

Telefon: 0 233-22857
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1209 und Nr. 600)

- a) Billigungsbeschluss
- b) Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2016 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
- c) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsantrag
 - Bebauungsplan Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Grund- und Trinkwasserschutz – akut während der Bauphase, dauerhaft wegen der baulichen Veränderung der Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Gutachten Natur- und Landschaftsschutz Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Qualifizierte Darstellung der aktuellen und künftigen Versiegelung in der Fauststr. 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 08.11.2018
 - unabhängige Versiegelungsbilanz für die Fauststraße 90 vor Billigungsbeschluss, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 10.10.2019
 - Bebauung Fauststraße
Antrag Nr. 14-20 / A 06610 von Herrn StR Hans Podiuk, Frau StRin Anja Burkhardt, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 24.01.2020

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01853

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
02.12.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	4
A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	4
B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	40
C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB	46
D) Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2016 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119	49
E) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsantrag	49
F) Beteiligung der Bezirksausschüsse	57
II. Antrag der Referentin	62
Entwurf Satzungstext	63
Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung	71
III. Beschluss	131

Telefon: 0 233-22857
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1209 und Nr. 600)

- a) Billigungsbeschluss
- b) Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2016 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
- c) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsantrag
 - Bebauungsplan Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Grund- und Trinkwasserschutz – akut während der Bauphase, dauerhaft wegen der baulichen Veränderung der Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Gutachten Natur- und Landschaftsschutz Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017
 - Qualifizierte Darstellung der aktuellen und künftigen Versiegelung in der Fauststr. 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 08.11.2018
 - unabhängige Versiegelungsbilanz für die Fauststraße 90 vor Billigungsbeschluss, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 10.10.2019
 - Bebauung Fauststraße
Antrag Nr. 14-20 / A 06610 von Herrn StR Hans Podiuk, Frau StRin Anja Burkhardt, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 24.01.2020

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01853

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
5. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
6. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
8. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
9. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
10. Antrag Nr. 14-20 / A 06610 von Herrn StR Hans Podiuk, Frau StRin Anja Burkhardt, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 24.01.2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 64 ff.)

A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 11.05.2017 mit 12.06.2017 und im Zeitraum von zehn Tagen ab der öffentlichen Erörterung am 26.07.2017 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Soweit sich die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen auf den Bebauungsplan mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinausgehenden Anregungen zu Regelungs-

und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit der integrierten Landschaftsplanung werden im Rahmen der Flächennutzungsplan – Änderung behandelt.

1. Grundsätzliches

Es wurde die Ansicht geäußert, dass der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans einer ernsthaften Diskussion und Änderung bedürfe. Bereits vor etwa 45 Jahren sei die Absicht, in diesem Bereich Wohnungsbau zu errichten unter Beachtung des Natur- und Wasserschutzes abgelehnt worden. Danach habe die Neue Heimat Bayern die Genehmigung zur Errichtung einer Freizeitanlage erhalten, die dann aber verkauft werden musste. Der jetzige Eigentümer lasse diese Freizeitanlage verfallen. Dies sei der Ansatzpunkt, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Mehrere Anliegerinnen und Anlieger erheben ausdrücklich Einspruch gegen die Änderungen der bestehenden Bebauungspläne, gegen das Planungskonzept und das Bauvorhaben in der Fauststraße 90. Mit dem während der Erörterungsveranstaltung vorgestellten Konzept sei man nicht einverstanden. Die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1209 sollte erhalten bleiben. Die Änderung des Flächennutzungsplans werde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geschönt dargestellt. Die Auswirkungen der Planänderungen auf Mensch und Natur würden entweder wissentlich ignoriert oder nicht den realen Gegebenheiten entsprechend erkannt. Es wurde eingewendet, dass die Natur unser größter Schatz sei und daher ein Wachstum bezogen auf Wohnungsbau abzulehnen sei. Man lehne jegliche Bebauung des Grundstücks Fauststraße 90 strikt ab und fordere die vollständige Renaturierung dieses Grundstücks bzw. das Belassen des bisherigen Zustandes der Natur. Derzeit werde jeder freie Platz mit etwas Grün im Großraum München „zugepflastert“ ohne Rücksicht auf Naturschutz, Wasserschutz, Umfeld und Mitmenschen. Man appelliere an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Sachlage zu überdenken. Zusätzlich zur „normalen“ Verdichtung der Grundstücke entstünde durch den Bau von 80 Wohnungen ein Zuzug von ca. 300 Menschen. Es kämen zu viele Menschen nach München. Der Zuzug müsse begrenzt werden. In München fände zu viel Nachverdichtung statt. Man fordere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, den „Bauwahn“ in München zu stoppen. München platze seit geraumer Zeit mit einer Verkehrsinfrastruktur aus dem Jahr 1972 aus allen Nähten. Die gebauten Tunnels hätten daran nicht viel geändert.

Man fordere eine gründliche Überarbeitung der Planung, die in den Punkten Verkehr, Naturschutz und Bauvolumen eine nachvollziehbare Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten zeige und die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner berücksichtige.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens würden in der gesamten Grenzkolonie deutlich den Wohnwert und die Attraktivität senken. Die Landeshauptstadt München habe ein Wohnungsbauprogramm, das wichtig sei. Man könne sich aber nicht vorstellen, dass 50 bis 80 Wohnungen in der Grenzkolonie einen nennenswerten Beitrag zum Wohnungsbauprogramm leisteten bzw. dass der Wohnraum dort bezahlbar sein werde. Man bitte dringend, von der Bausünde abzusehen oder die geplante Bebauung auf ein erträgliches Maß zurückzuführen bzw. die Wohneinheiten zu reduzieren. Man würde sich aber über neue Nachbarn freuen,

wenn die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Probleme endlich gesehen und beseitigt würden. Strebe der Eigentümer dennoch eine Wohnbebauung an, sei ein Kompromiss zu finden zwischen diesem Interesse und dem Interesse der Anwohnerinnen und Anwohner an einer Erhaltung des Umgebungscharakters sowie an einem möglichst geringen Eingriff in die Umwelt. Keine Lösung sei eine Planung, die auf Gewinnmaximierung gerichtet sei und für die Nachbarn ein bisschen Grün plane, damit sie Ruhe gäben.

Man sei der Ansicht, dass die Petition gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung, der auf eine Beseitigung des bestehenden Baurechts hinausliefe, grundsätzlich zu unterstützen sei. Nur im Sinne der Petition könne der Zusammenhang der Bannwälder nördlich und südlich der Fauststraße hergestellt werden, wobei die Fauststraße in diesem Bereich verkehrsberuhigt werden müsse.

Die Anwohnerinnen und Anwohner des Schanderlweges bitten wegen der genauen Einsicht und Beurteilung um einen offiziellen und maßstäblichen Bauplan für das Bauvorhaben Fauststraße 90 durch den Architekten.

Stellungnahme:

Die Versorgung mit Wohnraum stellt angesichts des prognostizierten Wachstums Münchens eine bedeutende Herausforderung dar. Da die Flächen für Wohnungsbau in München begrenzt sind, gibt es Beiträge zur Wohnraumversorgung im ganzen Stadtgebiet mit Arrondierungen und Ergänzungen. Planungsentwicklung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung wird in allen Stadtteilen und auch in Randlagen umgesetzt, wo etwas nach städtischen Standards möglich ist und qualitätvolle Beiträge möglich sind.

Die Fläche an der Fauststraße 90 kommt aus verschiedenen Gründen besonders für eine Wohnnutzung in Frage. Insbesondere ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2014 durch den Stadtrat beauftragt worden zu prüfen, ob und wie das brachliegende Grundstück für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde die Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen bestätigt.

Mit der vorgesehenen Planung behält das Grundstück weiterhin seinen Status als Teil des Landschaftsschutzgebietes und entspricht auch fortan dessen Charakteristik.

Die Fläche verbleibt als Teil des Landschaftsschutzgebietes und kann unter strenger Beachtung der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde für den Landschaftsschutz als Wohnbaufläche entwickelt werden. Diese Vorgaben, die unter den Punkten 7. und 7.2. dargestellt sind, wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde als wesentliche Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen.

Ein Grund für den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes auf der Fläche ist unter anderem, dass die Versiegelung des Bodens nicht erhöht wird. Zu den versiegelten Flächen im Bestand zählen die Gebäude, Gehwege, Terrassenflächen, Stellplätze sowie die Tennisplätze. Auch wenn die Tennisplätze heute nicht mehr genutzt werden, gelten sie faktisch als versiegelt. Die Tennisplätze wurden, den inzwischen eingetretenen baulichen Zustand berücksichtigend, als teilversiegelt definiert und nur zur Hälfte in die Versiegelungsbilanz eingerechnet. Auch wenn

optisch der Eindruck einer „Nichtversiegelung“ besteht, gelten diese Flächen als Siedlungs- und Verkehrsflächen und somit als versiegelte Flächen.

Nach Einwänden im § 3 Abs. 1 BauGB Verfahren wurde die Planung umgestellt und die Höhe der geplanten Gebäude von drei- bis viergeschossig auf dreigeschossig reduziert.

Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Wie unter Punkt 10, Art der baulichen Nutzung, Sportanlage ausgeführt, wird für das Planungsgebiet in dieser dezentralen Lage am Stadtrand keine Eignung und kein Bedarf für die Entwicklung eines Sportstandorts gesehen.

2. Verfahren

Es wird nicht für richtig erachtet, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Zeitraum läge, der sich zur Hälfte in den Ferien befände.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger beantragen eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Stellungnahme:

Eine öffentliche Erörterung des Planungsvorhabens fand außerhalb der Ferien am 26.07.2017 im Kulturzentrum Trudering statt.

3. Umgriff

Bezüglich des Bebauungsplanumgriffs wurde die Frage gestellt, welchen Grund es habe, über den Umgriff des derzeit gültigen Bebauungsplans hinausgehend die östlichen Grundstücke mit Waldbestand in den neuen Bebauungsplan einzubeziehen.

Stellungnahme:

Die Grundstücke wurden einbezogen, um den Waldverbund der nördlich und südlich gelegenen Waldflächen mit dem neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 sicher zu stellen.

4. Chancengleichheit von Antragstellerinnen und Antragstellern

Es entsteht der Eindruck, dass die Landeshauptstadt München bzw. der Bezirksausschuss dem Großprojekt eher zugeneigt sei als den baulichen Anliegen von Anwohnerinnen und Anwohnern aus der Umgebung. Es seien Bauanträge abgelehnt worden mit Begründungen, das Versiegeln von Boden sei im Wasserschutzgebiet unzulässig und die Errichtung eines Gartenhauses sei im Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig. Es wurde die Frage gestellt, wieso das größere Bauvorhaben mit einer großflächigeren Bodenversiegelung auf dem Grundstück Fauststraße 90 bisher wohl nicht abgelehnt worden sei. Schließlich solle dort nicht die bestehende Bausubstanz erneuert oder gleichwertig weiterentwickelt werden, sondern eine brachliegende Sportanlage in Wohnraum umgewandelt bzw. aufgewertet werden. Man erwarte eine transparente und nachvollziehbare Erklärung für dieses unerklärlich ungerecht erscheinende Ablehnen bzw. nicht Ablehnen der jeweiligen Anträge. Möglicherweise würden sich daraus Argu-

mente ergeben, das Grundstück Fauststraße 90 nicht zu bebauen.

Stellungnahme:

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719) wurden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Vorprüfungen, Rahmenbedingungen und Eckdaten geprüft und ausgewertet, um ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Ziele des Regionalplans sowie des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurden dabei berücksichtigt. Diese können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Sicherstellen der landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum, insbesondere Vernetzung zwischen dem südlichen und nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes.

Das vorliegende Planungskonzept setzt die genannten Ziele der Landschaftsplanung sinngemäß um und leistet einen Beitrag zur Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation bzw. rechtlichen Ausgangslage.

Zur Klärung der Natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage eines Strukturkonzepts die wesentlichen Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung zu ermöglichen. Eine Voraussetzung war, die neue Versiegelung des Bodens unter der bereits Bestehenden zu halten und die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das neue Planungskonzept stellt diese Reduzierung der Versiegelung sicher.

Weitere Erläuterungen hierzu finden sich

- unter Punkt 7 Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt,
- in der Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung unter Punkt 4 Planungskonzept und
- im Umweltbericht unter Punkt 9.4. Eingriff in das Landschaftschutzgebiet.

Hinsichtlich der Lage im Wasserschutzgebiet Trudering Zone III ergeben sich Verbote bzw. Hinweise, die bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen. Diese wurden seitens des Referates für Gesundheit und Umwelt mitgeteilt. Ein grundsätzliches Bau- bzw. Nutzungsverbot für Wohnen im Wasserschutzgebiet ist nicht beinhaltet.

5. Verkehr

5.1. Verkehr, ÖPNV

Die Bewohnerinnen und Bewohner müssten mobil sein. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sei das nicht möglich. Wer in der Innenstadt arbeite oder andere Erledigungen habe, sei mit dem ÖPNV sehr lang unterwegs und müsse mehrfach umsteigen.

Im Moment sei die Buslinie 194 die einzige Anbindung an den Nahverkehr. Der Takt sei 20-minütig, am Wochenende seltener. Laut den Angaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung würde das derzeitige ÖPNV-Angebot als ausreichend angesehen, die MVG halte eine Erweiterung des ÖPNV in der Grenzkolonie nicht für erforderlich. 200 zusätzliche Anwohnerinnen und Anwohner wür-

den den Bus jedoch völlig überlasten. Es sei unvermeidlich, dass der Bus verlängert werde und in höherer Frequenz verkehre. Das bedeute Parkverbote, damit der Bus durch die Straße fahren könne. Es gebe aber nicht genug Parkplätze, auf die ausgewichen werden könnte. Überdies habe die Landeshauptstadt München im Rahmen der Erörterungsveranstaltung eine Festsetzung von Parkverboten ausgeschlossen. Man bezweifele, dass das gehalten werden könne.

Die Anliegerinnen und Anlieger des Schanderlweges wollten aus Gründen der Verkehrsberuhigung weder die Durchfahrt der Buslinie 194 noch eine Haltestelle im Schanderlweg. Bereits 1975 hätten sich die Anwohnerinnen und Anwohner ablehnend dazu erklärt. Die Anwohnerinnen und Anwohner des Schanderlweges seien aus mehreren Gründen gegen die Verlegung der Endhaltestelle der Buslinie 194 von der Nauestraße in den Schanderlweg. Die Zufahrtsstraßen seien größtenteils einseitig zugesperrt, z.B. Hoferichterweg und Fauststraße. Eine Busverbindung bis zur Schwedensteinstraße würde zu Lasten einer Zufahrtsstraße und deren Anwohnerinnen und Anwohner gehen.

Es wird die Frage gestellt, wo die jetzt im Schanderlweg parkenden Autos parken sollten, falls der Bus im Schanderlweg halten bzw. durchfahren sollte. Vor den Häusern mit Garagenzufahrten im Schanderlweg die Bushaltestelle zu planen, halten die Anliegerinnen und Anlieger für unakzeptabel. Würde die Buslinie 194 im Schanderlweg eine Haltestelle bekommen und würde über den Hoferichterweg die Weiterfahrt geplant werden, wäre das Verkehrschaos komplett. Heute müssten bereits sich begegnende Fahrzeuge im Hoferichterweg auf Garagenzufahrten ausweichen, um Stau zu vermeiden. In der Viertelstunde, in der die Müllabfuhr durch den Hoferichterweg fahre, gäbe es heute kein Vorbeikommen in beide Richtungen. Es bestehe seit vielen Jahren ein Parkverbot in der Nauestraße, an der sich die Endhaltestelle befinde, so dass der Verkehrsfluss gewährleistet würde.

Im übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Haltestelle der Buslinie 194 im Jahr 1975 im Schanderlweg sich bei viel geringerem Verkehrsaufkommen nicht als günstig erwiesen hätte und nach kurzer Zeit aufgehoben wurde. Es sei zu schwierigen Durchfahrten und Abbiegevorgängen besonders im Hoferichterweg durch parkende Autos gekommen.

Die Anliegerinnen und Anlieger des Schanderlweges verlangten daher, dass die Endhaltestelle Nauestraße für die Buslinie 194 vertretbar beizubehalten sei. Von der Mitte des Schanderlweges bis zur heutigen Endhaltestelle Nauestraße seien es 380 m, sollte ein Bauvorhaben an der Fauststraße 90 entstehen, wären es zusätzlich 150 m. Die Anbindung der neuen Bebauung Fauststraße 90 an den ÖPNV sei erstrebenswert mit einer Endhaltestelle in der Siedlung, die Verlängerung der Buslinie von der Nauestraße zur Fauststraße 90 erscheine optimal. Für die Anwohnerinnen und Anwohner der Fauststraße 90 gäbe es eine Bushaltestelle. Die Anwohnerinnen und Anwohner der Schwedensteinstraße und des Schanderlweges wären über diese Endhaltestelle sehr erfreut, da es lange Jahre keine Busverbindung in unmittelbarer Nähe gegeben hätte und lange Fußwege zurückzulegen seien. Die Haltestelle könnte kurz vor der Schwedensteinstraße in die Grünfläche Fauststraße 90 integriert werden. Es wird eindringlich gebeten, diese Argumente bei Planungsentscheidungen zu berücksichtigen. Der Verkehr und die ÖPNV-Situation solle geprüft und die Auswirkungen des geplanten Neuaufkommens in den Straßen fair berücksichtigt und bewertet werden.

Durch den ÖPNV erwarte man keine nennenswerte Entlastung des Individualverkehrs bzw. der Straßen. Die Entfernung von 500 m Fußweg zur Haltestelle Nauestraße werde viele Bewohnerinnen und Bewohner davon abhalten, den Bus als Verkehrsmittel zu wählen. Stattdessen würden sie mit dem Auto zur Station Quidestraße oder Michaelibad fahren, um mit der U-Bahn weiter zu fahren. Dies bedeute wiederum erhebliches Verkehrsaufkommen für die überlasteten Straßen. Die MVG habe bereits begründet, dass aufgrund der Straßenstruktur eine Verlängerung der Buslinie 194 über die Nauestraße hinaus nicht möglich sei. Eine nähere Anbindung des neuen Wohnquartiers an den ÖPNV scheide somit aus. Es wurde die Frage gestellt, ob im gesamten Wohngebiet ein Halte- und Parkverbot eingeführt werde bzw. ein Halteverbot wegen der Busanbindung notwendig werde.

Laut den vorliegenden Angaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sei die Fauststraße mit einer festgelegten Breite von 8 m angegeben. Die Straße sei aber nur 5,4 m breit wie alle Straßen in dem Gebiet. Auf der dem Grundstück Fauststraße 90 gegenüberliegenden Straßenseite gebe es keinen Gehweg. Zudem bilde der hufeisenförmige Abschluss der Straßen (z.B. Hippelstraße) zur Waldzone einen Stau für den Feinstaub, der sich verstärken würde, falls der Bus durch den Schanderlweg käme.

Stellungnahme:

Grundsätzlich haben alle Anliegerinnen und Anlieger ihre notwendigen Stellplätze auf ihren eigenen Grundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München herzustellen. Ein Anspruch auf Vorhaltung eines Stellplatzes im öffentlichen Straßenraum kann nicht abgeleitet werden. Das Halten und Parken im Straßenraum dient ausschließlich dem Besucherparken. Deswegen kann bei Bedarf, d.h. wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gegeben ist, durch das Kreisverwaltungsreferat verkehrsregelnd z.B. mit einem Parkverbot gesteuert oder eingegriffen werden.

Die Qualitätsstandards im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München weisen die Truderinger Grenzkolonie als ein Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte aus. Das bedeutet, dass die Bebauung eine geringe Dichte durch überwiegend Einfamilienhäuser aufweist. Die Haltestelleneinzugsbereiche können in einem Luftlinienradius von bis zu 600 m Entfernung liegen.

Eine Verlegung der vorhandenen Buslinie bis in die Schwedensteinstraße würde eine Wendeanlage und neue Bushaltestellen bzw. Buskaps erforderlich machen. Dies ist jedoch auf städtischem Grund wegen nicht vorhandener Flächen und wegen erforderlicher Eingriffe in ökologisch sehr wertvolle Flächen nicht möglich.

Für eine Busdurchfahrt ist die Mindestbreite der Fahrbahn von 6,50 m erforderlich. Die Fahrbahnbreite der Fauststraße beträgt jedoch lediglich 5,50 m.

Im bestehenden Straßennetz lassen die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien keinen Aus- oder Umbau der Straße zu.

