Laubbäume gepflanzt. Diese neu angelegten Grünbereiche können von Kleintieren wieder besiedelt werden.

Durch den entstehenden lokalen Grünzug wird eine dauerhafte Vernetzung zur

Aubinger Lohe im Süden und zu den Biotopen im Osten geschaffen (Magerwiesen am Nordrand der ehemaligen Lehmgrube an der Aubinger Lohe).

Ergebnis:

Sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt ist – gerade unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen – nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Insgesamt wird es sogar zu einer Steigerung der Artenvielfalt kommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich, da aufgrund des ornithologischen Gutachtens ausgeschlossen werden kann, dass europarechtlich geschützte oder nach nationalem Recht (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) streng geschützte Arten durch die Planung beeinträchtigt werden.

8.2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Nach der standortkundlichen Bodenkarte handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet um Gley-Braunerde aus lehmigen Abschwemmmassen mit Grundwassereinfluss. Nach der Bodenschätzungskarte sind es sandige Lehme, die für Ackernutzung geeignet sind.

Auswirkungen der Planung:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans geht eine umfangreiche Versiegelung ehemals völlig unversiegelter Ackerflächen (ohne bestehende Verkehrsflächen) einher, was dazu führt, dass die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht mehr erfüllt werden können. Der Versiegelungsgrad steigt auf ca. 34 % (inkl. aller Verkehrsflächen ca. 41 % absolut).

Auf den verbleibenden Freiflächen - vor allem der geplanten Ausgleichsflächen - wird der Boden durch die angestrebte extensive Grünlandnutzung bzw. Pflege in seiner natürlichen Funktion gestärkt und erhalten. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird der Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden eingestellt.

Ergebnis:

Sowohl baubedingt als auch anlagebedingt kommt es durch die Planung zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

8.2.4. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Lochhausen liegt in einem Bereich hoher Grundwasserstände, die zeitweise über der bestehenden Geländeoberkante liegen. Im Jahr 2013 z. B. kam es in der südwestlich des Planungsgebiets benachbarten Bestandsbebauung zu einem sehr hohen Grundwasserstand.

Auswirkungen der Planung:

Für eine künftige Neubebauung ist aufgrund hoher Grundwasserstände zu beachten, dass die Fußbodenhöhen von Aufenthaltsräumen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen und die Oberkanten der wasserdichten Kellerschächte ausreichend weit über der Geländeoberkante liegen. Durch Satzungsbestimmung wird eine Anhebung der Geländeoberkante für diesen Zweck ermöglicht.

Mit der Versiegelung durch die Bauflächen einerseits, mit der Anlage von Grün- und Biotopentwicklungsflächen mit integrierter Versickerungsmulde andererseits wird die Grundwasserneubildung nicht signifikant verändert.

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München muss das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst versickert werden.

Bis zu einem Flurabstand von 2 m ist eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers noch möglich. Bei Unterschreitung des Mindestabstands von 1 m zwischen der Unterkante der Versickerungseinrichtung und dem Bemessungswasserstand ist beim Referat für Gesundheit und Umwelt ein entsprechender Antrag zu stellen.

Um auszuschließen, dass es durch die Bebauung zu Grundwasserstauungen kommt, wurde eine Aufstauberechnung durchgeführt. Demnach werden die Neubauten vom Grundwasser sowohl unterströmt als auch umströmt. Solange die Bauzeit nicht mit sehr hohen Grundwasserständen zusammenfällt, werden ein dichter Baugrubenverbau und/oder eine Bauwasserhaltung daher voraussichtlich nicht nötig. Während der Bauzeit ist ein Grundwasseraufstau nicht zu erwarten. Für den Endzustand mit maximal angenommener Unterbauung (Keller bzw. Tiefgarage) ist ein maximaler Grundwasseraufstau von 9 cm zu erwarten, so dass nicht mit einer Gefährdung von Nachbarbebauungen in der Umgebung zu rechnen ist.

Insbesondere im Hinblick der potentiellen Gefährdung der westlich benachbarten Bestandsbebauung durch beschleunigt abfließendes Oberflächenwasser wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das folgende Hauptmaßnahmen vorsieht: Eine linear verlaufende Entwässerungsmulde mit begleitendem Wall, entlang des westlichen Rands des Planungsgebiets in den Ausgleichsflächen geführt, stellt sicher, dass kein Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet in die südwestlich und westlich gelegene Bestandsbebauung abgeleitet wird. Niederschlagswasser aus den Erschließungsflächen des Planungsgebiets und der angrenzenden Piroldstraße wird in eine großflächige Versickerungsmulde in den Ausgleichsflächen im Nordwesten des Planungsgebiets abgeleitet. An dieser Stelle ist zwar ein niedriger Abstand zum Grundwasserhorizont vorhanden, aber die erforderliche Versickerungskapazität wurde nachgewiesen und im Vorfeld mit dem Referat für Gesundheit und Umweltschutz der Landeshauptstadt München sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt. Vor Durchführung der Bebauung ist hier ein Entwässerungsantrag einzureichen, dessen Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Im städtebaulichen Vertrag ist die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Entwässerungsmulde geklärt. Im Ergebnis wird die Grundwassersituation in den benachbarten Bestandsgebieten durch die Umsetzung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung verbessert.