Die Fauststraße ist laut des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.1209 mit 8 m Breite festgesetzt. In diesen 8 m sind die Fahrbahn, der Bordstein sowie der bestehende südliche Gehweg eingerechnet und das entspricht dem Abstand der Straßenbegrenzungslinien. Die Fauststraße hat nur eine Ausstattung mit einem Gehweg zur südlichen bebauten Siedlungsfläche. Der Gehweg wird im Bereich

des Planungsgebiets durch eine Aufweitung verbessert.

Es gibt nach Aussage der MVG derzeit keine Möglichkeit, den Bus in die Fauststraße zu verlängern. Neben der fehlenden und nicht herzustellenden Buswendemöglichkeit unterschreitet die Fahrbahnbreite zudem teilweise 5,50 m. Bei Linienebetrieb mit Normalbussen soll laut Vorgaben der Betriebsleitung der MVG die Fahrbahn 6,50 m nicht unterschreiten, um einen verkehrssicheren Betrieb zu ermöglichen. Auch das Rechtsabbiegen von der Nauestraße in die Hippelstraße ist mit den derzeit im Einsatz befindlichen Bussen nicht möglich. Ein Einsatz von Kleinbussen kann nach Stellungnahme der MVG nicht wirtschaftlich betrieben werden. Die Abwägung führt zu Beibehaltung der derzeitigen Buslinienführung als die geeignetste Anbindung an den ÖPNV. Eine Beibehaltung der Buslinienführung wurde durch die MVG zugesagt. Da keine Änderungen in der Busanbindung geplant sind, soll auch kein Parkverbot in der Truderinger Grenzkolonie angeordnet werden.

5.2. Verkehr, fließender individueller Verkehr

Die Realisierung der vorgesehenen 80 Wohneinheiten würde zu einem erheblichen Mehraufkommen an Kfz-Verkehr auf der Fauststraße vor allem in Zeiten des Berufsverkehrs führen. Mehrere Anliegerinnen und Anlieger sind gegen ein signifikant höheres Verkehrsaufkommen. Man verlange deshalb eine „normale“ Bebauung in dem Planungsgebiet.

Es werde mit einem Zuzug von 300 bis 400 Menschen gerechnet, das bedeute mindestens 100 Fahrzeuge. Würden kleinere und dafür mehr Wohneinheiten vorgesehen werden, seien ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen und mehr Anwohnerinnen und Anwohner zu befürchten. Die Anzahl der von der Verkehrsplanung angenommenen Kfz-Bewegungen sei zu niedrig angesetzt, die Auswirkungen auf den Verkehr und die prozentuale Zunahme des Verkehrs in der Schwedenstein- und Fauststraße seien weder untersucht noch ausreichend berücksichtigt. Die geplante Wohnbebauung würde wegen der weit entfernten Infrastruktureinrichtungen erhebliche Verkehrsbelastungen auslösen. Die Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Verdichtung des Verkehrs müssten möglichst verträglich gestaltet werden. Bereits heute sei die Verkehrslage in der Fauststraße so angespannt, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen zu einem Verkehrsinfarkt führen würden. Die errechneten zusätzlichen 300 Kfz-Bewegungen am Tag stellten eine weitere Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner dar. So würden morgens und abends zu den Hauptverkehrszeiten die Autos in der Grenzkolonie im Stau stehen. An ein Durchkommen sei nicht mehr zu denken. Die Berechnung eines Durchschnittswerts auf einen ganzen Tag für die Bemessung der zukünftigen Verkehrsbelastung werde diesen Tatsachen nicht gerecht. Das erhöhte Verkehrsaufkommen zu den Hauptverkehrszeiten morgens und abends jeweils innerhalb einer Stunde werde dabei gerade nicht berücksichtigt. Die Verkehrsmessung sei aus dem Jahr 2013. Seitdem habe eine extreme Nachverdichtung stattgefunden. Die Verkehrsmessung sei völlig unrealistisch, die Zahlen seien veraltet, völlig überholt und damit wertlos. Bereits heute könne man nicht stadtauswärts fahren, ohne mehrmals dem entgegenkommenden Verkehr in Einfahrten ausweichen zu müssen. Es könne nicht sein, dass die Verkehrsprobleme, die jetzt bereits bestünden, nicht erst gelöst würden, bevor es zu neuen

Problemen käme. Dabei gäbe es mehrere Problemstellen: Niederalmstraße, Tsingtauerstraße, Von-Erckert-Straße.

Das Planungsziel "Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz" sei mit der Realität nicht vereinbar. Die Lage des Grundstücks mitten im Wald, das Fehlen jeglichen "Straßennetzes" im Umkreis bis zu 1500 Metern und die ausschließliche Erreichbarkeit des Grundstücks über zwei kleine schmale Wohnstraßen verhindere die verträgliche Einbindung zusätzlichen Verkehrs. Zusätzliche Kfz-Bewegungen würden daher nicht verteilt, sondern diesen beiden Straßen aufgebürdet. Verkehrszählungen an den Knotenpunkten außerhalb der Truderinger Grenzkolonie würden der Verkehrssituation in der Fauststraße und Schwedensteinstraße nicht gerecht und könnten auch keine Basis für ein Verkehrskonzept sein.

Die Verkehrsanbindung für die vorgesehene Bebauung über die Fauststraße sei ungenügend. Die Fauststraße sei keinesfalls acht Meter breit, wie die Landeshauptstadt München angebe. Auf der dem Grundstück Fauststraße 90 gegenüberliegenden Straßenseite gebe es keinen Gehweg. Die Fauststraße weise eine Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m bzw. 5,40 m (zzgl. Gehsteig, einseitig) auf, was einen Begegnungsverkehr dann erschwere oder unmöglich mache, wenn Kfz auf der Fauststraße parken. Die Fauststraße sei aber regelmäßig einseitig zugesperrt, so dass praktisch nur eine Fahrspur befahrbar sei. Die großen Müllcontainer (Glas, Plastik, Alu, Altkleider) müssten umgesiedelt werden, da eine Fahrbahn häufig durch Müll entladende Autos blockiert sei. Die Verkehrssituation würde sich verschlechtern, bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 300 Pkw-Bewegungen mindestens pro Tag käme es in der Fauststraße zu einem vergleichbaren Verkehrschaos wie heute bereits in der Niederalmstraße. Der Begegnungsverkehr könne nur an eventuellen Parklücken, Garagenzufahrten oder Straßeneinmündungen stattfinden. Durch Verkehr, der diese Straße als Schleichweg nutze, entstehe eine hohe Belastung an Lärm und Schadstoffen. Besonders im Winter, wenn auf den Straßen durch Schnee und Eis zusätzliche Behinderungen entstehen, sei ein Erreichen der Wohngrundstücke kaum möglich. Die dort kältere Zone bewirke auch eine längere Dauer der winterlichen Straßenverhältnisse.

Man weise in dem Zusammenhang auch auf die prekäre Situation für Rettungsfahrzeuge hin. Die Zufahrt zur geplanten Bebauung sei derzeit nur über eine Straße erreichbar. Im Falle einer beidseitigen Versperrung auf der Straße sei keine weitere Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr bzw. Rettungswagen vorhanden. Eine Begutachtung durch Feuerwehr und Rettungsdienste zur Gewährleistung offener Rettungswege sei zwingend notwendig.

Mit dem zusätzlichen Aufkommen an fließendem und ruhendem Verkehr sei die Fauststraße überlastet. Da eine solche Situation nicht hinnehmbar wäre, halte man eine Verbreiterung der Straße für unumgänglich. Ohne Straßenausbau müsste die Fauststraße beidseitig mit einem Halteverbot ausgestattet werden. Es wurde die Frage gestellt, ob mit einer Verbreiterung der Straßen auf acht Meter zu rechnen sei. Falls eine Verbreiterung erwogen werde, bitte man um Informationen, zu Lasten welcher Grundstücke dies erfolgen solle. Man bitte um Informationen, auf welcher Länge und in welchem Maß dann Versiegelungen im Landschafts- und Wasserschutzgebiet nötig seien.

Man äußert, dass die Straßen in der Umgebung für einen zunehmenden Verkehr

keineswegs ausgelegt seien. Sie zeigten jetzt schon Belastungsgrenzen bzw. eine Überlastung. Die weiteren kleinen Straßen (Schanderlweg, Nauestraße, Hippelstraße, Niederalmstraße, Friedrich-Creuzer-Straße, Friedenspromenade) verbesserten den Verkehrsabfluss nicht. Der Abfluss über Schwedensteinstraße, Tsingtauerstraße und Schrammingerweg führe zu einer Überfüllung der Tsingtauerstraße oder der Markgrafenstraße. Dass eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 an Knotenpunkten keine Auffälligkeiten ergeben hätte, sei nicht nachvollziehbar. Bereits jetzt seien Niederalmstraße, Friedrich-Creuzer-Straße, Zehntfeldstraße zur Hauptverkehrszeit überlastet. Es bestehe wohl die Ansicht: Die Verkehrsknotenpunkte seien völlig überlastet, also könne man sie noch mehr belasten. Das sei keine nachhaltige Stadtplanung. Wenn die Landeshauptstadt München diesen Gedanken als Planungsmaxime habe, sei der Zusammenbruch der Infrastruktur nur eine Frage der Zeit.

Die Fauststraße sei ein beliebter Schleichweg, um über Schwedensteinstraße, Tsingtauerstraße und Von-Erckert-Straße nach Haar zu gelangen und umgekehrt von Haar die Ständlerstraße zu erreichen. Dadurch entstehe bereits Verkehr, der über den Anwohnerverkehr hinausgehe. Die Äußerung im Rahmen der Erörterungsveranstaltung, niemand fahre diesen Weg von bzw. nach Haar, sei falsch. Man nutze selbst diese Strecke oft, um mehrere Ampeln und Tempo-30-Zonen auf der Friedenspromenade bzw. der Wasserburger Landstraße zu umgehen. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob bei der Verkehrsplanung im Vorhabengebiet die aktuelle Baustelle in der Fauststraße 48 berücksichtigt sei. Eine Zunahme des Verkehrs erzeuge auch die benachbarte neue Siedlung mit ca. 1300 Wohneinheiten zwischen Friedrich-Creuzer-Straße, Niederalmstraße und Stemplingeranger. Von der Friedrich-Creuzer-Straße bzw. Ständlerstraße aus würden z.B. Fahrten durch die Von-Erckert-Straße und die Fauststraße in Richtung Haar/Ebersberg und umgekehrt erfolgen. Wie diese Zunahme des Durchgangsverkehrs bei gleichzeitiger Erhöhung des Parkdrucks bewältigt werden solle, sei aus der Verkehrsplanung nicht ersichtlich.

Für die Anwohnerinnen und Anwohner der Schwedensteinstraße und der Fauststraße sei das Planungsziel: "Durch die Erschließung der Tiefgarage von der Fauststraße aus kann das ganze Planungsgebiet autofrei gehalten werden und eine zusammenhängende, verkehrsfreie innere Durchwegung geschaffen werden." eine Provokation. Die Anwohnerinnen und Anwohner hätten mit den zusätzlichen Belastungen durch die unzumutbare Zunahme des Verkehrs zu leben, während den Bewohnerinnen und Bewohnern der neu errichteten Wohnanlage ein verkehrsfreies Wohnareal gewährleistet werden würde.

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurde auch auf die Nutzung des Fahrrads verwiesen. Mit dem Fahrrad zu fahren sei jedoch gefährlich, da die zweispurige Straße nicht breit genug sei. Unfälle seien vorprogrammiert, der Tipp sei wenig hilfreich. Im Winter sei das Fahrradfahren völlig unmöglich, weil es keinen Winterdienst gebe.

Hinzu käme der Bedarf eines breiteren Gehsteigs, der in der Planung nicht ausgewiesen sei.

Wie in vielen Planungsgebieten Münchens sei ein Verkehrskonzept überhaupt nicht vorhanden.

Man fordere auf, den Verkehr zu prüfen und die Auswirkungen des geplanten Neuaufkommens in den Straßen fair zu berücksichtigen und zu bewerten.

Stellungnahme

Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 berücksichtigt sowohl die bestehende Verkehrsbelastung, als auch den Durchgangsverkehr in der Fausstraße und der gesamten Grenzkolonie. Demnach liegen die derzeitigen Belastungen der Günderostraße am westlichen Ende bei ca. 1.300 Kfz-Fahrten am Tag. Bricht man diese Zahl auf die Spitzenstunde, so ist in der Minute mit zwei bis drei Fahrzeugen zu rechnen. Die Höhe dieser Belastungen ist als sehr gering einzustufen. Sie entspricht nach den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) einem Wohnweg, der ausschließlich der Erschließung dient. Noch niedrigere Belastungen treten in urbanen Bereichen nicht mehr auf.

Der Neuverkehr ist gemäß allgemein gültigen Berechnungsmethoden ermittelt worden und wird als gut verträglich und abwickelbar eingestuft. Diese Methode berechnet die täglichen zurückzulegenden Wege in Beruf, Freizeit oder für private Besorgungen. Die Anzahl der Wege pro Einwohner und Tag sind zuletzt für München in der Studie „Mobilität in Deutschland“ (MiD 2017) erhoben worden. Danach legt jede Münchnerin und jeder Münchner drei bis vier Wege am Tag zurück. Diese Wege verteilen sich auf die verschiedenen Verkehrsmittel bzw. auch auf den Fuß- und Radverkehr. Aufgrund der Vielzahl der Befragten dieser Studie lassen sich die Ergebnisse stadtteilscharf abbilden. So wurde z.B. in Trudering ein Anteil am motorisierten Individualverkehr von 55% (Fahrer*innen und Mitfahrer*innen) ermittelt. In Au-Haidhausen beträgt dieser Wert nur 24%. Dafür liegt der Anteil der Fußgänger und Radfahrer hier bei 50% und in Trudering liegt der Fußgänger- und Radfahreranteil nur bei 32%.

Diese Angaben ermöglichen den Gutachtern eine genaue Berechnung der täglich neu hinzukommenden Wege durch Neubewohner*innen. Der Neuverkehr kann laut Verkehrsgutachten abgewickelt werden, ohne Stauungen in der Truderinger Grenzkolonie zu verursachen. Es wurden ebenfalls die Neubelastungen in der Schwedenstein- und Fauststraße ermittelt und durch eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung an den relevanten Knotenpunkten bewertet. Es haben sich keine Defizite oder Probleme in der unmittelbaren Umgebung aufgetan.

Zur Überprüfung der Aktualität der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2013 ist im Jahr 2017 eine Verkehrserhebung in der Fauststraße und am Eingang der Günderostraße durchgeführt worden. Diese hat eine Steigerung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung ergeben. Die Erhöhung ist mit der Einwohnerzunahme in der Truderinger Grenzkolonie zu begründen. Die gutachterlich ebenfalls erhobenen Durchgangsverkehre sind nahezu fast nicht vorhanden. Dies ist durch die Lage der Siedlung am Rande des Truderinger Waldes, ohne Möglichkeit einer Weiterfahrt Richtung Osten, gut zu begründen und verständlich. Der Schrammingerweg ist an der Ecke zur Schwedensteinstraße nur für den Fuß- und Radverkehr Richtung Putzbrunn, Ortsteil Solalinden freigegeben.

Die Problematik des Durchgangsverkehrs in der Niederalmstraße wird mit der Planung auf dem ehemaligen Piederstorfer Gelände gelöst. Durch die dort neu entstehende Verbindungsstraße zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und dem Karl-Marx-Ring wird eine reibungslose Abwicklung des Verkehrs aus der Truderinger Grenzkolonie in Richtung Westen möglich sein.

Insgesamt hat das Verkehrsgutachten gezeigt, dass der Neuverkehr in den bestehenden Straßen gut abgewickelt werden kann. Von einer Überlastung wie in der Niederalmstraße kann nicht gesprochen werden, da die Belastung der Niederalmstraße heute fünf mal so hoch ist wie zukünftig in der Fauststraße.

Die Erhebung des Durchgangsverkehrs hat die Vermutung eines unzulässigen Schleichverkehrs nicht bestätigt. Dafür spricht auch, dass der Weg über die Tsingtauer-/von Erckert-Straße um ein Viertel kürzer ist als über die Friedenspromenade, jedoch aufgrund der beengten Straßenverhältnisse und der parkenden Fahrzeuge langsamer zu befahren ist.

Verkehr aus der neuen Siedlung auf dem Piederstorfer Geländes ist in der Grenzkolonie nicht zu erwarten, da keine Ziele wie Einkaufen, Schulen oder Gewerbe in diesem Bereich vorhanden sind und eine Durchquerung nicht möglich ist.

Temporäre Verkehrsereignisse wie z.B. Baustellenverkehr sind im Stadtraum hinzunehmen. Die zukünftige Bebauung in der Fauststraße 48 ist insoweit berücksichtigt, als im Verkehrsgutachten nicht nur die aktuelle Verkehrssituation, sondern auch die Prognosebelastung im Jahr 2030 mit betrachtet wird. In dieser Prognose ist neben dem Neuverkehr aus der Bebauung in der Fauststraße auch ein allgemeines Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum mit berücksichtigt. Die Prognose bildet zudem die Berechnungsgrundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der relevanten Knotenpunkte.

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Tempo-30-Zone, der Radverkehr kann hier auf der Fahrbahn abgewickelt werden.

Für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgt die Zufahrt zum Planungsgebiet von der Fauststraße. Im Rahmen der Bauausführung wird eine Zufahrt für die Feuerwehr auf das Planungsgebiet und eine Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz vorgesehen. Von der Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz aus werden alle Gebäudeseiten für die Anleiterung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr innerhalb von 50 m Lauflänge zu erreichen sein.

5.3. Verkehr, ruhender individueller Verkehr

Die Anzahl der geplanten Besucherstellplätze erschien zu gering für die Anzahl der zu erwartenden neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Die Anwendung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München auf das Vorhabengebiet mit einem Stellplatz pro Wohneinheit sei nicht sachgerecht. Pro Wohneinheit ein Stellplatz und zusätzlich sechs Besucher-Stellplätze vorzusehen, werde der heutigen Realität nicht gerecht. Es müsse je Wohneinheit von mindestens 1,5 bis 2 Fahrzeugen ausgegangen werden. Da Besucherinnen und Besucher auch keine Alternative als den Pkw hätten, um die Fauststraße 90 zu erreichen, wäre das Kfz-Aufkommen höher als bisher errechnet. Da in der Fauststraße nur auf einer Straßenseite geparkt werden könne und die Straße bereits vollständig gefüllt sei, sollten genügend Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung stehen. Da es in der Grenzkolonie keine Einkaufsmöglichkeiten, keine Ärzte, keine Kindergärten oder Schulen gäbe, brauchten die Anwohnerinnen und Anwohner einen Pkw. Es gäbe auch keinen Bus und keinen Zugang zur U-Bahn oder Tram. Wer in der Innenstadt arbeite oder andere Erledigungen habe, sei mit dem ÖPNV sehr lang unterwegs und müsse mehrfach umsteigen. In der Grenzkolonie hätten die jetzigen Bewoh-

nerinnen und Bewohner eher 2 oder 3 Pkw pro Familie. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssten mobil sein. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sei das nicht möglich.

Das Planungsziel "Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz" sei mit der Realität nicht vereinbar. Durch die zu geringe Anzahl der geplanten Stellplätze würden auch die für Besucher vorgesehenen Stellplätze durch die Zweit- und Drittfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner belegt werden. Es würden so viele Fahrzeuge auf den umliegenden Straßen parken, dass die Kapazitäten nicht ausreichen. Bereits jetzt sei in der Fauststraße praktisch nur Einbahnverkehr möglich. Der Besucherverkehr hätte keinen Platz mehr. Die Fauststraße werde in der Kurve zur Schwedensteinstraße völlig zugeparkt sein, was zu einer unübersichtlichen und gefährlichen Verkehrssituation führe. Eine zu geringe Anzahl an Stellplätzen werde dazu führen, dass die geplanten und vorhandenen Waldflächen zu „Wilden Parkplätzen“ werden würden. Die „begehbaren Grünflächen“ würden zu „begehbaren Parkplätzen“ werden. Das sei für Naherholung, Landschaftsschutz und Naturschutz eine miserable Perspektive. Es werde vorgeschlagen, den Parkraum auf der Straße einzuschränken. Dann würden die Bauherren für Neubauten motiviert, mehr privaten Parkraum anzulegen. Es sollte für „Quartiergaragen“ gesorgt werden und bei Neubauten der Bau größerer Tiefgaragen gefordert werden.

Das Falschparken sollte kontrolliert werden. Ein Teil des Chaos' ließe sich eindämmen, wenn keine Pkw im Kreuzungsbereich parken würden.

Man fordere auf, das Verkehrsaufkommen zu prüfen und die Auswirkungen des geplanten Neuaufkommens in den Straßen fair zu berücksichtigen und zu bewerten. Die Parkmöglichkeit für die bisherigen Anwohnerinnen und Anwohner sei der neuen Bebauung vorzuziehen. Es gehe auch bei dieser Planung um Menschen und deren Lebensqualität.

Stellungnahme

Die Anzahl der Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum berechnet sich in München auf Grundlage der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE95 und richtet sich aktuell nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06. Das Mindestmaß ist in der Regel ein Besucherstellplatz für sechs Wohneinheiten. Diese Stellplätze sind ausschließlich dem Besucherparken vorbehalten und sollen nicht als Anliegerstellplatz zum Dauerparken genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze für Wohnungen sind auf dem eigenen Grundstück, gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, zu errichten. Bauträgern und Bauherrenschaft ist es freigestellt, die Anzahl der Stellplätze in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu erhöhen.

5.4. Baustellenverkehr

Es wurde die Frage gestellt, ob es eine Konzeption zu dem zu erwartenden Baustellenverkehr gäbe. Es sei mit einer mehrjährigen Bauphase und mit Schwerlastverkehr zu rechnen. Die Tsingtauer Straße und die Fauststraße, über die der Verkehr hauptsächlich fließe, seien bereits jetzt deutlich überlastet und würden im Übrigen von Kindern als Schulweg genutzt.

Stellungnahme

Aus Mangel an Alternativen wird der Baustellenverkehr voraussichtlich über die Gänderodestraße abgewickelt werden müssen.

6. Infrastruktur

6.1. Infrastruktur: Fußgänger

Es wurden fehlende Gehwege bemängelt.

Stellungnahme

Der Gehweg entlang des Planungsgebietes wird von derzeit ca. 1,50 m auf 2,50 m verbreitert.

6.2. Infrastruktur: Medien, Versorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas)

Es wird vorgetragen, dass ein verschieden nutzbarer Wasservorratsbehälter im Falle der fehlenden Infrastruktur angebracht erschiene. Weiter wurde ausgeführt, dass der Kanal (Abwasser) in der Vergangenheit auf eine geringere Anwohnerzahl ausgelegt gewesen sei und an dieser Stelle kein entsprechendes Gefälle aufwies. Die Gasleitung sei neueren Datums und der Querschnitt sollte dem Bedarf genügen. Es wird vorgeschlagen, dass die Stromversorgung über eine Photovoltaikanlage ausgeglichen werden könne.

Stellungnahme

Durch die Münchner Stadtentwässerung wurde mitgeteilt, dass der bestehende Abwasserkanal gemäß den allgemeinen Richtlinien und anerkannten Regeln der Technik ausreichend dimensioniert ist. Die Kanäle sind in der Lage, die zusätzlich durch die Bebauung anfallenden Abwassermengen schadlos abzuleiten.

6.3. Infrastruktur: Nahversorgung, Ärzte, Einkauf

Es wird angemerkt, dass keine Nahversorgungseinrichtungen / Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bestünden. Größere Einkäufe seien ohne Kfz nicht zu bewältigen. Das Fahrrad sei dabei keine Alternative. Durch die Personenanzahl, die durch das neue Wohngebiet hinzukäme, stiege auch der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten. Da dem vorliegenden Plan dazu nichts zu entnehmen wäre, wird die Frage gestellt, an welcher Stelle dies bedacht wäre. Es gäbe zudem in der Grenzkolonie keine Ärzte.

Stellungnahme

Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in etwa 1,5 bis 2,0 km Entfernung in den Nahbereichszentren bzw. integrierten Nahversorgungsstandorten an der Friedenspromenade, am Oskar-Maria-Graf-Ring, an der Sudermannallee und am Karl-Marx-Ring. Nach Umsetzung der Planungen des Bauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg werden weitere Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden sein. Im Planungsgebiet und dessen Umgebung wird mit der aktuell dort ansässigen

Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern und der Neubevölkerung nicht ausreichend Potential für eine Nahversorgungseinrichtung (mindestens 5000 Einwohnerinnen/Einwohner im fußläufigen Bereich) gesehen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet ist auch nicht mit einer weiteren signifikanten Zunahme der Bevölkerung zu rechnen.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) im Planungsgebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der Lage im Siedlungsgebiet und gewährt die Verträglichkeit ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung. Kleinere Nahversorgungsangebote können im Rahmen des geplanten Baurechts dennoch etabliert werden.

Im Reinen Wohngebiet können gemäß § 3 BauNVO ausnahmsweise Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

6.4. Infrastruktur: Schulen, Kindertageseinrichtungen

Man äußert, dass die soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der Umgebung bereits ausgelastet sei. Das benachbarte Gymnasium sei bereits zu klein. Mit dem Zuzug von ca. 300 Menschen würde sich die Lage verschärfen. Die Aussage, dass in den 80 Familien, die im neuen Wohngebiet wohnen würden, nur 18 Kinder unter 6 Jahren leben würden, sei unterschätzt. Dass die Kinder und Jugendlichen allein in den Einrichtungen Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg und Markgrafenstraße untergebracht werden könnten, halte man für nicht realistisch.

Stellungnahme

Die durch das Bauvorhaben Fauststraße ausgelösten Kinderbetreuungsplätze werden in einer der geplanten Einrichtungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg integriert, sodass die Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich sichergestellt ist. Die ausgelösten Hort- und Grundschulbedarfe können in der zuständigen Sprengelgrundschule in der Markgrafenstraße 33 versorgt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das Referat für Bildung und Sport sehen keine Engpässe bezüglich der Grundschulversorgung.

7. Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt

Aufgrund der besonderen und schutzwürdigen Lage dieses Geländes sei die Errichtung einer Wohnanlage dort nicht unterstützenswert bzw. nicht nachvollziehbar. Eingebettet in den Truderinger Wald, der als Bannwald deklariert und seit 1964 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sei, bilde das Planungsgebiet eines der letzten Verbindungsglieder zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen. Ein erster Eingriff in dieses Gebiet sei bereits mit der Errichtung der Freizeitanlage der Neuen Heimat Bayern erfolgt. Die umfangreiche Umzäunung vor Jahren sei ein ökologischer Fehler gewesen. Nun gäbe es die Möglichkeit, dieses Gebiet im Sinne der ökologischen und klimatischen Nachhaltigkeit wieder zu renaturieren und somit eine Verbindung zwischen nördlichen und südlichen Waldflächen zu schaffen. Eine Entsiegelung und Renaturierung

des Geländes sei eine sinnvollere und nachhaltigere Handlung, als die Errichtung von 50 Reihenhäusern. Bei dem Baugebiet handele es sich um ein Landschafts- und Wasserschutzgebiet, das ursprünglich niemals als (Wohn-)Baugrund vorgesehen gewesen sei.

Diese für die Umwelt äußerst wichtige Fläche müsse weiterhin (als Teil des Landschaftsschutzgebiets) geschützt bleiben und der Schutz noch verbessert werden. Dazu fordere man die vollständige Renaturierung dieser Fläche. Nach erfolgreicher Renaturierung solle das Gebiet als Naherholungsort für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Wenn die erwünschte Renaturierung nicht möglich wäre, sollte die Widmung als Sportfläche beibehalten werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, sollte sich der Eigentümer an gegebene Baulinien und eine GFZ von derzeit 0,15 halten; die GFZ sollte nicht auf 0,80 erhöht werden. Dass der derzeitige Eigentümer dabei Leidtragender sei, sei bedauerlich. Jedoch kaufte er wissentlich ein Grundstück mit einem Baurecht, das für seine Pläne nicht brauchbar war.

Ein Vorteil solle sein, dass ein Stück Grün der Bevölkerung erstmals zugänglich gemacht werden soll. Da es in der Gegend sehr viel Grün und Wald gebe, sei dies kein Vorteil und kein Argument. Zugängliche Grünflächen seien auch kein gutes ökologisches Argument, denn jede Anwesenheit eines Menschen stelle einen störenden Eingriff dar. Derzeit sei das Gelände ungenutzt, also frei von störenden Eingriffen. Wenn dort etwa 200 Personen einzögen und damit 160 Pkw dazu kämen, werde das Gebiet weder ruhig noch ungestört sein, was den ökologischen Wert erheblich schmälern werde.

Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgestellten Maßnahmen zu Naturschutz und Ökologie würden zu optimistisch dargestellt und seien nicht ausreichend, um den realen Umständen gerecht zu werden. Das Grundstück läge im Wasser- und Landschaftsschutzgebiet und sei als Biotop-Erwartungsgebiet bzw. Biotopentwicklungsfläche ausgewiesen. Die Höhe der geplanten Wohnblocks und die gestaffelte Anordnung würden einen der letzten Frischluftkorridore schließen, die den Münchener Osten noch mit Frischluft versorgten. Im Hinblick auf die besondere Lage dieses Gebiets zwischen Bannwäldern fordere man vor jeglichen Maßnahmen Kartierungen und natur- und artenschutzrechtliche Gutachten für das gesamte Planungsgebiet. Es sei auch anzumerken, dass die Fauststraße wohl der letzte Krötenwanderweg in München sei, der von zahlreichen Freiwilligen während der Wanderungssaison betreut werde.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verstoße gegen Aussagen des „Konzeptgutachtens Freiraum München 2030“. Die Landeshauptstadt München habe hier gegenüber der Umwelt, den derzeitigen Anwohnerinnen und Anwohnern, zukünftigen Generationen und sich selbst im Sinne der Glaubwürdigkeit bezogen auf das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ größere Verantwortung zu übernehmen als gegenüber den wirtschaftlichen Interessen des derzeitigen Eigentümers. Sollte die Landeshauptstadt München diesbezüglich anderer Auffassung sein, bitte man um Aufklärung. Die wiederholte Erklärung, die Landeshauptstadt München brauche Wohnraum und die Bebauung der Fauststraße 90 sei deshalb wichtig, erweise sich im Licht dieser Ausführungen als unverantwortlich und falsch. Zwar brauche die Stadt mehr Wohnraum, jedoch nicht um jeden Preis und nicht auf Kosten von Landschaftsschutzgebieten, die wesentlich zur Lebensqualität der Bevölkerung beitragen. Das Gebiet der Grenzkolonie Trudering leiste

bereits durch die kontinuierliche intensive Verdichtung bei Neubauten auf Altgrundstücken einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum. Auch werde durch das Bauprojekt Piederstorfer Gelände ein starker Druck in ökologischer und verkehrstechnischer Sicht auf diese Siedlungsflächen entstehen.

Das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ sollte berücksichtigt werden. Danach fiele das Planungsgebiet in eine Grünzone, die es zu erhalten und auszuweiten gelte (Kaltluftleitbahnen, LSG, Suchraum für Ausgleichsflächen, ruhiges Gebiet mit großer Erholungsfläche). Man möchte darauf hinweisen, dass in dem Konzeptgutachten zum Stichwort „Ausgleichsflächenkonzept“ das Grundstück Fauststraße 90 als „Suchraum für Ausgleichsflächen“ benannt sei. Es sei eine Ironie, dass diese Fläche nicht renaturiert sondern bebaut werden solle. Das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ scheine nichts wert zu sein. Da sei zu lesen, dass „Stadt und Natur in räumlicher Nähe als ein Merkmal städtischer Lebensqualität definiert werden, das zunehmend an Bedeutung gewinnt“. Im vorliegenden Fall werde diese Bedeutung von den Entscheidungsträgern nicht erkannt oder zumindest ignoriert. Auch gehöre dieses Grundstück, das alte Baumbestände aufweise, in den Kontext, in dem „Räume, besonders mit Gehölzbestand, als wichtige CO₂-Speicher der Stadt“ genannt werden. Dabei „bedarf dieses Naturkapital einer Großstadt aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche besonderer Strategien des Sicherens, Entwickelns und Pflagens. Im Rahmen des städtischen Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und den Strategien zur Erhaltung der Biodiversität wurden Grundlagen geschaffen, um diese Aufgabe des Schutzes und der Entwicklung verantwortungsvoll umzusetzen.“ Es wurde gefragt, ob die das Projekt befürwortenden Personen das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ kennen würden und wie diese Personen ihre Standpunkte im Licht der Visionen des Konzeptgutachtens sähen. Man bitte um individuelle, detaillierte Begründung.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept werde leichtfertig die Möglichkeit für eine langfristig dienende Ausgleichsfläche in Form der Renaturierung des Grundstücks Fauststraße 90 verspielt. Lebensqualität und Umwelt in einem Wasser- und Landschaftsschutzgebiet würden aufgegeben. Erst durch eine Änderung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan werde es möglich, 80 Wohneinheiten zu errichten. Es sei nicht nachvollziehbar, dass den wirtschaftlichen Interessen des derzeitigen Eigentümers eine höhere Bedeutung beigemessen werde als den Anliegen und Argumenten von Anwohnerinnen und Anwohnern, zukünftigen Generationen und Umweltschutzbelangen.

Sollte sich dieses Vorgehen bzgl. der Schaffung bzw. Änderung von Baurecht durch die Hintertüre in Landschafts- und Wasserschutzgebieten in München durchsetzen, d.h. erst der Kauf eines Grundstücks und dann das Beantragen der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung, dann sei zukünftig dem Missbrauch im Sinne von risikoreichem, gewinnmaximiertem Bebauen ähnlicher Grundstücke Tür und Tor geöffnet. Es werde gefragt, ob sich die Landeshauptstadt München bzw. die Bezirksausschüsse zum Helfershelfer derartiger Investoren machen wollten. Es bestehe die Gefahr einer Signalwirkung, die mittelfristig eine Aufweichung des Landschaftsschutzes in München zur Folge habe.

Das Ziel „Erhalt der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen“ sei eine wesentliche Basis für den Beschluss vom Oktober 2016 zur Änderung des aktuellen Bebauungsplans Nr. 1209 für das Grundstück Fauststraße 90 gewe-

sen. Es sei mehr als zweifelhaft, dass dieses Ziel mit dem vorgestellten Planungsentwurf erreicht werden könne. Die Bautätigkeit, die Störung durch die Wohnnutzung und die fehlende Realisierbarkeit des Korridors zur Verbindung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete ließen dem Natur- und Landschaftsschutz kaum eine Chance. Das Ziel sei aber zu wichtig, als dass es durch oberflächliche Naturschutzkosmetik wegdiskutiert werden könne. Man beantrage, dass vor der Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 1209 ein unabhängiges Gutachten zum Erhalt der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen erstellt und veröffentlicht werde.

Man frage sich, wo die Kompensation stattfinden solle bzw. ein Freihalten großer Grünschnitten oder zusätzlicher Freiflächen geschehe.

Stellungnahme

Aufgrund des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719) wurden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Vorprüfungen, Rahmenbedingungen und Eckdaten geprüft und sondiert, um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu ermöglichen. Die Ziele der Regionalplanung und des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie weitere planungsrelevante Kartengrundlagen und städtische Konzepte sind vollständig berücksichtigt.

Die wesentlichen Ziele der Landschaftsplanung, die auch weitere Themenbereiche, wie den Natur- und Landschaftsschutz, Klima- und Wasserschutz, Arten- und Biotopschutz, betreffen, können folgenderweise zusammengefasst werden:

- Sicherstellen der landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum, insbesondere Vernetzung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ausreichenden Lebensraumverbundes.
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes durch Sicherung und Herstellung einer leistungsfähigen, Nord-Süd-gerichteten Grünverbindung sowie Sicherung von zusätzlichen Waldflächen und Wahrung des baumbestandenen Charakters sowie größtmöglicher Erhalt der ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen.

Das vorliegende Planungskonzept setzt die oben genannten Ziele der Landschaftsplanung sinngemäß um und leistet dadurch einen Beitrag zur Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation bzw. rechtlichen Ausgangslage.

Zur Klärung der natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage eines Strukturkonzeptes die wesentlichen Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen. Diese werden im weiteren Planungsverfahren inhaltlich berücksichtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde ist im gesamten Planungsverfahren grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Vorschriften und im Besonderen wegen der hohen Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes beteiligt. Die Planungsschritte zum Bebauungsplanverfahren erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen, gerade hinsichtlich der natur- und landschaftsschutz-, ar-

tenschutz-, wasserschutz- und waldrechtlichen Bestimmungen.

Nach Prüfung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde ist es vertretbar, das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets zu belassen, wenn seine landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen aufrechterhalten oder möglichst verbessert werden. Das Planungskonzept wird durch die In-Aussichtsstellung der landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis und Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung bestätigt.

Ein Widerspruch des Planungsvorhabens zur Stadtklimaanalysekarte und dem Ausgleichsflächenkonzept der Landeshauptstadt München sowie zur Konzeption Freiraum München 2030 liegt ebenfalls nicht vor.

7.1. Fehlende Datengrundlage

Es werde darauf hingewiesen, dass die Mitwirkung von Umweltschutzverbänden an dem öffentlichen Verfahren nach § 63 Abs. 2 BNatSchG nur eingeschränkt möglich sei, da jegliche Datengrundlage zur vorhandenen Umweltsituation fehle. Man verweise auf § 2 Baugesetzbuch (BauGB), in welchem der Umweltbericht als Teil der Begründung einer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung und damit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen sei. Daher fordere man eine grundlegende Erfassung und Kartierung der vorliegenden Flora und Fauna. Zusätzlich müssten die Gebäude vor ihrem Abbruch auf möglichen Tierbesatz überprüft werden, um hier keine Lebensräume vorschnell und ersatzlos zu zerstören. Wenn diese Informationen vorlägen, bitte man um die Möglichkeit, diese einzusehen.

Stellungnahme

Sämtliche im Rahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung vorgesehenen und erforderlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB wurden eingehalten.

Nach Beschluss des vorliegenden Billigungsbeschlusses ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Grundlage hierfür ist der zwischenzeitlich und nach Prüfung aller Äußerungen erarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung, bestehend aus Rechtsplan, Satzung, Begründung und Umweltbericht, in dem alle Fachaspekte nach Abstimmung mit Gutachtern und Fachstellen detailliert dargestellt werden.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung können die Gutachten eingesehen werden. Dann eingehende neue Äußerungen werden geprüft und mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Stadtratsvorlage dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss erneut vorgelegt.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Fragestellungen wurde ein naturschutzfachliches Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, sowie gemäß den Anforderungen der zugeschalteten Fachdienststellen fortgeführt und nachgebessert. Dieses hat ergeben, dass das geplante Vorhaben keine oder nur unerhebliche Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterungen der rechtlich bedeutsamen Arten mit sich bringt.

Es sind dennoch Maßnahmen und Vorkehrungen im Bebauungsplan für den Ar-

tenschutz vorgesehen. So wird z.B. eine Fläche zur Entwicklung eines unter anderem für den Artenschutz bedeutsamen Laubmischwaldes ausgewiesen, auf der bislang Tennisplätze untergebracht waren.

Weitere dem Artenschutz zugute kommende Maßnahmen, wie z.B. eine artenreiche, naturnahe Begrünung, Umweltbaubegleitung, Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungen und entsprechende Fassadengestaltung gegen Vogelschlag im Bereich des Wohngebietes sollen im Rahmen des Bauvollzuges berücksichtigt werden.

7.2. Eingriff in Schutzgebiete

Mehrere Einwanderinnen und Einwander lehnen eine derartig umfängliche Bebauung im Landschafts- und Wasserschutzgebiet ab. Das Wasserschutzgebiet beinhalte die Trinkwasserreserven der Bürgerinnen und Bürger, daher sei besondere Sensibilität nötig. Die Waldflächen südlich und nördlich der Fauststraße sowie das Grundstück Fauststraße 90 lägen im Landschafts- sowie Trinkwasserschutzgebiet. Mit Hinweis auf Landschafts-, Natur- sowie Wasserschutz seien Bauanfragen für eine Erweiterung der Sportanlage oder Wohnbebauung in den letzten 45 Jahren stets abgelehnt worden. Man fordere die Wiederherstellung des erweiterten Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebietes. Eine planmäßige Bebauung könne mit dem Wesen eines Landschaftsschutzgebiets nicht vereinbar sein. Die bisherige Bebauung wäre bereits ein Fehler, der nun korrigiert werden könnte und müsste. Das „Aufwerten“ durch eine weitere planmäßige Bebauung, die die bisherige Bebauung in Dichte und Qualität übersteige, konterkariere das Wesen eines Landschaftsschutzgebiets. Durch den Bau von Wohneinheiten existiere nun eine ständige Störung im Landschaftsschutzgebiet. Hätte es früher bei schlechtem Wetter keine Aktivitäten auf dem Grundstück gegeben, so werde nun der Kfz-Verkehr stark zunehmen, weil der Weg zur Arbeit, zum Einkauf usw. mit dem Kfz aus der trockenen Garage und nicht zu Fuß bis zum Bus oder per Fahrrad angetreten werde. Mitten im Landschaftsschutzgebiet würde zusätzlicher Lärm im Herbst und Winter durch motorbetriebene Luftgebläse und Schneeschieber eingetragen.