Mit einer Dachbegrünung wird die Abgabe des Niederschlagswassers in den Boden verzögert; sie trägt bei Starkregenereignissen zu einer Vermeidung von Stauwasser über der Geländeoberkante bei.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird das Risiko des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser verringert.

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingt ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser. Betriebsbedingt sind ansonsten keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.2.5. Schutzgut Luft / Klima**Beschreibung:**

Das Planungsgebiet ist als unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche derzeit ein Frischluftentstehungsgebiet. Die Topographie begünstigt Nebelbildungen und Bodeninversionen. An der Lochhausener Straße wurden nach dem Umweltatlas der Stadt München Stickstoffdioxidwerte von bis $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel gemessen, was auch den Grenzwert darstellt. Überschreitungen des Stundenmittelwertes von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei Stickstoffdioxid sind nur an 18 Tagen pro Jahr zulässig. Bei Feinstaub wurden bis $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen, Überschreitungen des Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Grenzwert) bei Feinstaub sind an bis zu 35 Tagen pro Jahr zulässig. Die ermittelten Messwerte liegen jeweils in unteren, unerheblichen Bereichen.

Auswirkungen der Planung:

Mit der Bebauung wird die Funktion der Fläche als Frischluftgebiet reduziert. Die Bodenversiegelungen und die Gebäudefassaden tragen zu einer Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizung bei. Die umfangreichen Baumpflanzungen innerhalb des Gebiets wiederum vermindern diese Beeinträchtigung. Durch zusätzlichen Verkehr sind Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Ergebnis:

Baubedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, während anlagebedingt die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet vermindert wird, was jedoch für das Stadtklima aufgrund der Struktur der Umgebung nur von geringer Erheblichkeit ist. Betriebsbedingt ist - durch Emissionen aus dem zunehmenden Verkehr - von nachteiligen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

8.2.6. Schutzgut Orts-, Landschaftsbild**Beschreibung:**

Das Planungsgebiet stellt sich als ebene Fläche dar, die frei von Gehölzstrukturen ist und derzeit ackerbaulich genutzt wird. In den angrenzenden bebauten Bereichen befinden sich teilweise größere Gehölze, die in den Raum hineinwirken, ebenso ist die Baumreihe an der Lochhausener Straße landschaftsbildprägend.

Auswirkungen der Planung:

Mit der Bebauung geht die visuell erlebbare Weite des Gebiets verloren. Der geplante Lärmschutzwall an der Lochhausener Straße stellt ein ebenfalls begrenzendes Landschaftselement dar. Diese Wirkungen werden durch grünordnerische Festsetzungen wie Gehölzpflanzungen abgemildert. Mit der Gestaltung der Ausgleichsfläche als baumbestandenen Grünkorridor ist eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden.

Ergebnis:

Während der Bauphase erfolgt eine erhebliche Verschlechterung des Landschaftsbildes, wobei die Planung anlagebedingt auch positive Auswirkungen hat (vor allem deutliche Zunahme des raumwirksamen Baumbestands) und daher mit geringer Erheblichkeit bewertet wird. Betriebsbedingt gibt es keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

8.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Das Bodendenkmal „Viereckschanze der Latene-Zeit“ ist nach Aussage der Denkmalschutzbehörde bereits durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung obertägig zerstört.

Auswirkungen der Planung:

Bei Umsetzung des Bauvorhabens können untertägig erhaltene Teile des Bodendenkmals zerstört werden. Eine Überplanung ist nach Maßgabe des Landesamts für Denkmalpflege nach Abwägung aller Belange möglich. Die bauseitig benötigten Flächen des Bodendenkmals sind vor der Überbauung qualifiziert archäologisch zu dokumentieren.

Ergebnis:

Im Bereich des Bodendenkmals bzw. dort, wo ein Denkmal zu vermuten ist, bedarf ein Eingriff in den Boden der Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

8.2.8. Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit keine Abfallsammelanlagen.

Auswirkungen der Planung:

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Müllanlagen vorgesehen. Das Abwasser wird in den städtischen Kanal abgeleitet. Die Abfallentsorgung der Haushalte für Restmüll, Papier und Biomüll erfolgt nach der städtischen Abfallsatzung. Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt München zu versickern.