Besonders während der Bauphase finde auf Grund von Lärm, Erschütterungen und dem Einsatz schwerster Fahrzeuge eine massive Störung und Beeinträchtigung weiter Teile des Landschaftsschutzgebiets statt. Sollte die Bauphase in Wanderungs- oder Winterruhezeiten von Fröschen und Kröten fallen, würden wahrscheinlich alle in den Baubereich geratenden Amphibien sterben mit fatalen Folgen für die Population dieser Tiere. Dies könne man begründen, da seit vielen Jahren an Fauststraße und Günderodestraße Bewohnerinnen und Bewohner der Grenzkolonie Trudering im Spätwinter/Frühling aus dem nördlichen Bannwald kommende Kröten und Frösche sammeln würden und dann in den südlichen Bannwald brächten. Eine Häufung der Amphibien gäbe es auch im Bereich des Grundstücks Fauststraße 90. Das Landschaftsschutzgebiet Fauststraße 90 werde in seiner Substanz durch die geplante Bebauung dauerhaft schweren Schaden nehmen.

Es sei unerklärlich, mit welcher Begründung trotz dieser Vielzahl von landschaftsschutzgebietsfeindlichen Aktivitäten eine Zustimmung zur Planung auf diesem Grundstück erfolgen konnte. Es werde daher um eine detaillierte Begründung ge-

beten besonders seitens der Unteren Naturschutzbehörde. Es sei nicht klar, ob die Untere Naturschutzbehörde einer Änderung der Landschaftsschutzverordnung zugestimmt habe und wenn ja, für welches Gebiet, unter welchen Voraussetzungen, was dort bisher galt und nun gilt. Man bitte um die Begründung im Änderungsantrag sowie um die Begründung für die mögliche Zustimmung zu dem Änderungsantrag. Es wird gefragt, auf Basis welcher Gesetze, Verordnungen, Schreiben usw. diese Zustimmung erfolgte. Es werde darauf hingewiesen, dass nicht allein nach der Größe eines Gebiets dessen Wichtigkeit bemessen werden könne. So sei ein Korridor zwischen zwei großen Gebieten häufig wichtiger als ein dem Korridor flächengleicher Bereich der großen Gebiete. Man bitte um Mitteilung, wozu genau die untere Naturschutzbehörde ihre Zustimmung erteilen würde und ob damit die Zustimmung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung gemeint sei. Weiterhin sei von Interesse, welche Bestandssituation vorliege, wie diese vor Ort bestimmt wurde, wie und wo die Dokumentation dieser Bestandssituation erfolgte und welche Verbesserung erfolgte. Da nicht nur verbessert werde, sondern Baumaßnahmen auf dem Grundstück vorgenommen werden sollten, bitte man um Mitteilung, wieso das Ergebnis der Verbesserung abzüglich der negativen Auswirkungen durch die Baumaßnahmen immer noch eine minderwertige Gesamtverbesserung darstellen sollte, die eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde rechtfertigen könnte.

Der Nutzungsdruck auf das Landschaftsschutzgebiet, der durch die Vollversiegelung von ca. 13.700 qm Fläche, den Bau von sieben Wohnblocks mit bis zu vier Etagen und den Zuzug von ca. 300 Personen ausgelöst werde, könne sicher nicht mit der Pflanzung von 30 oder 40 Bäumen in dem bereits bewachsenen Landschaftsschutzgebiet gemindert bzw. kompensiert werden.

Das Grundstück Fauststraße 90 läge im vollen Schutzgebiet der weiteren Schutzzone für Trinkwasser zum Förderwerk Trudering. Es wird gefragt, wieso bei der Präsentation während der Erörterungsveranstaltung am 26.07.17 die Grenze des Wasserschutzgebietes auf die Waldgrenze an der Fauststraße gelegt worden sei, so dass die Fauststraße 90 nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegen würde. Es sei darauf zu achten, dass in der weiteren Schutzzone auch die Versiegelung des Bodens in Grenzen gehalten werde. Dieses Gebiet gehöre zum Gewinnungsgebiet für das Münchner Trinkwasser aus der Münchner Schotterebene. Der Speicher Kreuzpullach sei u.a. auch mit diesem Gewinnungsgebiet verbunden und müsse bei hohem Tagesverbrauch die Zulieferung für das Münchner Trinkwasser sicherstellen. Dieses Wasserschutzgebiet sei wichtig.

Man vertrete die Ansicht, dass die maßlose Ausnutzung der Flächen und Ressourcen gerade im Landschafts- und Wasserschutzgebiet und die damit verbundenen Probleme nicht mehr zu tolerieren seien. Es sei unverständlich, dass man es in Erwägung ziehe, ein Landschafts- und Wasserschutzgebiet in Wohnraum umzuwandeln. Erfahrungen zeigten, dass Bauprojekte wie dieses zur Errichtung von Wohnungen über Kurz oder Lang den Ausbau der umgebenden Infrastruktur nach sich zögen. Eine solche Folge wäre in diesem Gebiet unverantwortlich. Man vertrete zu diesem Projekt die Meinung, dass die Ansetzung von Bauprojekten in oder direkt angrenzend an schutzwürdigen Gebieten ein Fehler sei. Es wird die Frage gestellt, was noch an sicherem Grün in München bliebe. Die Sauerstoffzufuhr werde geringer, die Abgasbelastung nehme zu und die Lebensqualität ab. Die Wachstumswut in München habe bereits große ökologische Schäden verur-

sacht. Sie dürfte nicht weiter vorangetrieben werden. Die Landeshauptstadt München solle bemüht sein, ihre Grünflächen zum Wohle der Bürger und der Natur zu schützen. In Zeiten von Wohnungsknappheit und stetigem Zuzug weiterer Menschen nach München sei es wichtig, eine differenzierte Sichtweise aufrecht zu erhalten. Dabei müssten die Belange des Klima- und Naturschutzes als wesentliche Kriterien beim Abwägungsprozess berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Zur Klärung aller natur- und landschaftschutzrechtlichen Fragestellungen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde die wesentlichen Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der bereits zulässigen Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen. Wie unter Punkt 7 dargestellt, werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, Klima- und Wasserschutzes, Arten- und Biotopschutzes und Waldschutzes im Planungsverfahren vollkommen berücksichtigt.

So werden Eingriffe in vorhandenen Baumbestand auf das unvermeidbar notwendige Maß beschränkt, die wertvolle Gehölzkulisse im Westen bleibt vollständig unangetastet.

Die Belange des Artenschutzes bezüglich streng geschützter Arten sind gemäß der Darstellung im naturschutzfachlichen Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vollständig abgearbeitet. Mit den im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten und folglich eine Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

Der Teil des Planungsgebietes, der als Bannwald geschützt ist, soll zukünftig im Sinne des bayerischen Waldgesetzes auch ausschließlich als Wald genutzt und Flächen, die z.B. bisher als Tennisplatz dienten, aufgeforstet werden. Auch damit werden der Wald und der Landschaftsschutz sowie das Landschaftsbild gestärkt. Hinsichtlich der Lage des Planungsgebietes im Bereich des Wasserschutzgebietes Trudering Zone III ergeben sich Verbote bzw. Hinweise, die bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen. Diese wurden seitens des zuständigen Referates für Gesundheit und Umwelt mitgeteilt. Ein grundsätzliches Bau- bzw. Nutzungsverbot für Wohnen ist in der Wasserversorgungsverordnung der Landeshauptstadt München für das Wasserschutzgebiet Zone III nicht beinhaltet.

7.3. Grundwasser / Trinkwasser

Auf dem Planungsgebiet befindet sich ein Bereich mit Wasserschutzausweisung (evtl. Grundwasserpumpe an der südlichen Grenze). Es wurde die Frage gestellt, ob dort bedenkenlos gebaut werden könne.

Auf der westlichen Seite des Gebietes bestehe aktuell keine Versiegelung. Der Plan sehe vor, dass auf diesem Teil des Geländes das größte Gebäude entstehen solle. In einem Wasserschutzgebiet sei so ein Vorhaben fatal, denn der Grundwasserhaushalt werde dadurch erheblich gestört.

Obwohl das Grundstück Fauststraße 90 im Wasserschutzgebiet läge, fänden sich in den Planungszielen keine den Wasserschutz betreffenden Maßnahmen. Im Rahmen der geplanten Bebauung auf dem Grundstück würden jedoch

schwerste Erdarbeiten durchgeführt, lang andauernde, den Boden verdichtende Erschütterungen erzeugt, eine sehr große Tiefgarage mit 119 Stellplätzen gebaut und über einen langen Zeitraum die das Grundwasser führende Schotterebene geöffnet. Dieses Grundwasser der Schotterebene werde in Brunnen direkt entnommen und Teil des Münchner Trinkwassers. Durch die Öffnung der Schotterebene und die Möglichkeit des direkten Eindringens von wassergefährdenden oder giftigen Stoffen, z.B. Dieselmotoren-, Motoren- oder Hydrauliköl der Baumaschinen, bestehe somit akute Gefahr von Verschmutzungen, Beeinträchtigungen, Schäden bzw. nachteiligen Veränderungen für des Grundwasser bzw. Trinkwasser. Man stelle deshalb folgende Anträge: Erstens sei zu begründen, wie in einer Notfallsituation, in der das Förderwerk Trudering spontan in das Münchner Trinkwassernetz einspeisen müsste, die Einhaltung der Schutzkriterien für Trink- und Grundwasser an der Baustelle Fauststraße 90 zu jeder Zeit gewährleistet werden sollte. Zweitens beantrage man ein unabhängiges, hydrologisches/ hydrogeologisches Gutachten, das auch durch Simulation verschiedener Szenarien mit einem mathematischen Grundwassermodell darstelle, welche Gefahren aktuell sowie dauerhaft für das Trink- sowie Grundwasser von einer möglichen Verdichtung der Schotterebene ausgingen, welche Gefahren durch den Aufschluss und in die Schotterebene eindringende Sedimente oder wassergefährdende Stoffe drohten und welchen Einfluss der Baukörper der Tiefgarage auf den Grundwasserhaushalt und den Strömungscharakter des Grundwassers habe.

Stellungnahme

Wie unter Punkt 7 und 7.2 dargestellt, ergeben sich hinsichtlich der Lage des Planungsgebietes im Bereich des Wasserschutzgebietes Trudering Zone III Verbote bzw. Hinweise, die bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen. Diese wurden seitens des Referates für Gesundheit und Umwelt mitgeteilt. Ein grundsätzliches Bau- bzw. Nutzungsverbot für Wohnen ist in der Wasserversorgungsverordnung der Landeshauptstadt München für das Wasserschutzgebiet Zone III nicht enthalten. Die geplante eingeschossige Tiefgarage wird als unproblematisch eingeschätzt, da ein baulicher Eingriff in das Grundwasser nicht erfolgen wird.

7.4. Versiegelung

Das Vorhaben bedeute eine wesentliche Erhöhung der versiegelten Fläche und eine starke Verdichtung. Die Aussage „Aktuell ist das Planungsgebiet zu etwa 1/3 überbaut bzw. versiegelt“ entspreche nicht dem aktuellen Zustand. Das Planungsgebiet hätte eine Gesamtfläche von 24.325 qm und nur 5.400 qm seien versiegelt, jedoch mit stark unterschiedlichem Versiegelungsgrad. Zurzeit seien nur ca. 1.700 qm durch Bestandsgebäude komplett versiegelt, ca. 1.350 qm seien durch Sandtennisplätze und bis 2.350 qm überwiegend durch Porenpflaster mit Rasenfugen wenig versiegelt bzw. nicht versiegelt. Dies sei in den Unterlagen fehlerhaft dargestellt worden.

Aus dem Planungsentwurf gehe aber hervor, dass alleine durch den Bau der Tiefgarage eine viel größere Fläche komplett versiegelt werde, als dies bisher der Fall sei. Die Tiefgarage würde das komplette derzeit bebaute Areal umfassen und versiegeln. Dazu kämen noch die Verkehrserschließung und evtl. Stellplätze. Die

Tiefgarage sei zwar grün dargestellt, bleibe aber dennoch eine große zusammenhängend versiegelte Fläche, die keinesfalls für den Grünkorridor dienlich sei und sicher inklusive der Zufahrten ein vielfaches der jetzigen Fläche versiegele. Die Begrünung der Dächer und Außenanlagen solle nicht darüber hinwegtäuschen. Zusätzlich befänden sich einige Gebäude außerhalb des Tiefgaragenbereichs und trügen damit zur weiteren Versiegelung bei. Dem Beschluss der Vollversammlung werde nicht Rechnung getragen. Dieser besage: „...Deshalb soll die Neubebauung möglichst kompakt entwickelt werden, damit der Versiegelungsgrad der Neubebauung im Rahmen der bisher beanspruchten Grundfläche bleibt.“ Das werde durch dieses Bauvorhaben missachtet. Der Plan sehe vor, dass auf dem westlichen, derzeit unversiegelten Teil des Geländes das größte Gebäude entstehen solle. In einem Wasserschutzgebiet sei so ein Vorhaben fatal, da dadurch der Grundwasserhaushalt erheblich gestört werde.

Als Kompensation für die Versiegelung werde ein Kinderspielplatz sowie die Pflanzung von ca. 30-40 Bäumen genannt. Dies sei bei Weitem kein Ausgleich für den Bau einer Wohnanlage mit sieben Wohnblocks und 80 bis 120 Wohnungen.

Man rege an, fair zu prüfen, wie viel versiegelte Fläche im Bestand vorhanden sei und wie viel real entstehen werde. Die Größe der versiegelten Fläche durch die bisherige Bebauung sei von neutraler Seite festzustellen. Es solle keine versteckte Versiegelung durch umfangreiche Tiefgaragen vorgesehen werden.

Stellungnahme

Es liegt eine Bilanz zur Versiegelung mit genauen Angaben vor. Die vorhandene Versiegelung (Bestand) wurde ermittelt und der künftigen Versiegelung (Planung) gegenübergestellt. In die Flächen der künftigen Versiegelung (Planung) sind die geplante Tiefgarage als Unterbauung, die Gebäude als Überbauung und versiegelte Flächen außerhalb der Tiefgarage mit eingerechnet.

Zu den bereits versiegelten Flächen im Bestand zählen die Gebäude, Gehwege, Terrassenflächen, Stellplätze sowie die Tennisplätze. Die Einwertung der bestehenden Versiegelung und der daraus resultierenden Flächenansätze wurde in Absprache mit den zuständigen Fachdienststellen festgelegt. So wurde für den Bereich der Tennisplätze das Maß der Versiegelung mit 50 % angerechnet.

Es wird nachgewiesen, dass das Planungsvorhaben das Maß der Versiegelung gegenüber dem Bestand insgesamt nicht erhöht.

Darüber hinaus sind zahlreiche Maßnahmen, wie eine erhöhte Tiefgaragenüberdeckung oder Substratüberdeckungen auf den Flachdächern, festgesetzt, die der Versiegelung entgegenwirken.

7.5. Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung würde der Gartenstadtcharakter weiter zerstört werden bzw. völlig verloren gehen.

Stellungnahme

Die neue Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen wird. Der Eingriff kann durch die ge-

plante Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, die eine funktionale Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors schafft, ausgeglichen werden.

Die zulässige Gebäudehöhe mit nunmehr nur drei Geschossen bleibt unterhalb der Höhe des umgebenden bzw. heranwachsenden Baumbestandes. Maßgeblich für das Landschaftsbild bleibt weiterhin der wertgebende Baumbestand, der durch standortgerechte und überwiegend heimische Baumflanzungen ergänzt wird.

7.6. Gehölze im Planungsgebiet

Es wird angegeben, der Baumbestand befinde sich in einem Schutzgebiet. Man fordere den vollständigen Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Planungsgebiet. Überdies müsse mit dem Bauvorhaben genug Abstand zu den vorhandenen Großbäumen gehalten werden, um keinen Konflikt mit der Verkehrssicherungspflicht hervorzurufen.

Die in den Planungsunterlagen verwendeten Bilder seien hinsichtlich der dort eingezeichneten Bäume nicht aktuell. Hier sei mittlerweile eine Abholzung erfolgt. Der größte Teil des Gehölzbestands an der Nordseite des Grundstücks und an den östlichen Grundstücksrandbereichen sei entfernt worden. Ein Sichtschutz durch die Bäume sei daher nicht mehr vorhanden. Nur größere alleinstehende Bäume blieben stehen. Jegliche Bodenvegetation sei entfernt worden, was sehr nachteilig beispielsweise für Amphibien sei. Die gerodeten Gehölze trieben derzeit im Bereich der Abfallfläche wieder aus. Man wolle wissen, wer, wann, warum, mit wessen Genehmigung und Mitwisserschaft diese Fäll-/Rodungsarbeiten vornahm und ob zuvor die vom BUND Naturschutz in Bayern e.V. geforderten „Kartierungen und natur- und artenschutzrechtlichen Gutachten“ vorgenommen worden seien. Man wolle weiterhin wissen, ob dafür ein Ausgleich geschaffen wurde. Falls dies nicht der Fall sei, bitte man um Mitteilung, wann, warum, auf wessen Anweisung und Verantwortung dies unterblieb. Unter den genannten Bedingungen biete die östliche Grundstücksfläche als Bereich des Grünkorridors an der Fauststraße keinerlei Deckung mehr für migrierende Tiere. Dieser Korridor würde somit aufgegeben werden und könne für die Planung nicht mehr herangezogen werden, weil die migrierenden Tiere instinktiv auf die Deckung bietenden westlichen Grundstücksbereiche ausweichen würden, wo aber Bebauung geplant sei. Somit sei scheinbar der östliche Korridor zerstört worden und der westliche werde verplant. Es werde eine detaillierte Stellungnahme der Landeshauptstadt München, der Bezirksausschüsse und der Unteren Naturschutzbehörde zu diesem Sachverhalt erbeten. Sollte diese Stellungnahme abgelehnt werden, bitte man um ausführliche Begründung.

In der Abbildung zum Planungskonzept seien diverse Bäume eingezeichnet, die die Gebäudekonturen berühren oder überschneiden und deshalb so keinesfalls gepflanzt werden könnten. Außerdem sei davon auszugehen, dass über der Tiefgaragendecke aus technischen Gründen kein nennenswerter Bestand an größeren Bäumen gepflanzt werden könne. Von einer „Wahrung des baumbestandenen Charakters“ könne keine Rede sein.

Bei der Gehölzauswahl für die Begrünung des Planungsgebietes sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

Stellungnahme

Das Planungskonzept sieht den überwiegenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes vor. Für die geplante Maßnahme müssen nur wenige Bäume innerhalb des Baufeldes gefällt werden. Die meisten Bäume können und sollen daher erhalten bleiben. Von den auf dem privaten Grundstück aufgenommenen 182 Bäumen wurden 14 Stück im Zuge der Vorsorgemaßnahmen gegen den asiatischen Laubholzbockkäfer gefällt. Sechs weitere Bäume müssen im Zuge des Bauvorhabens gefällt werden. Der bereits und noch zu beseitigende Baumbestand wird bei Umsetzung des Planungsvorhabens um ein Vielfaches ersetzt. Die großflächigen, wertgebenden Vegetationsbestände befinden sich hauptsächlich entlang der Randbereiche des Planungsgebietes und bleiben nahezu vollständig erhalten. Weitere umfangreiche Maßnahmen stärken den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes bzw. die Neupflanzung von Bäumen. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume, die Sicherung der bestehenden Waldfläche sowie Neuschaffung eines Laubmischwalds, ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze für Neu- und Nachpflanzungen und die Festsetzung zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 100-120 cm für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen (Tiefgaragen).

Die durch den Grundstücksbesitzer veranlassten und als widerrechtlich festgestellten Beseitigungen von Strauch- und sonstigen Gehölzbeständen entlang der Fauststraße wird in einem parallel verlaufenden Bußgeldverfahren der Lokalbaukommission überprüft. Der entstandene Verlust an Gehölzen wird im Rahmen der Umsetzung des Planungsvorhabens kompensiert werden. Andernfalls besteht die Verpflichtung zur Wiederherstellung, die mittels Bescheid der zuständigen Behörde beauftragt werden soll.

Hierzu liegt mittlerweile der Beschluss des Stadtrates vom 09.10.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14552, vor.

7.7. Waldflächen / „Grünkorridor“

Der Truderinger Wald sei ein wichtiges Naherholungs- und Rückzugsgebiet für die Münchner, für viele Tierarten, besonders Vögel, Insekten, Lurche, und viele Pflanzenarten, besonders seltene Orchideen. Die Anlieger*innen des Waldrandes hätten in den Jahrzehnten beobachtet, dass der Truderinger Wald durch Borkenkäfer-, Laubholzbockkäferbefall und Windschlag sowie durch die intensive Nutzung zur Erholung leide.

Wie wichtig zusammenhängende artenreiche Wälder seien, zeige sich in diesem flächenmäßig begrenzten System besonders stark. Das Gebiet Fauststraße 90 sei eine der letzten Verbindungen zwischen den nördlichen und südlichen Waldflächen und somit als schutzwürdig anzusehen. Aus diesem Grunde sollte die Renaturierung der Fläche im Vordergrund stehen. Der Baumbestand befinde sich an einem Schutzgebiet. Weniger Verbindung zwischen den Bannwäldern bedeute weniger Kühlung der Luft. Der Grünkorridor mit einer Verengungsstelle sei derzeit in Nord-Süd-Richtung ausgelegt, die vorwiegende Windrichtung sei in West-Ost-Richtung. Eine Geschosshöhe der geplanten Gebäude von drei bis vier Etagen würde diesen Luftstrom im Vergleich zur jetzigen Situation verändern. Die Höhe der Wohnblocks sowie die gestaffelte Anordnung würden den Frischluftkor-

ridor schließen, der den Münchner Osten noch mit Frischluft versorgen würde. Bei einer forstwirtschaftlichen Nutzung der aktuellen Baumbepflanzung im östlichen Waldgebiet wäre die Strömung im bodennahen Bereich verringert. Es bestehe auch die Gefahr einer Signalwirkung, die mittelfristig eine Aufweichung des Landschaftsschutzes in München zur Folge hätte.

Man stelle die Frage, wie in einem solchen schützenswerten Naturschutzgebiet eine derartige Bebauung beschlossen werden könne. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gebäude seien zu viele, zu hoch und zu nah an den Bannwald reichend. Es erscheinen drei kleine Gebäude bereits genug, wobei diese weiter entfernt von der Fauststraße stehen sollten wegen der Waldtrasse („Grünkorridor“). Die Waldtrasse solle von Spielplätzen frei gehalten werden. Mit der geplanten Bebauung solle maximal die rückwärtige Linie der vorhandenen Gebäude zum Bannwald hin eingehalten und nicht überschritten werden.

Das Planungskonzept zum „Grünkorridor“ sei fehlerhaft. Man bemängele die fehlerhafte Darstellung der Abbildung „Konzeption zur Siedlungsentwicklung und naturräumlichen Vernetzung“, auf der der geplante Grünkorridor breiter dargestellt sei, als es laut dem „Planungskonzept (Stand März 2017), maßstabslos“ möglich sei. Die Planungsziele „Sicherstellung der landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete“, „Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und Landschaftsbildes durch Sicherung und Herstellung einer Nord-Süd gerichteten Grünverbindung“ bzw. „Durch die Freihaltung und naturnahe Gestaltung des Landschaftskorridors im Osten wird die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert...“ könnten gemäß der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegten Informationen unmöglich erreicht werden. Die Abbildungen im Informationsblatt des Referats zeigten, dass die geplante Bebauung im Gegensatz zum Planungsziel zum Verschluss des Grünkorridors zwischen dem südlich und nördlich gelegenen Truderinger Wald führen würde. Wildwechsel, Amphibienwanderungen etc. würden verhindert. Der als „Grünkorridor“ ausgewiesene Bereich bzw. der Verbindungskorridor Solalinden – Trudering sei zu schmal. Er bestehe aus einem Straßenbereich, einer Grundstückszufahrt und Parkplätzen an der Fauststraße und dem Grünstreifen am Straßenrand der Schwedensteinstraße. Ein Spielplatzausläufer verbessere die Waldsituation auch nicht. Dies könne man nicht als ökologisch befriedigende Verbindung der beiden großen angrenzenden Bannwaldgebiete bezeichnen, sie diene nur der ökologischen Verbrämung. Auch wenn von sieben geplanten Gebäuden zwei wegfallen würden, wäre der Korridor sehr schmal, erst eine Reduzierung auf insgesamt vier Gebäude könnte Abhilfe schaffen. Würde nach der Ausweisung des Grünkorridors gebaut werden, so dürften die drei südöstlichen dreigeschossigen Häuser nicht gebaut werden. Dann könnte man in der Tat von einem Grünkorridor sprechen. Zudem wäre ein breiterer Grünstreifen ohne Tiefgarage und Zäune im Bebauungsplangebiet sehr wünschenswert.

Bei der Vorstellung des Planungskonzeptes sei angepriesen worden, dass eine „Vernetzung in ausreichender Breite erhalten bleiben würde“. In dem Informationsblatt würde vom Sichern und Entwickeln einer „angemessen dimensionierten Grünverbindung zur naturräumlichen Vernetzung des Truderinger Waldes“ geschrieben. Da die Worte „ausreichend“ und „angemessen“ subjektiv und relativ ausgelegt werden könnten, bitte man um Auskunft mit genauer Maßangabe, was

unter „ausreichender Breite“ bzw. „angemessen dimensioniert“ zu verstehen sei, wobei eine anerkannte unabhängige Quelle anzugeben sei, die diese zahlenmäßig genannte Breite bestätige und zwar auf Basis von Erhebungen, die belegten, dass Tiere einen Korridor dieser Breite annehmen würden. Könnten solche Quellen nicht genannt werden, verstehe es sich von selbst, dass die Behauptung „Vernetzung in ausreichender Breite“ nicht haltbar sei, da sie nicht auf nachweisbaren Fakten fuße und damit falsch oder erfunden sein könnte. Man bitte, Erkundungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Quantifizierung dieser Formulierungen einzuholen. Es wurde gefragt, nach welchen Kriterien der Grünkorridor bewertet wurde und bei welchen Kriterien überhaupt von einem Grünkorridor gesprochen werden könne.

Die fortschreitende Verdichtung von bereits mit Wohngebäuden bebauten Flächen würde im Bereich der Grenzkolonie Trudering mittelfristig zu einer vollständigen Trennung zwischen nördlichem und südlichem Bannwald führen, weil Grünflächen verschwinden würden und die Durchlässigkeit für Tiere wie Igel, Kröten, Frösche, Schmetterlinge schlechter werden würde, bis für diverse Tierarten keine reale Durchlässigkeit mehr bestehe. Es existiere dann eine „Beton“-Barriere zwischen dem südlichen und nördlichen Bannwald im Bereich des Planungsgebietes mit dramatischen Folgen für die Biodiversität, die von Austausch bzw. Wanderung von Tieren zwischen den Waldbereichen abhängig sei. Im Aufstellungsbeschluss sei geschrieben, dass die an das Grundstück Fauststr. 90 „angrenzenden Siedlungsflächen sehr gut durchgrünt“ seien. Diese Feststellung sei irreführend, weil dies impliziere, die Waldflächen des Truderinger Waldes würden von ebenfalls hohe ökologische Qualität aufweisenden Siedlungsgebieten begrenzt, die zusammen mit dem Truderinger Wald eine gemeinsame Fläche hoher ökologischer Qualität bildeten. Das Gegenteil sei der Fall. Die als sehr gut durchgrünt beschriebenen Flächen würden aufgrund der Verdichtung verschwinden. Diese Entwicklung solle nicht aufgehalten werden und ließe sich nicht aufhalten, weil die Landeshauptstadt München Wohnraum brauche bzw. wolle und bestehendes Recht es gestatte, diese sehr gut durchgrünt Flächen hoher ökologischer Qualität im Rahmen von Verdichtung ohne Änderung des Flächennutzungsplans und des Baurechts zu bebauen. Ausgleichsflächen dafür würden nicht vorgesehen oder geschaffen. Die Fläche des Landschaftsschutzgebiets Fauststraße 90 habe aber langfristig Brückenfunktion zwischen südlicher und nördlicher Waldfläche, wobei die Waldflächen im mittleren Bereich verbunden würden und somit Tieren der westlichen und östlichen Randbereiche gleichermaßen die Möglichkeit zur Wanderung biete. Es bestehe für dieses Grundstück kein mit den benachbarten Siedlungsgebieten vergleichbares Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten. Dies müsse im Interesse der Umwelt und zukünftiger Generationen so bleiben. Zudem sollte diese Fläche aufgrund des wichtigen Charakters eines ökologischen Korridors als Ausgleichsfläche für die Verdichtung in den angrenzenden Siedlungsgebieten herangezogen werden, weil es keine alternative Ausgleichsfläche in der Umgebung gäbe. Diese Argumentation decke sich mit den Forderungen aus dem „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“. Es sei von ökologischer Bebauung die Rede gewesen. Eine ökologische Bebauung sei immer schlechter als eine Renaturierung. Auf den Präsentationsbildern sei von einem Grün-Korridor gesprochen worden. Dieser wäre nicht ohne weiteres zu erkennen. Man bezweifele, wie beispielsweise Frösche und Kröten diesen

Korridor identifizieren können sollten. Der Korridor scheine wegen seiner Lage im östlichen Teil des Grundstücks Fauststraße 90 am nördlichen Ende einen scharfen Knick nach Westen aufzuweisen. Es werde gefragt, wie beispielsweise Kröten oder Frösche an dieser Stelle den richtigen Weg fänden. Außerdem sei der Korridor im östlichen Teil ungeeignet, weil dort die nördlich der Fauststraße liegenden Grundstücke nicht so naturbelassen seien wie die Grundstücke im westlichen Teil. Somit müsste ein Korridor im westlichen Teil des Grundstücks geschaffen werden, um einen geraden und kürzestmöglichen Verlauf zwischen dem südlich und nördlich der Fauststraße gelegenen Wald zu bieten. Jetzt sei der Korridor aufgrund der Umzäunung geschützt, besonders vor dem Zutritt von Menschen und Hunden. Tier- und Pflanzenarten könnten dort ungestört leben. Durch die vorgesehene baulich bedingte Verengung des Korridors würden wandernde Tiere auf eine schmalere Route kanalisiert, sodass im theoretischen Idealfall die Dichte wandernder Tiere im Korridor höher würde, was bei potentiellen Jägern die Wahrscheinlichkeit eines Jagderfolges erhöhen würde. Die geplante Entwicklung würde in dem Fall sogar kontraproduktiv für die Umwelt, weil sie die Gefahr für die wandernden Tiere erhöhe.

Während der Erörterungsveranstaltung sei ausgeführt worden, dass Bereiche keiner hohen Bedeutung für die Umwelt bzw. den Artenschutz für die Bebauung genutzt werden würden. Es seien die westlichen Grundstücksbereiche genannt worden. Man bitte um Stellungnahme zu den vorstehenden Betrachtungen. Zudem bitte man um Erklärung, wieso der westliche Bereich keine hohe Bedeutung für die Umwelt bzw. den Artenschutz habe. Diese Aussage setze eine große Kenntnis dieses Bereichs voraus, z.B. auf Grundlage detaillierter Gutachten vom westlichen Bereich und von den Bereichen, die mit dem westlichen Bereich verglichen werden und die anscheinend eine höhere Bedeutung für die Umwelt bzw. den Artenschutz hätten. Es wird gefragt, wann, zu welchen Tageszeiten, an welchen Orten, wie lange jeweils und von wem die Begutachtungen durchgeführt wurden und welche Normen, Vorschriften, Verfahrensanweisungen dieser Durchführung zugrunde lagen. Es wurde gefragt, in welcher Art bzw. mit welchem anerkannten Verfahren diese Begutachtung der zu definierenden Bereiche dokumentiert wurde und wo dies eingesehen werden könne.

In den Ausführungen während der Erörterungsveranstaltung sei die mit Gebäuden bebaute Fläche als „durchlässig“ bezeichnet worden. Es sei nicht klar, was genau mit „durchlässig“ gemeint sei. Der Boden dieses Bereichs erschien in den Skizzen überwiegend mit Straßen bzw. Fahrwegen versehen. Für Igel, Amphibien, Schnecken usw. scheine das keine Durchlässigkeit darzustellen. Man frage, auf welche Quellen sich diese Behauptung stütze, dass Durchlässigkeit gegeben sei. Da das Wort „durchlässig“ sehr subjektiv und relativ ausgelegt werden könne, bitte man um Auskunft, was laut einer in Fachkreisen anerkannten Definition unter „durchlässig“ zu verstehen sei, wobei eine anerkannte unabhängige Quelle anzugeben wäre. Diese Quelle solle auch Verhältnisse von Gebäudelängen, -höhen, -breiten sowie von Abständen von Gebäuden untereinander nennen, die auf Basis von Erhebungen belegen, dass eine bestimmte Gebäudeanordnung eine Durchlässigkeit für Tiere biete. Könnten solche Quellen nicht genannt werden, verstehe es sich von selbst, dass die Behauptung „durchlässig“ nicht haltbar sei, da sie nicht auf nachweisbaren Fakten fuße und damit falsch oder erfunden sein könnte. Man bitte, Erkundungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Quanti-

fizierung dieser Formulierungen einzuholen.

Es wurde nach der Schutzgüterdefinition aus der Bestandsaufnahme gefragt und was im Rahmen der Betrachtung unter dem Begriff Schutzgüter zusammengefasst wurde. Es wurde gefragt, wann, zu welchen Tageszeiten, an welchen Orten, wie lange jeweils und von wem die Bestandsaufnahmen durchgeführt wurden und welche Normen, Vorschriften, Verfahrensanweisungen dieser Durchführung zugrunde lagen. Es wurde gefragt, in welcher Art bzw. mit welchem anerkannten Verfahren diese Bestandsaufnahme der zu definierenden Schutzgüter dokumentiert wurde und wo dies eingesehen werden könne.

Stellungnahme

In der aktuellen Planung wird Stadtraum durch die Arrondierung bestehender Siedlungsgebiete nachverdichtet und gleichzeitig die Vernetzung des Landschaftsraums verbessert. Das Planungskonzept hierzu wird unter Punkt 4.1. der Begründung erläutert. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde die Umsetzbarkeit unter engen Rahmenbedingungen bestätigt und es wurden diese sowie die Eckdaten fixiert.

Die Planung stellt daher, neben der neu geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände, die landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum, insbesondere die Vernetzung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines sich aufweitenden, im Mittel ca. 60 m breiten Lebensraumverbundes sicher.

Durch die Entwicklung der breiten Nord-Süd-Grünverbindung im Planungsgebiet wird die Durchlässigkeit und damit die Vernetzungsfunktion im Landschaftsraum verbessert. Mit dem Bebauungsplan wird dieser Landschaftsraum jetzt rechtlich gesichert. Isar Ti

Der im Süden des Planungsgebietes liegende Bannwald muss aufgrund der Festsetzung Wald erstmalig aufgeforstet werden und ergänzt die südlich und östlich angrenzenden vorhandenen Waldflächen. Die Flächen innerhalb des Bannwaldes sind nicht für eine private Erholungsnutzung vorgesehen.

Sämtliche zu überprüfenden Schutzgüter werden im Umweltbericht dargestellt und entsprechen den gängigen Vorgaben und Richtlinien des BauGB.

8. Lärm

In dieser grundsätzlich ruhigen Lage seien selbst Alltagsgeräusche eine Beeinträchtigung. Außerdem Sorge der Wald auf der gegenüberliegenden Straßenseite für einen Widerhall der Geräusche und verstärke den Störungseffekt. Die Planung in der Fauststraße 90 mit 80 Wohneinheiten und damit 200 Anwohnerinnen und Anwohnern, die zusätzlich Geräusche und Lärmemissionen verursachen, würde eine zusätzliche Lärmbelastung darstellen, die weder für die Nachbarn noch für die Tierwelt hinnehmbar und ein unzumutbarer Eingriff in die Umgebung sei.

Stellungnahme

Mit der Baugebietskategorie Reines Wohngebiet (WR) wird die gleiche Nutzung der angrenzenden bereits bestehenden Umgebungsnutzung ermöglicht. Die gleiche Baugebietskategorie lässt vergleichbare, verträgliche Lärmbelastungen er-

warten. Die integrierte Platzsituation im Planungsgebiet ist von der bestehenden Bebauung abgewandt. Der Spielplatz liegt ebenso von der Bestandsbebauung abgewandt am Nord-Süd Grünzug.

In den bestehenden an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebieten besteht keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm. Untersuchungen zu anderen Immissionen beispielsweise durch Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sind für das Planungsgebiet nicht relevant. Auch Immissionen durch sonstigen Lärm z.B. von Kinderspielplätzen sind nicht vorhanden.

Während der Bautätigkeiten kommt es kurzzeitig zu einer gesteigerten Lärmbelastung in den direkt angrenzenden Wohnbauflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die neue Wohnnutzung entstehen wird, führt voraussichtlich zu einer leichten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Im Vergleich zu der zulässigen Nutzung als Sportanlage mit Besucherverkehr auf dem zur Fauststraße orientierten Parkplatz sind gegebenenfalls in den Stoßzeiten morgens und abends leichte Erhöhungen der Immissionen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu erwarten. Durch die Situierung der Tiefgaragenzufahrt erfolgt voraussichtlich keine Lärmbelastung vorhandener Anwesen, da keine Bestandsbebauung in diesem Bereich angrenzt.

Insgesamt ist eine Verbesserung der Lärmsituation durch die geplante Wohnnutzung gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Sportnutzung (Sportlärm und betriebsbedingter Verkehr) zu erwarten. Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Diese wäre mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und somit auch höherer Lärmbelastung verbunden. Zusätzlich wäre die Lärmentwicklung durch die Nutzung der Sportanlagen zu berücksichtigen.

Die ursprünglich geplanten Werte für die Geschossfläche und Wohnungszahl wurde im Verfahren deutlich reduziert, u.a. auch um den Neuverkehr gering zu halten.

9. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es werde Widerspruch gegen die geplante Größe der Wohnanlage ausgedrückt. Der jetzige Bebauungsplanentwurf sei aus mehrfachen Gründen zu verwerfen. Eine Bebauung mit vier- bzw. dreigeschossigen Häusern widerspräche der Nachbarbebauung, sie sei für die Grenzkolonie Waldtrudering überdimensioniert. Es handele sich um einen massiven Einschnitt in die vorhandene kleinteilige Bebauung. Die geplante Nachverdichtung sei in Höhe und Maß nicht mit dem baulichen Bestand in der Umgebung sowie mit den Bestimmungen des Landschaftsschutzes in Einklang zu bringen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss werde als Planungsziel „die Entwicklung eines zeitgemäßen, stadtplanerisch wie landschaftsplanerisch verträglichen Wohnstandorts“ vorgegeben. Dieser Wohnstandort soll auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren und sich angemessen in das Umfeld integrieren. Man sei der Auffassung, dass die Planungsziele („Die Höhenentwicklung soll im Wesentlichen drei- bis viergeschossig angestrebt werden und liegt damit deutlich unter der be-

stehenden Baumsilhouette.“) bei dem vorliegenden Entwurf nicht erfüllt würden. Dies gelte insbesondere für die geplanten viergeschossigen Gebäudekörper im westlichen Bereich des Baugrundstückes. Sie stünden in Nordsüdrichtung als „Riegel“ gegenüber der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Die vier viergeschossigen und drei dreigeschossigen Flachdachwohnblöcke seien städtebaulich keinesfalls nachvollziehbar. Von einem Einfügen in die bereits bestehende Bebauung und Besiedlung könne keine Rede sein. Die unglaubliche Diskrepanz zwischen der Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und den realen Gegebenheiten vor Ort mache die Anwohner*innen des Standorts sprachlos. Die Einschätzung des Referats könne als realitätsfremd bezeichnet werden und die in der Planungsbeschreibung genutzte Wortwahl entspreche in keiner Weise den Tatsachen. Der Entwurf ignoriere die örtlichen Gegebenheiten komplett und Sorge architektonisch, quantitativ und ökologisch für einen größtmöglichen Kontrast zu seinem Umfeld. Die bestehende Bebauung in der von Wald umrahmten Gartenstadtsiedlung würde in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser mit zwei Geschossen, zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss (Dachgeschoss mit Dachneigung) und drei Geschossen aufweisen, so dass die angestrebte Bebauung mit kompakten, rechteckigen, viergeschossigen Wohnblocks völlig aus dem Rahmen der organischen, bestehenden Bebauung fiele. Die vorgesehene Höhenentwicklung der geplanten Gebäude finde sich in der Umgebung nicht wieder. Man sei keinesfalls mit einer Bebauung mit vier Obergeschossen anschließend an das bestehende Baugebiet Gerstäcker Straße einverstanden. Der Eindruck einer Bebauung mit vier Obergeschossen angrenzend an das bestehende Baugebiet würde unzumutbar sein. In städtebaulicher Hinsicht stelle eine Bebauung mit bis zu sieben Wohnblocks mit drei bis vier Etagen keinesfalls eine Einbindung dar sondern einen harten Bruch. Diese Wohnblocks mögen in Stadtteilen mit überwiegender Hochhausbebauung noch als „kleinteilige Bebauung“ mit „moderater Höhenentwicklung“ gelten. Mitten in einem Naturschutzgebiet und angrenzend an eine kleine Wohnkolonie mit lockerer Villenstruktur und Bestandsbebauung mit maximal zwei Etagen und Dach wirke diese Bezeichnung provokativ und die geplante Bebauung könne als „ausufernd“ bezeichnet werden. Die Gebäudeformation sei weder „offen“ noch „durchlässig“. Die „Maßstäblichkeit“ beziehe sich ausschließlich auf die Längsachse einzelner Gebäude und ignoriere die anderen Aspekte, wie Höhe, Architektur und räumliche Aspekte. Ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung sei damit ausgeschlossen. Die Planung wäre sowohl im bestehenden Landschaftsbild als auch in architektonischer Hinsicht maßlos und nehme auf die dort lebenden Menschen keine Rücksicht. Die Darstellung aus der Vogelperspektive und mit begrünten Dächern sei irreführend und verzerre die Tatsachen.