Ergebnis:

Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Abwässer aus dem Planungsgebiet ist sichergestellt, sodass nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

8.2.9. Umweltbelang Energie

Beschreibung:

Im Planungsgebiet ist keinerlei Energieversorgung vorhanden.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung mit zwei Geschossen und Satteldächern oder im Fall von Baukörpern

mit zurückspringenden Terrassengeschoßen und flach geneigten Dächern (Pultdächer) ist aus solarenergetischer Sicht positiv zu beurteilen. Die Abstandsflächen der BayBO werden eingehalten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine Ausbildung der Baukörper, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Des Weiteren sind Anlagen für Solarthermie und Solarstrom auf den Dachflächen grundsätzlich zulässig.

Ergebnis:

Die Planung bewirkt baubedingt (geringe Beeinträchtigung) und betriebsbedingt (mittlere Beeinträchtigung) einen gegenüber dem jetzigen Zustand erhöhten Energiebedarf, wobei darauf geachtet werden sollte, erneuerbare Energien zu nutzen.

Auch anlagebedingt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen (geringe Beeinträchtigung). Bezüglich der Verschattung von Gebäuden durch Vegetation sollten Bäume mit dem ca. 1- bis 1,5-fachen Abstand ihrer Endwuchshöhe zu befensterten Fassaden gepflanzt werden.

8.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung:

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein.

Auswirkungen der Planung:

Für das Vorhaben sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima von Bedeutung. Die Überbauung des Bodens führt zu einem Verlust der Speicherfunktion für Niederschlagswasser. Der lehmige Untergrund wiederum erschwert den zügigen Ablauf von Oberflächenwasser. Auch zwischen Boden, Tieren und Pflanzen bestehen Wechselwirkungen, da mit der Versiegelung die Lebensraumfunktion eingeschränkt wird. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung führt zu einem Verschwinden des Stoffeintrags durch Düngemittel und Pestizide, der erhöhte Kfz-Verkehr hat andererseits eine Zunahme an Stoffeinträgen z. B. durch Reifenabrieb und Schadstoffausstoß zur Folge.

Ergebnis:

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

8.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

8.4. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Um eine städtebaulich optimale Lösung für das Planungsgebiet zu finden, wurde vom Investor ein Workshop mit drei Planungsbüros durchgeführt. Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des Entwurfes des Architekturbüros Re-bouskos + Störkle.

Grundsätzlich ergänzt der vorliegende Bebauungsplan die angrenzende östliche Siedlungsstruktur. Die westlich der Bebauung verlaufende Grünverbindung wird gemäß Flächennutzungsplan als bedeutsamer Freiraum erhalten und funktionsgerecht entwickelt. Sie stellt eine schlüssige Anbindung an den umgebenden Landschaftsraum dar.

Bezüglich der Erschließung wurden verschiedene andere Varianten geprüft, u.a. die vollständige Anbindung des Planungsgebietes an die Piroldstraße bzw. an die Mettnauer Straße, sowie diverse Mischformen. Das in der Planung jetzt vorgesehene Erschließungssystem sieht eine vertretbare Verteilung der erzeugten Neuverkehre auf das bestehende Straßennetz vor, eine Durchfahrt für den allgemeinen Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist nicht möglich.

8.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Mensch:

Vermeidung der Entstehung von Angsträumen durch lockere Gehölzpflanzungen
Vermeidung von Durchgangsverkehr im Wohngebiet
Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen
Schaffung von Erholungsflächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Pflanzung von Gehölzen
Anlage von Biotopentwicklungsflächen im Planungsgebiet
Verwendung sockelloser Einfriedungen

Schutzgut Boden / Wasser:

Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Regenwasserrückhaltung bei Dachbegrünung

Schutzgut Luft / Klima:

Erhalt eines Grünkorridors als Luftaustauschbahn und Frischluftentstehungsgebiet
Pflanzung von Gehölzen

Schutzgut Landschaftsbild:

Größenmäßige Beschränkung von Werbeanlagen
Ortsrandeingrünung durch Biotopentwicklungsflächen

8.5.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch:

Verlust der Erlebbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche, geringfügige Zunahme

von Lärm und Luftverschmutzung (innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzen).

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Verlust der Ackerfläche als Lebensraum für darauf spezialisierte Tiere und Pflanzen

Schutzgut Wasser:

Verlust der Grundwasserneubildung auf den bebauten Flächen

Schutzgut Boden:

Verlust des natürlichen Bodens im Bereich der Wohnbebauung und Straßenflächen

Schutzgut Klima/Luft:

Verlust einer Frischluft bildenden Freifläche, geringfügige Zunahme von Emissionen

Schutzgut Landschaftsbild:

Verlust der landschaftlichen Weite

8.5.3. Beurteilung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Insgesamt ergibt sich aus der Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für das Planungsgebiet eine niedrige bis mittlere Bedeutung (Einstufung Kategorie II). Aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades handelt es sich um einen Eingriff Typ B .