Die versetzte Anordnung der sieben Gebäudekomplexe habe eine hohe, in sich geschlossene und kompakte optische Anmutung aus sämtlichen Sichtachsen und wirke sich aufgrund der Bauform und der Gebäudehöhe als Hindernis für die Frischluftzufuhr aus dem Bannwald hin zu den südöstlichen Stadtteilen Münchens aus.

Sofern die genannte Geschossfläche von knapp 8000 m² nicht ausschließlich auf 80 ca. 100 m² große Wohnungen aufgeteilt werde, müsse mit einer höheren Wohnungszahl gerechnet werden. Diese Darstellung könnte irreführend sein. Es sei eine Verdrehung von Tatsachen, dieses Bauvorhaben mit den Worten „har-

monisch“, „kleinteilig“, „verträglich“, „angemessen“, „integriert“, „autofrei“, „qualitätsvoll“, „flächensparend“ oder „moderate Höhenentwicklung“ zu beschreiben. Dass das Argument gebracht werde, die Häuser wären niedriger als die höchsten Bäume, sei absurd und könne nicht ernst gemeint sein. Diese Begründung für eine Bebauung mit vier bzw. drei Etagen enthielte zwei offensichtliche Fehler. Die Baumhöhe eines in der Nachbarschaft liegenden Fichtenwaldes könne nicht als Maßstab für die maximale anzusetzende Gebäudehöhe dienen, zumal der Laubbaumbestand auf dem zu bebauenden Grundstück niedriger sei. In dem Planungskonzept gehe man davon aus, dass die existierenden Bäume 25 Meter hoch seien. Die seit vielen Jahren ausgewachsenen Bäume seien aber nur ca. 17 Meter hoch. Vier Etagen würden nach Planung 13,4 Meter erreichen. Die Gebäude würden wohl kaum hinter den Bäumen verschwinden. Es werde auch außer Acht gelassen, dass die Höhe der umgebenden Bebauung niedriger sei. Die Feststellung im Beschluss, dass „die Art der Nutzung vollumfänglich der Bebauung in der Faust- und Schwedensteinstraße sowie des Schanderlweges“ entspräche, könne sich nur auf die Wohnnutzung bis reine Wohnnutzung beziehen und nicht auf die Geschossigkeit.

Bezogen auf das Planungsziel „Schaffung flexibler Gebäudestrukturen, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen“ wurde eingewandt, dass die Errichtung von viergeschossigen Wohnblocks mit rechteckigem Grundriss keine flexiblen Gebäudestrukturen schaffe. Das Gegenteil sei der Fall. Wohnblocks verhinderten durch ihre starre Grundform flexible Strukturen.

Der Charakter der bestehenden Bebauung in der Grenzkolonie Trudering würde durch die geplante Bebauung grundlegend entwertet werden. Die vorgesehene Bebauung bedeute eine Abwertung der umliegenden Grundstücke sowohl im finanziellen Sinn als auch bezüglich der Wohnqualität. Die geplante drei- bzw. vierstöckige Bebauung würde von der Fauststraße aus aufgrund der mangelnden Gehölzbestände eindeutig sichtbar sein.

Der Grund für die Größenordnung und Höhe der geplanten Bebauung sei wohl eine Erhöhung der Werthaltigkeit des Grundstückes, was zur Profitoptimierung des Grundstückseigentümers beitrage. Einen wirtschaftlichen Vorteil für die Landeshauptstadt München, den man noch einsehen würde, vermag man nicht zu sehen.

Es wird gefordert, dass keine höhere Nutzung bzw. Verdichtung als bei der Nachbarbebauung entstehen soll. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gebäude seien zu viele, zu hoch und zu nah am Bannwald. Es erscheinen drei kleine Gebäude mehr als genug, wobei diese weiter entfernt von der Fauststraße stehen sollten auf Grund der Waldtrasse („Grünkorridor“).

Es werde die Ansicht vertreten, dass ein Kompromiss erreicht werden könne, wenn ohne Baurechtsmehrung im westlichen Grundstücksteil eine Umwidmung des bestehenden Baurechts für den Wohnungsbau erfolgen würde und in diesem Sinn analog zur Nachbarbebauung eine Begrenzung auf zwei Geschosse und ausbaufähiges Dachgeschoss erfolgen würde. Der östliche Grundstücksteil ab der jetzigen Zufahrt zur Freizeitanlage solle wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite wieder aufgeforstet und öffentlich zugänglich werden.

Es wird vorgeschlagen, nur eine kleinteilige Bebauung mit zwei Geschossen und einer GRZ von 0,07 könne sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung integrieren und im Rahmen der bisher komplett versiegelten Grundfläche bleiben.

Man rege an, die im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen drei Gebäudekomplexe um mindestens ein Geschoss zurückzunehmen, um einen harmonischeren Übergang von der Einfamilienhausbesiedlung zum Geschosswohnungsbau zu erreichen. Man bitte, dies bei der Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 600 entsprechend zu berücksichtigen.

Es wurde die Frage gestellt, wieso die Landeshauptstadt München Abweichungen von den ursprünglich geplanten 50 Wohneinheiten zulasse. Man wende ein, die Planung solle sich auf ca. 50 Wohneinheiten beschränken, da damit die Gebäude niedriger seien und eine schönere Silhouette hätten. Auch reduziere sich der zu erwartende Verkehr. Es wurde gefragt, wieso sich die geplante Bebauung nicht an den für die Umgebung bestehenden Bebauungsplänen Nr. 600 bzw. Nr. 912a orientiere. Dort seien eine GFZ von 0,65 bzw. 0,45 oder 0,4 und eine Höhe von zwei Geschossen und Dachgeschoss vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 600 sei eine Dachneigung von 38 Grad vorgegeben. Die Bauhöhe und damit Firsthöhe des geplanten Bauvorhabens sollte ebenso festgelegt werden (zwei Etagen und Dachgeschoss). Die umliegende Bebauung hielt sich an enge Baulinien und niedrige GFZ (0,4-0,65). Die Baulinien des ursprünglichen Freizeitgeländes sollten beibehalten werden, ebenso die aktuell geltende GFZ von 0,15. Allenfalls die ursprüngliche Planung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, die sich besser in die Umgebung einfügten und weniger Verkehr mit sich brächten, wäre akzeptabel. Die GFZ sollte nicht auf 0,80 erhöht werden. Die geplante GFZ von 0,8 wäre eine Steigerung von 433%. Es wurde gefragt, wie sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dafür einsetzen könne. Zusammenfassend stelle man fest, dass kein Grund bestehe, von der Bebauung des übrigen Quartiers Grenzkolonie abzuweichen. Die Natur sei anscheinend unmaßgeblich. Alle Anliegerinnen und Anlieger seien für eine naturbelassene Zone, an der sich alle Projektplanungen ausrichten sollten. Es gelte Achtung auf Landschafts- und Wasserschutzgebiet zu geben.

Im Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes sei die Rede von 80 Wohneinheiten und von einer GF von ca. 7.900 m², in der Sitzungsvorlage vom 12.10.2016 wurde die Größe noch mit „ca. 7000 m² - 7500 m²“ angegeben. Es wird die Frage gestellt, ob also nicht ausgeschlossen werde, dass die ohnehin über jedes Maß hinausgehende GF nochmals größer werden könne.

Seitens des Planungsbüros hieß es, die Fahrradkeller seien etwa zur halben Höhe in der Erde versenkt. Es wurde die Frage gestellt, ob die geplante drei- oder viergeschossige Bauweise ab Erdboden oder ab Oberkante Fahrradkeller bemessen wurde. Unklar sei, ob die geplante Tiefgarage sich unter diesem halbversenkten Fahrradkeller befinde, ob die Tiefgarage ein- oder zweigeschossig vorgesehen sei und wie tief sie dann in die Erde hineinreiche.

Stellungnahme

Die Voraussetzungen, unter denen das Planungsgebiet heute entwickelt werden soll, gehen auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719) zurück. Es sollte geprüft werden, ob und wie das Gelände mit einer ungenutzten Freizeitanlage für eine Wohnnutzung herangezogen werden könne.

Mit den Festsetzungen in einem Bebauungsplan u.a. zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung erfolgt eine verbindliche und abgewogene Festlegung für ein am Standort verträgliches, aktuellen baulichen Anforderungen entsprechendes Konzept. Unter Punkt 4.1. der Begründung ist das Planungskonzept dargestellt. Bei dem vorliegenden Entwurf wurde darauf geachtet, einen breiten Grünkorridor zu ermöglichen, um so die Waldgebiete nördlich und südlich der Fauststraße zu verbinden. Der Gehölzgürtel am westlichen Rand des Planungsgebietes sowie der Baumbestand im östlichen Teil des Grundstücks werden weitestgehend geschützt.

Der erforderliche Mindestabstand der geplanten Bebauung zum Bannwald wurde mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF) im Verfahren abgestimmt und wird eingehalten. Unter Punkt 4.7. der Begründung wird dies erläutert.

Nach Einwänden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Verfahren wurde die Planung umgestellt und die Höhe der geplanten Gebäude von drei- bis viergeschossig auf dreigeschossig reduziert. Die Dimensionierung der Gebäude (Trauf- und Firsthöhen) bewegt sich so in einem verträglichem Maß zur Umgebungsbebauung. Die geplanten dreigeschossigen Gebäude haben voraussichtlich eine Höhe von maximal 10,70 m. Die umliegenden Einfamilienhäuser weisen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m auf. Die Höhenentwicklung der geplante Bebauung bleibt deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette von ca. 16 m bis zu 26 m.

10. Art der baulichen Nutzung, Sportanlage

Die genehmigte Grundstücksnutzung solle belassen werden. Die Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1209 und die Festsetzungen des bestehenden Flächennutzungsplans sollten deswegen erhalten bleiben.

Wenn die erwünschte Renaturierung nicht möglich wäre, sollte anstatt Wohnungsbau die Widmung als Sport- und Freizeitfläche beibehalten werden. Es wird vorgeschlagen, die Beschilderung "Betreten verboten" zu entfernen und die Nutzung weiter als Sport- und Freizeitgelände freizugeben. Es bestünde großer Bedarf für eine Sport- und Freizeitanlage. Die gut funktionierende private Sportanlage mit großzügigen Freiflächen, Schwimmbecken, Turnhalle, Gymnastik- und Aufenthaltsräumen könne erhalten bzw. revitalisiert und zukünftig durch Sportvereine, betriebliche Sportgruppen sowie Behinderten- und Gesundheitseinrichtungen genutzt werden. Damit wäre auch mit wenig Verkehr im Vorhabengebiet zu rechnen. Es wurde gefragt, ob durch die zusätzliche Bebauung mit 1.300 Wohneinheiten an der Friedrich-Creuzer-Straße ein höherer Bedarf an Sportanlagen im Gebiet entstehe. Es wurde zudem vorgeschlagen, die Landeshauptstadt München solle die Grundstücke erwerben und einem gemeinnützigen Zweck zuführen, etwa als Freizeit- oder Sportgelände, Waldspielplatz oder renaturiertes Erholungsgelände. Die Verwendung der Fläche für Vereinstätigkeiten oder zur Naherholung scheinere geringste Eingriff in die Natur und Umgebung zu sein.

Es wurde die Frage gestellt, warum das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einer Nachverdichtung mit massivem Wohnungsbau den Vorrang gegenüber dem Erhalt der Sport- und Freiflächen einräume. Sport- und Freizeitflächen seien für einen wachsenden Stadtteil wie Trudering ebenso wichtig wie der Neu-

bau von Wohnungen. Als Begründung zur Erhaltung der Nutzung werde das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ zitiert, weil: „mit der „nutzungsge-
mischten“ Stadt der kurzen Wege zwischen Wohnung, Arbeitsstelle, Versor-
gungseinrichtungen und Erholungs- und Freizeitbereichen erhebliche Energie-
und CO₂-Einsparungen erzielt werden können. Dies bedeutet aber, dass auch
Grün- und Freiflächen im Nahbereich des Wohnens verfügbar oder zumindest
auf angenehmen Wegen zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sein müssen.“

Stellungnahme

Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Bau-
rechts jederzeit möglich. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich diese dezentrale,
schlecht erreichbare Fläche nicht für eine Sportfläche mit intensivem Nutzungs-
betrieb. Sportstätten sollen für viele angrenzende Quartiere leicht erreichbar sein
oder in der Nähe von Einrichtungen, wie z.B. einer Schule, liegen. Die Freizeit-
sportanlage wird seit vielen Jahren nicht mehr betrieben und es gibt auch keine
Interessenten für die Aufnahme des Sportbetriebes. Eine Sportnutzung hätte für
die angrenzende Nachbarschaft durch die Nutzung selber aber auch durch An-
und Abfahrtsverkehr ein deutlich höheres Störpotential als eine Wohnnutzung.
Das Gelände an der Fauststraße ist auf Grund der Lage und der nahen Nachbar-
schaft für eine Sportnutzung heute nicht mehr geeignet und wird deshalb als Ar-
rondierungsfläche für die bestehende Wohnsiedlung herangezogen. Als Arrondie-
rungsgebiet zwischen zwei Siedlungsteilen in Stadtrandlage werden die Struktu-
ren baulich gefüllt und gängige Standards zu Erholung, Erschließung und Versor-
gung gehalten.

Bezüglich der besonderen naturschutzrechtlichen Belange greift das Vorkaufs-
recht im Hinblick auf die Betroffenheit von Schutzgebieten nur, wenn sich das
Grundstück in einem Naturschutzgebiet oder Nationalpark befindet oder wenn
sich auf dem Grundstück Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestand-
teile oder als solche einstweilig sicher gestellte Schutzgebiete / Schutzgegen-
stände befinden (Art. 39 Abs. 1 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der
Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)). Bei Verkäufen
von Grundstücken, die sich wie im Falle des Grundstücks Fauststraße 90 in ei-
nem Landschaftsschutzgebiet befinden, besteht demnach kein Vorkaufsrecht für
die Landeshauptstadt München.

11. Freiflächen: Spielplatz, Quartiersplatz

Es wird eingewandt, dass der in dem Planentwurf eingezeichnete öffentliche
Spielplatz überflüssig sei, da am Friesplatz kürzlich ein Spielplatz von der Lan-
deshauptstadt München hergestellt worden sei.

Bezogen auf den Abschnitt aus dem Faltblatt: „Der kleine interne Quartiersplatz
bildet ein zentrales Element und schafft einen Raum für soziales Miteinander im
Planungsgebiet und fördert damit die informelle nachbarschaftliche
Begegnung...“ wird eingewandt, der „kleine Quartiersplatz“ habe etwa die Fläche
eines Gartens einer der umliegenden Einfamilienhäuser. Es sei nicht anzuneh-
men, dass die Nachbarn sich auf diesem ähnlich großen Gelände mit den rund
300 neuen Bewohner*innen zum „gut nachbarschaftlichen Austausch“ treffen

würden.

Stellungnahme

Die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche entspricht den grundsätzlichen Zielen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Versorgung der Anwohner*innen mit frei zugänglichen Flächen für Erholung, Aufenthalt sowie Spiel und Sport. Die Fläche kann von bestehender und neuer Bewohnerschaft genutzt werden.

Das hierfür zuständige Baureferat - Gartenbau hat den grundsätzlichen Bedarf ausdrücklich angemeldet und die Größe im vorliegenden Umfang bestätigt. Die spätere Gestaltung und Ausformulierung im Detail obliegt wiederum dem Baureferat - Gartenbau und wird erst im Rahmen der Umsetzung des Planungsvorhabens konkretisiert.

12. Freiflächen: Zufahrten, Rettungswege

Es wird angemerkt, dass die Tiefgaragenausfahrt für ein Verkehrsaufkommen entsprechend 80 Wohnungen nicht genügend dimensioniert erscheine.

Möglicherweise seien zwei Ausfahrten notwendig.

Es wird die Frage gestellt, wie die Feuerwehr das südlichste geplante Gebäude erreichen solle.

Stellungnahme

Aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen von unnötigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage in die Gebäude integriert. Die Zu-/Ausfahrt ist auf eine beschränkt, um die Belags- und Erschließungsflächen und die Versiegelung auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich ermöglicht zwei getrennte Fahrbahnen und einen getrennten Gehweg.

Im Rahmen der Bauausführung wird eine Zufahrt für die Feuerwehr auf das Planungsgebiet und eine Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz vorgesehen. Von der Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz aus werden alle Gebäudeseiten für die Anleiterung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr innerhalb von 50 m Lauflänge zu erreichen sein.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.11. bis 22.12.2016 statt.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 19.12.2016

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - habe die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 nehme man wie folgt Stellung:

Am Rande des Planungsgebiets sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit den eingezeichneten Telekommunikationsanlagen habe man beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan seien in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Man bitte zu beachten, dass der übersandte Lageplan nur für Planungszwecke geeignet sei, ansonsten sei er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitte man beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Bauherrenberatung Blumenburgstr.1 80636 München so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt würden.

Man bitte folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Weitere Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 bestünden seitens der Telekom nicht.

Stellungnahme:

Die Abstimmung der konkreten Planung erfolgt im Rahmen der Bauausführung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug weitergegeben. Weitergehende Festsetzungen, wie gefordert, sind nicht notwendig.

2. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 24.11.2016

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanentwurf bestünden aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Hinweis: Das Planungsgebiet liege im Wasserschutzgebiet Trudering. Es sollten schon in der Planung genügend Flächen für eine angemessene Niederschlagsentwässerung (breitflächig, Mulden) vorgesehen werden.

Stellungnahme:

Das tief anstehende Grundwasser wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Die Vorgaben für Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet werden in der Planung berücksichtigt. Das anfallende Regenwasser muss gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München grundsätzlich auf dem Baugrundstück vor Ort versickert werden. Darüber hinaus wird durch Satzung festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in festgesetzten Versickerungsbereichen bzw. -

mulden, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dach- und Belagsflächen möglich ist, oberflächlich zu versickern ist. Weitere Festsetzungen hierzu regeln die Wasserdurchlässigkeit und Begrünung von Belagsflächen, soweit dies jeweils funktional möglich ist.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 02.02.2017 und 18.07.2017

Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Ebersberg gebe eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht.

Bereich Forsten: Die geplante Bebauung an der Fauststraße umfasse die Flurnummer 2253 der Gemarkung Perlach, in der Stadt München. Durch die Fl.Nr. 2253 Gemarkung Perlach verlaufe die Bannwaldgrenze. Im südlichen Teil der Flurnummer 2253 Gemarkung Perlach sei ein Streifen von ca. 19 m Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Der Wald sei als Bannwald nach Art. 11 BayWaldG mit Bannwaldverordnung besonders geschützt. Damit werde die lokal große Bedeutung des Waldes für die Stadt München mit seinen Funktionen für die unmittelbar angrenzenden Siedlungen und deren Bewohner einerseits und für das Stadtklima andererseits deutlich. Auf die im Verfahren dargestellte Bedeutung des Waldes in der Stadt München werde hingewiesen. Mit der Planung würde Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart beseitigt, dies stelle eine Rodung gem. Art. 9 BayWaldG dar. Rodung sei jede Handlung, die den Waldboden in seiner Produktionskraft vernichte, wesentlich schwäche oder beseitige (Art. 9 Abs. 1 BayWaldG).

Die Rodung von Bannwald sei grundsätzlich zu versagen (Art. 9 Abs. 2 und 4 BayWaldG). Der Eingriff in die Waldfläche in diesem Bereich führte zu massiven Beeinträchtigungen der Waldfunktionen. Eine Rodungserlaubnis für die Teilfläche des Bannwaldes Fl.Nr 2253 Gemarkung Perlach komme deshalb aus forstrechtlicher Sicht nicht in Betracht. Die Waldfläche sei in der Flächensubstanz zu erhalten. Bei unerlaubter Rodung bestehe Wiederaufforstungspflicht.

Bei Bebauung am Wald sei auf ausreichende Abstandsflächen zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald, Wurzelverletzungen oder Abgraben von Wasser und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren zu minimieren.

Vorsorglich weise man darauf hin, dass eine Festsetzung der Bepflanzung oder Einschränkung der forstlichen Nutzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB für Wald ausgeschlossen sei. Erforderliche Abstandsflächen könnten durch Festsetzungen oder Einschränkungen nicht umgangen werden. Eine Verlagerung der Abstandsflächen auf Waldflächen sei nicht zulässig.

Bei der nun festgestellten Ausgangslage sollte sich die südliche Grenze des zu ändernden Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 an der Waldgrenze orientieren und den Bannwald von der Planung ausnehmen.

Vollzug Waldgesetz für Bayern (BayWaldG),
Hinsichtlich des Themas Waldeigenschaft ergänze man die Stellungnahme vom

02.02.2017 (Az: F1 -4612-4-6-3),

Planungsunterlagen und Historie:

1. Die aktuell geplante Bebauung an der Fauststraße umfasse die Flurnummer 2253, 2253/64, 2253/1 und 2251/1 der Gemarkung Perlach, in der Stadt München.
2. Es bestehe ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Flächennutzungsplan Nr. 1209 aus dem Jahre 1979, der die Flurnummern: 2253, 2253/58, 2253/57, 2253/56, 2253/64, 2253/12260/2, 2253/2, 2253/63, 2260/1, 2260, 596/49 und 596/26 Gemarkung Perlach umfasse. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209 sei der gesamte Bereich des Grundstücks Flurnummer 2253 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage festgesetzt. Auf dem Grundstück stehe ein Gebäudekomplex, Schwimmbad, Tennisplätze und ein Kinderspielplatz. Im östlichen Teil auf der Flurnummern 2253/64 und 2253/1 eine grün eingefärbte Fläche Festsetzung nicht bekannt, da die Legende nicht vorliege.
3. Die Bannwaldgrenze (Bannwaldverordnung vom 10. April 1989 Wälder im Südosten Münchens im Bereich der Landeshauptstadt München und dem Landkreis München und Ebersberg) verlaufe durch den südlichen Teil der Flurnummer 2253 Gemarkung Perlach, ca. 19 m innerhalb des Grundstücks. Im mittleren Teil des Flurstücks (im Bereich der Tennisplätze) bestehe heute kein Wald mehr im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG), hier seien bereits vor in Krafttreten der Satzung des Bebauungsplanes 1979 Tennisplätze angelegt worden. Es sei davon auszugehen, dass damals hier eine unerlaubte Rodung stattgefunden habe, das Waldgesetz für Bayern sei bereits in Kraft gewesen, die Bannwaldverordnung sei erst später erlassen worden. Die Wiederaufforstungspflicht sei verwirkt, die Bannwaldverordnung in diesem Teilbereich fehlerhaft abgegrenzt.

Waldflächen im neuen Bebauungsplan:

Die Flurnummer 2251/1, 2253/1 und eine südwestliche und südöstliche (südlich der Flurnummer 2253/1) Teilfläche der Flurnummer 2253 Gemarkung Perlach seien Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die genaue Fläche konnte man leider nicht vor Ort erfassen und kartenmäßig darstellen, da das Gelände gänzlich unzugänglich sei. Die Abgrenzung der Waldeigenschaft entspräche dem bereits beschriebenen Bereich zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und dem Spielplatz. Der Wald habe Bedeutung als Erholungswald, lokaler Klimaschutzwald und sei als Bannwald nach Art. 11 BayWaldG mit Bannwaldverordnung besonders geschützt.

Standort und Waldbeschreibung:

Der Waldstandort liege im Bereich der flachgründigen Münchner Schotterebene, die Durchwurzelbarkeit des Bodens sei wegen der anstehenden Terrassenschotter für alle Baumarten mit zunehmendem Alter in der Tiefe begrenzt. Dies habe Einfluss auf die Stabilität der Bäume. Bei Laubhölzern bestehe die Gefahr des Abbrechens von Kronenteilen und Ästen, meist durch sommerliche Gewitterböen im belaubten Zustand. Der Wald grenze im Süden und Osten an die Bebauung und sei damit nicht in der Hauptwindrichtung vorgelagert. Der südlich angrenzende Waldbestand stelle sich wie folgt dar: 25-jähriger Birken-, Aspen-, Weidenbe-

stand mit einzelnen Eichen und Fichten, teilweise einzelne abgestorbene oder absterbende Fichten Altholz mit Nachhiebsresten, ungepflegt und angehend instabil, ohne stufigen Waldrand. Der im Westen angrenzende Wald auf der Flurnummer: 2253/64 und 2253/1 sei ein 60 - 80 jähriger Fichtenbestand, instabil mit Laubholzvorausverjüngung.

Abstand Wald - Gebäude:

Bei Bebauung am Wald sei auf ausreichende Abstandsflächen zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald, Wurzel Verletzungen oder Abgraben von Wasser und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren zu minimieren. Gebäude dürfen nicht durch ihre Lage am Waldrand Gefahren ausgesetzt werden. Grundsätzlich würden hiervon auch die Fälle erfasst, in denen eine Gefahrenquelle außerhalb des Grundstücks liege, aber auf dieses einwirke. Gebäude sollten deshalb aus Gründen der Sicherheit der Bewohner gegen Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) in einer solchen Entfernung zum Wald errichtet werden, die mindestens die voraussehbare Stammhöhe im Zeitpunkt der Hiebsreife berücksichtige.

Rodung:

Mit dem Bebauungsplan von 1979 sei für das ganze Flurstück 2253 Gemarkung Perlach die Nutzung als Freizeitgelände festgesetzt worden. Hier sei zu überprüfen, wie umfänglich die Waldeigenschaft und damit die Rodungsgenehmigung seinerzeit überprüft worden seien, so dass eine Rodungsgenehmigung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen konnte. Bei der Besprechung am 26.6.2017 konnte keine entsprechende begründete Abwägung dargelegt werden. Auch wenn durch die Satzung des Bebauungsplanes die Änderung der Nutzung festgelegt worden sei und es damit keiner Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs.2 BayWaldG bedarf, sei bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Art. 9 Abs 4 bis 7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Ob die Rodung zur Erstellung der Tennisplätze beim Bebauungsplan von 1979 thematisiert worden sei, sei nicht bekannt. Im südwestlichen Bereich sei eine Rodung bis heute faktisch nicht umgesetzt worden. Die Erlaubnis zur Rodung liege 38 Jahre zurück. Gem. Art. 16 a BayWaldG erlösche die Erlaubnis zur Rodung, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Erteilung der Erlaubnis mit der Ausführung nicht begonnen worden sei oder diese fünf Jahre unterbrochen worden seien. Dies stelle klar, dass eine Erlaubnis nicht für alle Zeiten gegeben sei. Eine Rodungserlaubnis für die Waldflächen liege somit nicht mehr vor, sondern müsse erneut geprüft werden. Habe sich auf einer Fläche, auf dem Baurecht/Bebauungsplan bestehe, durch Sukzession wieder Wald entwickelt, könne nicht davon ausgegangen werden, dass hier eine Rodungserlaubnis vorliege (Art. 16 a BayWaldG). Dies gelte auch, wenn die ehemals bestehenden Gebäude im Wald untergegangen seien.

Mit der aktuellen Planung würde Bannwald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart beseitigt, dies stelle eine Rodung gem. Art. 9 BayWaldG dar. Rodung sei jede Handlung, die den Waldboden in seiner Produktionskraft vernichte, wesentlich schwäche oder beseitige (Art. 9 Abs. 1 BayWaldG). Die Rodung von Bannwald sei grundsätzlich zu versagen (Art. 9 Abs. 2 und 4 BayWaldG). Eine Rodungserlaubnis für die Teilfläche des Bannwaldes auf Fl.Nr 2253 Gemarkung Perlach komme deshalb aus forstrechtlicher Sicht heute nicht in Betracht. Dies

gelte sinngemäß auch für die Waldflächen der Flurnummern 2251/1, 2253/1 Gemarkung Perlach.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der neue Bebauungsplan sehe im westlichen Bereich der FINr. 2253 eine Teilfläche für „Entwicklung zum Wald“ vor, diese solle aber nicht als Wald festgesetzt werden, dies gelte auch für die Waldfläche auf FINr. 2253/1 Gemarkung Perlach. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werde die Waldeigenschaft zunächst nicht berührt. Wenn Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG im Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan nicht als Wald sondern mit anderer Nutzung festgesetzt werde, setze das voraus, dass der Art. 9 BayWaldG umfassend geprüft und gewürdigt werde. Habe sich auf einer Fläche, auf dem Baurecht/Bebauungsplan bestehe, durch Sukzession wieder Wald entwickelt, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Rodungserlaubnis weiterhin gelte (Art. 16 a BayWaldG). Dies gelte auch, wenn die ehemals bestehenden Gebäude im Wald untergegangen seien.

Im vorliegenden Bebauungsplan sei auf der westlichen Teilfläche der Flurnummer 2253 mit das „Entwicklungsziel Laubmischwald“ dargestellt, gleichzeitig solle daraus rechtlich kein Wald entwickelt werden. Hierzu sei festzuhalten, dass das Waldgesetz von Bayern ein Parlamentsgesetz sei und nicht durch eine Satzung in Frage gestellt werden könne.

Vorsorglich weise man darauf hin, dass eine Festsetzung der Bepflanzung oder Einschränkung der forstlichen Nutzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Wald ausgeschlossen sei. Erforderliche Abstandsflächen können durch Festsetzungen oder Einschränkungen nicht umgangen werden. Eine Verlagerung der Abstandsflächen auf Waldflächen sei nicht zulässig.

Die südliche Grenze des zu ändernden Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 sollten sich an der Waldgrenze orientieren und den Bannwald von der Planung ausnehmen.

Stellungnahme:

Nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung und den geplanten Festsetzungen findet eine Rodung von Waldflächen im Bereich des Bannwaldes nicht statt, bzw. ist der Bannwald nicht betroffen. Der mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF) im Verfahren abgestimmte und erforderliche Abstand der Gebäude zum Wald wird eingehalten.

Die Bannwaldgrenze (gemäß der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde) wird stets beachtet. Die geplanten Gebäude wurden in keinem Konzeptansatz innerhalb der Bannwaldgrenzen situiert.

Das Flurstück 2253/1, Gemarkung Perlach hatte im Bestand bereits Waldeigenschaften gemäß Art. 2 BayWaldG, im Bebauungsplanentwurf wird diese Fläche deshalb als „Wald“ festgesetzt.

Das Planungskonzept sieht eine dauerhafte Abgrenzung des Bannwaldes gegenüber dem Wohnquartiers durch eine Einfriedung vor.

C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.08. bis 14.10.2019 statt.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.08.2019

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - seien betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssten weiterhin gewährleistet bleiben. Notwendige Strukturmaßnahmen würden im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 2119 angestoßen. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes seien in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - habe die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 nehme man wie folgt Stellung: Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Unter anderem handele es sich dabei um die Hauszuführung für Fauststr. 90. Diese Hauszuführung solle auf dem Grundstück verbleiben, solange sich aktive Anschlüsse darauf befänden. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden könnten diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit den eingezeichneten Telekommunikationsanlagen habe man beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan seien in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Man bitte zu beachten, dass der übersandte Lageplan nur für Planungszwecke geeignet sei, ansonsten sei er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitte man beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden würden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich sei. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung mache man darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche um das Plangebiet zu versorgen. Es seien zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen an-

derer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gewerbebauten der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 25, Bauherrenberatung, Blutenburgstr.1, 80636 München so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt würden.

Man bitte folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Man bitte sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert würden.

Stellungnahme:

Die Abstimmung der konkreten Planung erfolgt im Rahmen der Bauausführung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug weitergegeben. Weitergehende Festsetzungen, wie gefordert, sind nicht notwendig.

2. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.08.2019

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Hinweis: Das Planungsgebiet liege im Wasserschutzgebiet Trudering in der Schutzzone 3 und grenze an die Schutzzone 2 an. Die Wasserschutzgebietsverordnung sei zu beachten. Es sollten schon in der Planung genügend Flächen für eine angemessene Niederschlagsentwässerung (breitflächig, Mulden) vorgesehen werden.

Stellungnahme:

Wie unter Punkt B) 2. zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dargestellt, wird das tief anstehende Grundwasser durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Die Vorgaben für Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet werden in der Planung berücksichtigt. Das anfallende Regenwasser muss gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München grundsätzlich auf dem Baugrundstück vor Ort versickert werden. Darüber hinaus wird durch Satzung festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in festgesetzten Versickerungsbereichen bzw. -mulden, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dach- und Belagsflächen möglich ist, oberflächlich zu versickern ist. Weitere Festsetzungen hierzu regeln die Wasserdurchlässigkeit und Begrünung von Belagsflächen, soweit dies jeweils funktional möglich ist.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.08.2019

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF) gebe eine

gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Es bestünden keine Einwände.

Bereich Forsten: Gegen das Vorhaben bestünden aus forstfachlicher Sicht keine Einwände, da die Planungen den Schutz des Waldes, die Grünverbindung für den Waldverbund und die Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete ausdrücklich berücksichtigten und ausreichende Abstandsflächen zum Wald einhielten.

Allerdings möchte man auf folgendes hinweisen:

Asiatischer Laubholzbockkäfer (ALB)

Mit dem ALB-Fund und der anschließend im August 2015 stattgefundenen Bekämpfung des ALB in Putzbrunn sei der Bereich der Fauststraße mit der geänderten Allgemeinverfügung (für Waldflächen) in die Pufferzone des abgegrenzten Befallsgebiets Neubiberg aufgenommen worden. Dies bedeute für den Grundstückseigentümer, dass er ganzjährig im Intervall von zwei Monaten auf ALB-Befallssymptome und auf geschlüpfte Käfer des ALB kontrollieren müsse und bei einem möglichen Verdacht dies den entsprechenden Behörden anzuzeigen habe. Einen Beseitigungszwang von Baumindividuen ergebe sich aus der reinen Lage in der Pufferzone nicht.

Einfriedung:

Im Bebauungsplan sei die Einfriedung zum Wald hin festgelegt, dies begrüße man und bitte dies so zu konkretisieren, dass die Einfriedung zum Schutz des Waldes auf der Waldgrenze insbesondere Bannwaldgrenze verlaufe. Eine entsprechende Vermessung wäre zielführend. Gartentüren im Zaun sollten nicht zugelassen werden.

Darstellung der Waldflächen im Bebauungsplan:

Aus forstrechtlicher Sicht seien alle Waldflächen, sowie die Fläche, die zur Kompensation zu einem standortgerechten Mischwald entwickelt werden solle, mit der Signatur Wald im Plan darzustellen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes enthalte keine Legende, somit könnten die Signaturen nicht eindeutig interpretiert werden, dies sei aber Voraussetzung für eine entsprechende Beurteilung.

Folgende Hinweise für die Entwicklung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes im Bereich der privaten Bannwaldflächen insbesondere zur Artenauswahl möchte man vorschlagen:

Für die Waldrandbereiche, südl. und östl. der Bebauung, entlang der Fauststraße:

Sträucher (min. drei Arten seien jeweils in Truppen zu pflanzen(1 x 1 m))

- Prunus Spinosa (Schlehe)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Rosa Canina (Hundsrose)
- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Bäume (min. zwei Arten seien zu pflanzen, dabei die Sträucher gleichmäßig durchgittern (2 x 2 m))

- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus Pyraeaster (Wildbirne)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Acer campestre (Feldahorn)

Für die verbleibenden Bereiche, in dem Plan mit „Laubmischwald Entwicklung“ gekennzeichnet:

Baumarten (min. vier Arten seien zu pflanzen (1,5 x 1 m)

- Quercus robur (Stieleiche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Sorbus torminalis)
- Prunus domestica (Speierling)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Castanea sativa (Edelkastanie)

Es sei Pflanzmaterial in Forstqualität und dabei für die Baumarten die entsprechenden forstlichen Herkünfte gem. FoVG, und ansonsten autochthone Pflanzen zu verwenden.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug weitergegeben.

Die privaten Flächen des Truderinger Waldes innerhalb des Planungsumgriffs, der bereits als Bannwald geschützt ist, sowie das städtische Grundstück Flurstück Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209 als öffentliche Grünanlage festgesetzt, werden als Flächen für Wald festgesetzt. Diese Flächen erfüllen hinsichtlich ihrer Eigenschaften die Voraussetzungen des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und unterliegen damit diesen rechtlichen Bestimmungen. Für den Waldanteil des städtischen Grundstückes ist der Umbau des bestehenden Fichtenwaldes in einen Laubmischwald vorgesehen.

Im Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine Einfriedung mit Ausschluss von Gartentüren zwischen Baugrundstück und Wald an der Grenze des Bannwaldes festgesetzt.

D) Aufhebung der nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2016 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119

Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses vom 19.10.2016 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 umfasste unter anderem auch eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2260/2 und das Flurstück Nr. 2251/1, beide Gemarkung Perlach. Für diese Flächen wurde im Laufe des Verfahrens keine Nutzungsänderung vorgesehen. Daher wird dieser Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 aufgehoben. (vergleiche Anlage 1)

E) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsantrag

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der

Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Bebauungsplan Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 05.10.2017

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 05.10.2017 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 (Anlage 4) beschlossen. In der Empfehlung wird statt einer Bebauung des Grundstücks Fauststraße 90 die Erhaltung und Revitalisierung der bestehenden Sport- und Grünanlage gefordert. Es sollten deshalb auch die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1209 und die Festsetzungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erhalten bleiben. Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 28.11.2017, 06.08.2018 und 19.08.2019.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 wie folgt Stellung:

Sportstätten sollen für viele angrenzende Quartiere leicht erreichbar sein oder in der Nähe von Einrichtungen, wie z.B. einer Schule, liegen. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich diese dezentrale, schlecht erreichbare Fläche nicht für eine Sportfläche mit intensivem Nutzungsbetrieb. Die Freizeitsportanlage wird seit vielen Jahren nicht mehr betrieben. Eine öffentliche Sportstätte unterliegt unter anderem einer deutlich höheren Auslastung und Frequentierung durch An- und Abfahrtsverkehr als ein Reines Wohngebiet. Ein ständig wechselnder Nutzerkreis würde bei einer sportlichen Nutzung täglich und eng getaktet das Grundstück anfahren. Dies bedeutet eine wesentlich höhere Belastung für die Bevölkerung vor Ort als eine Wohnnutzung. Auch müsste für eine öffentliche Sportnutzung die Stellplatzanlage angepasst und die gesamte Anlage entsprechend den heutigen Ansprüchen hergestellt und ausgebaut werden. Dies bedeutet, dass voraussichtlich wesentlich mehr Fläche für Stellplatzanlagen, Sportanlagen, Außensportplätze etc. in Anspruch genommen werden müsste, als dies bisher der Fall war. Das Gelände an der Fauststraße ist nach Lage und Nachbarschaft insofern für eine Sportnutzung heute nicht mehr geeignet und wird deshalb als Arrondierungsfläche für die bestehende Wohnsiedlung herangezogen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 05.10.2017 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 (Anlage 5) beschlossen. In der

Empfehlung werden Anregungen und Äußerungen zum planerischen Umgang zu den Themen Schutzgebiete, Verbindung der Waldbereiche, Versiegelung der Flächen, ÖPNV, fließender und ruhender Individualverkehr, Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung und Rettungswege aufgeführt. Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 28.11.2017, 06.08.2018 und 19.08.2019.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 wie folgt Stellung:

Die aktuelle Planung stellt, neben der neu geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände, die landschaftlichen und ökologischen Funktionen in dem wertvollen Landschaftsraum, insbesondere die Vernetzung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Waldbereich durch Freihalten eines ca. 60 m breiten Lebensraumverbundes sicher. Durch die Entwicklung der breiten Nord-Süd-Grünverbindung im Planungsgebiet wird die Durchlässigkeit und damit die Vernetzungsfunktion im Landschaftsschutzgebiet verbessert. Der im Süden anschließende Bannwald ist und bleibt von der Planung unberührt. Die innerhalb des Bannwaldes gelegenen Flächen sind nicht für eine private Erholungsnutzung vorgesehen. Die geplante Bebauung hält gegenüber dem Bannwald im Süden einen angemessenen großen Abstand ein, der durch die Anlage eines Waldmantels verstärkt wird. Das Planungsgebiet verbleibt als Teil des Landschaftsschutzgebietes und kann unter strenger Beachtung der Vorgaben für den Landschaftsschutz durch die Untere Naturschutzbehörde als Wohnbaufläche entwickelt werden. Diese Vorgaben wurden von der Unteren Naturschutzbehörde als wesentliche Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen. Ein Grund für den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes auf der Fläche ist unter anderem, dass die Versiegelung des Bodens nicht erhöht wird. Zu den versiegelten Flächen im Bestand zählen die Gebäude, Gehwege, Terrassenflächen, Stellplätze sowie die Tennisplätze. Auch wenn die Tennisplätze heute nicht mehr genutzt werden, gelten sie als versiegelt. Die Tennisplätze wurden auf Grund der Umstände in diesem Fall dennoch nur als teilversiegelt definiert und nur zur Hälfte in die Versiegelungsbilanz eingerechnet. Die geplanten Eingriffe durch Über- und Unterbauung sowie die außerhalb der Tiefgarage erforderliche Versiegelungen für Festflächen sind geringer als die bestehenden Gebäude- und Festflächen einschließlich der planungsrechtlich zusätzlich möglichen Versiegelungen.