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt die Überlagerung der Gesamtbewertung des Zustands des Planungsgebietes mit der Eingriffsfläche des geplanten Baugebiets.

Hinsichtlich der mäßigen Eingriffsschwere, aber einer auf Kategorie II übergreifenden Bedeutung des Bestandes kommt im Planungsgebiet ein Kompensationsfaktor von 0,55 zur Anwendung. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,6 ha, der im Umfang von ca. 1,4 ha innerhalb des Planungsgebietes erfüllt werden kann. Als Ausgleichsflächen werden die Freiflächen nördlich und westlich des Baugebietes festgesetzt. Damit wird der Ausgleichsbedarf - unter Abzug der Wege und der Nordseite der Lärmschutzeinrichtung - im engen räumlichen Zusammenhang nachgewiesen. Der restliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,2 ha wird über das 1. Ökokonto der Landeshauptstadt München, Eschenrieder Moos, gesichert. Für das Ökokonto „Eschenrieder Moos“ liegt ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2001) Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits begonnen.

8.6. Zusätzliche Angaben

8.6.1. Angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die weitere verbal argumentative Darstellung und für die Bewertung der Schutzgüter dienten der Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm und der Umweltatlas der Stadt München.

Folgende Gutachten wurden erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, Accon Bericht vom 29.03.2011
- Aktualisierung Verkehrsuntersuchung, gevas humberg & partner vom Januar 2011
- Aufstauberechnung, Büro Frank + Bumiller + Kraft, vom 12.03.2010 mit Ergänzung zur Aufstauberechnung unter Berücksichtigung einer Tiefgarage vom 18.02.2011 und
- Ornithologische Stichprobennahme und Bewertung, Mensch-Garten-Landschaft, Helmut Köhler vom 11.06.2010

8.6.2. Räumliche und inhaltliche Abgrenzungen

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden je nach Schutzgut unterschiedlich große Untersuchungsräume betrachtet. Für die floristische Erhebung wurde ein Bereich von ca. 5 bis 10 m über den Geltungsbereich hinaus einbezogen, während für die Beurteilung der Fauna mittels der Auswertung der Artenschutzkartierung ein Radius von mindestens 400 m beachtet wurde. Die avifaunistische Untersuchung bezog die benachbarten Flächen mit ein. Das Schutzgut Boden wurde nur innerhalb des Geltungsbereiches untersucht, während aufgrund der großräumigeren Wirkungen der Schutzgüter Klima/Luft, Lärm und Erholung sowie Landschaftsbild die nähere Umgebung mit einbezogen wurde. Die Verkehrsflächen liegen teilweise nicht im Geltungsbereich, wirken aber durch Emissionen bzw. Erschütterungen in diesen hinein, so dass hier ebenfalls eine Betrachtung über den Geltungsbereich hinaus erforderlich war.

Auch bezüglich der inhaltlichen Abgrenzungen wurde im Scoping-Termin mit den zuständigen Behörden die Untersuchungstiefe festgelegt.

8.6.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen (sog. Monitoring). Damit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Umweltmaßnahmen (vgl. Nr. 3 b der Anlage zum BauGB) und entsprechende Informationen der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Da durch den Eingriff keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

8.6.4. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen auf.

8.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet bestehen bereits Vorbelastungen durch die angrenzende Straße. Das Planungskonzept sieht zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und

Verminderung des Eingriffs vor. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Folgenden zusammenfassend erläutert.

Während der Bauphase werden die Schutzgüter Mensch/Lärmempfindlichkeit, Boden, Wasser und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Das geplante Baugebiet führt anlagebedingt besonders zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Zu positiven Auswirkungen kommt es bei den Schutzgütern Mensch/Erholung, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild. Die betriebsbedingten Auswirkungen stellen für die Schutzgüter Boden und Energie eine Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit dar.

Insgesamt ist für das Schutzgut Boden und für das Schutzgut Wasser von einer Beeinträchtigung auszugehen, während für die Schutzgüter Erholung, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild die positiven Auswirkungen überwiegen.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist jedoch festzustellen, dass unter Zugrundelegung der formulierten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen verbleiben. Ein Monitoring im Sinne des § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Insgesamt erfolgt durch die Vorhabensrealisierung die Umwandlung und Neuordnung der Landwirtschaftsfläche in ein attraktives, in Grünstrukturen eingebettetes Wohngebiet sowie in planungsrechtlich gesicherte Biotopentwicklungsflächen. Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshaupt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V