Die Qualitätsstandards im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München weisen die Truderinger Grenzkolonie als ein Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte aus. Das bedeutet, dass die Bebauung eine geringe Dichte durch überwiegend Einfamilienhäuser aufweist. Die Haltestelleneinzugsbereiche können in einem Radius von bis zu 600 m Entfernung liegen. Das Planungsgebiet gilt mit einem Luftlinienradius von ca. 400 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Nauestraße“ gemäß Nahverkehrsplan als ausreichend erschlossen.

Im Jahr 2013 und im Jahr 2017 wurden Verkehrserhebungen in den Straßen um das Planungsgebiet durchgeführt. Ein Verkehrsgutachten von Oktober 2017 hat gezeigt, dass der Neuverkehr in den bestehenden Straßen gut abgewickelt wer-

den kann.

Nach den eingegangenen Einwänden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Planung umgestellt und die Höhe der geplanten Gebäude von drei- bis viergeschossig auf dreigeschossig reduziert. Die Dimensionierung der Gebäude (Trauf- und Firsthöhen) bewegen sich in einem verträglichen Maß zur Umgebungsbebauung. Die geplanten dreigeschossigen Gebäude haben voraussichtlich eine Höhe von maximal 10,70 m. Die umliegenden Einfamilienhäuser weisen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m auf. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung bleibt deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette von ca. 16 m bis zu 26 m.

Der Gehweg entlang des Planungsgebietes wird von derzeit ca. 1,50 m auf 2,50 m verbreitert.

Die Anzahl der Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum berechnet sich in München auf Grundlage der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE95 und richtet sich aktuell nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06. Das Mindestmaß ist in der Regel ein Besucherstellplatz für sechs Wohneinheiten. Diese Stellplätze sind ausschließlich dem Besucherparken vorbehalten und sollen nicht als Anliegerstellplatz zum Dauerparken genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze für Wohnungen sind auf dem eigenen Grundstück, gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, zu errichten. Bauträgern und Bauherren ist es freigestellt, die Anzahl der Stellplätze in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu erhöhen. Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum im Bereich des Planungsgebiets sind nicht vorhanden. Die Besucherstellplätze werden auf privatem Grund im Planungsgebiet nachgewiesen. Mit Ausnahme von sechs oberirdischen Besucherstellplätzen sind die restlichen 19 Besucherstellplätze in der Tiefgarage angeordnet.

Hinsichtlich der Lage im Wasserschutzgebiet Trudering Zone III ergeben sich Verbote bzw. Hinweise, die bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen. Diese wurden seitens des Referates für Gesundheit und Umwelt mitgeteilt. Ein grundsätzliches Bau- bzw. Nutzungsverbot für Wohnen ist nicht beinhaltet.

Aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen von unnötigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage in die Gebäude integriert. Die Zu-/Ausfahrt ist auf eine beschränkt, um Belags- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Der festgesetzte Bereich zur Ein- und Ausfahrt ermöglicht zwei getrennte Fahrbahnen und einen getrennten Gehweg.

Im Rahmen der Bauausführung wird eine Zufahrt für die Feuerwehr auf das Planungsgebiet und eine Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz vorgesehen. Von der Bewegungsfläche auf dem Quartiersplatz aus werden alle Gebäudeseiten für die Anleiterung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr innerhalb von 50 m Lauflänge zu erreichen sein.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann somit nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

3. Grund- und Trinkwasserschutz – akut während der Bauphase, dauerhaft wegen der baulichen Veränderung der Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 05.10.2017 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 (Anlage 6) beschlossen. In der Empfehlung wird eine Begründung gefordert, wie bei einem spontanen Einsatz des Förderwerks Trudering in einer Notfallsituation bei der Trinkwasserversorgung die Schutzkriterien für Trink- und Grundwasser auf dem Grundstück Fauststraße 90 jederzeit eingehalten werden sollen. Es werde zudem ein unabhängiges, hydrologisches Gutachten verlangt, das die Gefahren für das Trink- und Grundwasser darstelle, die durch eine mögliche Verdichtung der Schotterebene, durch den Aufschluss des Bodens und in die Schotterebene eindringende Sedimente oder wassergefährdende Stoffe bzw. durch den Baukörper der Tiefgarage drohten. Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 28.11.2017, 06.08.2018 und 19.08.2019.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 wie folgt Stellung:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Trudering. Für das Bauvorhaben sind alle relevanten Vorschriften einzuhalten, u. a. die Wassergesetze und hier zusätzlich die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Trudering vom 01.03.1982 in der Änderungsfassung vom 12.12.2001.

Bei sachgemäßer Bautätigkeit ist der Trink- und Grundwasserschutz gewährleistet. Für die Baufirmen besteht die Verpflichtung, sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen auf der Baustelle umzugehen. Bei einem Verschulden haftet der Verursacher.

Durch die wasserrechtlichen und baurechtlichen Kontrolltätigkeiten auf der Baustelle ist der Trink- und Grundwasserschutz gewährleistet.

Zu dem geplanten Bauvorhaben Fauststraße 90 wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Die unabhängige Tätigkeit wird durch folgende Zertifizierungen belegt:

Der Gutachter ist ein vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft (heute: LfU) unter der Nr. 01/597/02 anerkannter privater Sachverständiger in der Wasserwirtschaft für thermische Nutzung, Eigenüberwachung und Bauabnahme und ein von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für geotechnische Bodenuntersuchungen. Die tiefste Gründung des geplanten Baukörpers liegt bei 4,8 m (538,2 m ü NN) unter der Geländeoberfläche.

Laut den erfassten Daten von 1986 bis 2017 des benachbarten Pegels KP 908(Q)H20 liegt der Mittelwasserstand bei 529,22 m ü NN. Das Höchstgrundwasser wurde am 08.07.2001 mit 531,78 m ü NN gemessen. Mit einem Sicherheitszuschlag von 1,0 m ergibt sich eine interpolierte Jahrhunderthochwasser-Kote (HHW-Kote) von ca. 532,8 m ü NN. Der Abstand von der tiefsten Gründung des geplanten Baukörpers zum obersten Grundwasserspiegel beträgt ca. 9 m. Eine Verdichtung der Schotterebene ist auf Grund des Abstandes zur Grundwasser Oberfläche nicht zu befürchten. Die Angaben im Gutachten vom 11.10.2017 wurden durch das Referat für Gesundheit und Umwelt geprüft und für plausibel befunden.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann somit nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

4. Gutachten Natur- und Landschaftsschutz Fauststraße 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 05.10.2017

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 05.10.2017 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 (Anlage 7) beschlossen. In der Empfehlung wird vor der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1209 die Erstellung und Veröffentlichung eines unabhängigen Gutachtens zum Erhalt der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen gefordert. Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 28.11.2017, 06.08.2018 und 19.08.2019.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 wie folgt Stellung:

Zur Klärung aller natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragestellungen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld des Planungsprozesses die wesentlichen Voraussetzungen benannt, um die weitere Planung einer Wohnbebauung anstelle der bereits zulässigen Freizeitnutzung im Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen. Diese wurden im Bebauungsplanungsverfahren berücksichtigt. Das Referat für Gesundheit und Umwelt und die Untere Naturschutzbehörde wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Ein zusätzliches Gutachten zum Erhalt der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen ist nicht erforderlich.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

5. Qualifizierte Darstellung der aktuellen und künftigen Versiegelung in der Fauststr. 90, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 08.11.2018

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 08.11.2018 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 (Anlage 8) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt, die tatsächliche Versiegelung der heutigen Bestandsbebauung und der künftigen Bestandsbebauung einschließlich der geplanten Verbreiterung des Straßenprofils an der Fauststraße 90 unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrads von einem unabhängigen Gutachter zu ermitteln und vor Erstellung eines Billigungsbeschlusses zu veröffentlichen. Zwischen- nachrichten ergingen mit Schreiben vom 08.01.2019 und 30.09.2019.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 wie folgt Stellung:

Es liegt eine Bilanz zur Versiegelung mit genauen Angaben vor. Die vorhandene Versiegelung (Bestand) und die künftige Versiegelung (Planung) wurden von einem qualifizierten Büro ermittelt. Diese Bilanz liegt vor. Die Angaben wurden selbstverständlich vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft. Ein zusätzliches Gutachten zur Versiegelung ist nicht notwendig.

Die zulässige Neuversiegelung bleibt unter dem bestehenden Versiegelungsgrad. Die maximal zulässige Versiegelung gemäß den Festsetzungen des Bauungsplans beträgt zukünftig 5.400 m² für das Baugrundstück und umfasst die geplante Wohnbebauung, die zugehörige Tiefgarage sowie Zufahrten, Wege und Besucherstellplätze. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Erweiterung des Gehwegs auf öffentlichem Grund. Die Neuversiegelung bleibt damit unterhalb des bestehenden Versiegelungsgrads. Die interne Erschließung ist flächensparend konzipiert. Die ca. 1.976 m² große Entwicklungsfläche für Laubmischwald wirkt sich zusätzlich positiv auf die Bodenfunktion aus.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

6. Unabhängige Versiegelungsbilanz für die Fauststraße 90 vor Billigungsbeschluss, Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem am 10.10.2019

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 10.10.2019 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 (Anlage 9) beschlossen. In der Empfehlung wird zum wiederholten Male beantragt, dass eine unabhängige, qualifizierte und quantifizierte Bilanz der Versiegelung (Ist-Stand versus zukünftige Versiegelung) für die Fauststraße 90 bis zum 31.10.2019 veröffentlicht werden müsse.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 wie folgt Stellung:

Es wird auf die Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 2265 verwiesen. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 der Bürgerversammlung des 15.

Stadtbezirk Trudering-Riem kann daher nicht entsprochen werden.

Hinweis zu weiteren Bürgerversammlungsempfehlungen:

Die Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02869 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirk Trudering-Riem vom 10.10.2019 (Fauststr. 90: Heckenrodung, Begründung für ausstehenden Schadensersatz (Ziffer 1), Wiederherstellung der gerodeten Hecke (Ziffer 2)) erfolgt demnächst in einer separaten Beschlussvorlage. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02259 (Informationsgespräch zwischen den Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und den Vertretern der Bürgerinitiative Fauststr. 90), Nr. 14-20 / E 02260 (Nennung der Grundstücks-Güte „Landschaftsschutzgebiet“ in der Fauststraße 90), Nr. 14-20 / E 02264 (Vorläufige Einstellung der Planungsmaßnahmen und Klärung von Rechtsverstößen auf dem Grundstück der Fauststraße 90), Nr. 14-20 / E 02278 (Wiederherstellung der gerodeten Hecke auf dem Grundstück Fauststr. 90) und Nr. 14-20 / E 02279 (Anfertigen einer Chronologie der Heckenrodung auf dem Grundstück Fauststr. 90) der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirk Trudering-Riem vom 08.11.2018 wurden mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14552) behandelt.

**7. Bebauung Fauststraße,
Antrag Nr. 14-20 / A 06610 vom 24.01.2020**

Mit Antrag vom 24.01.2020 (Anlage 10) beantragten Herr StR Hans Podiuk, Frau StRin Anja Burkhardt, Herr StR Sebastian Schall und Frau StRin Beatrix Burkhardt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen zu prüfen, ob in der Fauststraße eine ökologische Einfamilienhausbebauung, die sich nach § 34 BauGB örtlich in die Umgebung einfüge, unter Beachtung ökologischer Kriterien z.B. Holzbauweise, möglich wäre. Es solle auch geprüft werden, wie eine geringstmögliche Versiegelung erreicht werden könne.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu dem Antrag Nr. 14-20 / A 06610 wie folgt Stellung:

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06719) wurde die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Planungen zugunsten von Wohnungsbau einzuleiten. Folgende Planungsziele wurden beschlossen:

- Einfügung der Bebauung in Form einer kompakten Siedlungsstruktur in den vorhandenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kontext.
- Eine Höhenentwicklung unter der bestehenden Baumsilhouette von drei bis vier Geschossen.
- Entwicklung von Wohnbebauung in der Größenordnung von ca. 7.000 m² – 7.500 m² Geschossfläche, dies entspricht ca. 80 Wohneinheiten.
- Freiflächenschonende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen.

Das vorhandene Baurecht im Planungsgebiet Fauststraße beurteilt sich wie folgt:

- Ein Großteil (ca. 17.490 m²) des Planungsgebiets Fauststraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, in Kraft getreten am 20.02.1979, ein kleiner Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 600, in Kraft getreten am 20.09.1970.
- Im Bebauungsplan Nr. 1209 sind die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage festgesetzt. Zudem ist das Maß der Nutzung mit einem Bauraum mit einer GFZ von 0,15 und genauen Höhenangaben geregelt. Es sind außerdem Flächen als öffentliche Grünanlagen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 600 erfassten Flächen sind zwei kleine Flächen (ca. 259 m²) festgesetzt als WR ohne eigenen Bauraum. Ein Bauraum mit einer GFZ von 0,65 liegt außerhalb des Planungsgebiets Fauststraße auf dem Nachbargrundstück.
- Die nicht von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfassten Flächen im Südosten des Planungsgebiets werden dem Außenbereich zugeordnet und beurteilen sich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt hier Sportanlage und Waldfläche dar mit nachrichtlich Landschaftsschutzgebiet und Regionaler Grünzug. Im südlichen Teil ist nachrichtlich Bannwald dargestellt.

Fazit:

Mit derzeitigem Planungsrecht gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209. Eine ökologische Einfamilienhaussiedlung ist nicht realisierbar.

Mit Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209 wäre die Fläche nach § 35 BauGB, Außenbereich, zu beurteilen. Eine ökologische Einfamilienhaussiedlung wäre nicht realisierbar.

Eine ökologische Einfamilienhaussiedlung wäre nur mit einem neuen Entwurf und Baurechtschaffung mit einem neuem Bebauungsplan realisierbar. Mit einem neuen Bebauungsplanentwurf analog der Umgebungsbebauung mit Einfamilien- oder Doppelhausbebauung, ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss, Parzellierbarkeit der Baugrundstücke und Erschließung für rückwärtige Flächen wären nicht die Hälfte der im Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 festgelegten Wohneinheiten realisierbar. Mit diesem Ansatz stellt sich im Vergleich zum kompakten Entwurf immer ein höherer Anteil versiegelter Erschließungsfläche pro Wohneinheit und ein höherer Versiegelungswert pro Wohneinheit dar.

F) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der **Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks Trudering-Riem** wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2

BauGB beteiligt. Er hat sich in der Sitzung vom 19.09.2019 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme:

„Der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem hat sich in seiner Sitzung vom 19.09.2019 mit dem im Betreff genannten Vorgang befasst und gibt folgende Stellungnahme dazu ab:

Aufgrund der fehlenden ÖPNV Verbindung / Nachbesserung, die relativ lapidar seitens der Stadt abgelehnt wurde, spricht sich der Bezirksausschuss einstimmig gegen den Bebauungsplan aus.

Nichts desto trotz begrüßt der Bezirksausschuss mehrheitlich die 3-geschossige Bebauung. Diesen Punkt betrachtet das Gremium aufgrund der BA-Forderungen als positiv erledigt. Ebenso sieht er die Umsetzung der (ökologischen) Bebauung als gelungen an.

Die Landschaftsplanung, insbesondere die Verbindung der beiden Waldstücke Nord/Süd (Grünbrücke) wird mehrheitlich positiv gesehen und begrüßt.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Mehrfach wurden in Zusammenarbeit mit der MVG GmbH die Möglichkeiten einer Optimierung der vorhandenen ÖPNV Anbindung des Planungsgebiets geprüft. Die Qualitätsstandards im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München weisen die Truderinger Grenzkolonie als ein Gebiet mit niedriger Nutzungsdichte aus. Das bedeutet, dass die Bebauung eine geringe Dichte durch überwiegend Einfamilienhäuser aufweist. Die Haltestelleneinzugsbereiche für Straßenbahnen und Busse können in einem Radius von bis zu 600 m Entfernung liegen.

Die MVG sieht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch sehr enge Straßenräume, eine fehlende Wendemöglichkeit in der Fauststraße und aufgrund der mangelnden Nachfrage keine Möglichkeit, die Buslinie 194 in Richtung östlicher Fauststraße und Schwedensteinstraße zu verlängern. Eine Verlegung der Buslinie bis in die Schwedensteinstraße würde eine Wendeanlage und neue Bushaltestellen bzw. Buskaps erforderlich machen. Dies ist jedoch auf städtischem Grund wegen nicht vorhandener Flächen oder wegen des Eingriffs in ökologisch sehr wertvoller Flächen nicht möglich. Für eine Busdurchfahrt ist die Mindestbreite der Fahrbahn von 6,50 m erforderlich. Die Fahrbahnbreite der Fauststraße beträgt jedoch lediglich 5,50 m. Nach Auskunft der MVG müsste für eine Verlängerung der Buslinie 194 in den Schanderlweg ein zusätzliches Fahrzeug angeschafft werden. Dies ist jedoch bei ca. 180 Neubewohner*innen in einem Stadtbereich, der eine niedrige ÖV-Nutzung aufweist, für die MVG unwirtschaftlich. Der verlängerte Linienweg über den Schanderlweg und zurück über die Faust- und Hippelstraße bedingt in allen Kurvenbereichen zusätzliche Halteverbote sowie an zwei Einmündungen Umbauten (Schanderlweg in Fauststraße sowie Naue- in die Hippelstraße), um Fahrvorgänge rangierfrei durchzuführen. Eine Verlängerung der Buslinie 194 in die Fauststraße ist aus genannten Gründen nicht möglich. Auch das Rechtsabbiegen von der Nauestraße in die Hippelstraße ist mit den derzeit im Einsatz befindlichen Bussen nicht möglich. Der Einsatz von Kleinbussen kann aus Sicht der MVG GmbH nicht wirtschaftlich betrieben werden.

Im bestehenden Straßennetz lassen die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien keinen Aus- oder Umbau der Straße zu.

Die Fauststraße ist laut dem Bebauungsplan 1209 mit 8 m Breite angegeben. In diesen 8 m sind die Fahrbahn, der Straßenbord sowie der bestehende südliche Gehweg eingerechnet. Dies entspricht dem Abstand der Straßenbegrenzungslinien.

Die MVG GmbH hat zusätzlich die Ausweitung des „IsarTigers“ geprüft, welcher vorerst zur Ergänzung des Abend- und Nachtverkehrs, in einem innerstädtischen Bereich ungefähr bis auf Höhe des Mittleren Rings eingesetzt wird. „IsarTiger“ ist der neue Ridesharing Dienst der MVG. Der Fahrgast bucht per App eine Fahrt mit dem „IsarTiger“. Ausgangspunkt jeder Fahrt ist immer eine MVG-Haltestelle, feste Linienwege und Fahrpläne gibt es nicht. Es bestehen laut Auskunft der MVG Aussichten auf räumliche und zeitliche Ausweitung, allerdings sind die Fahrzeuge des „IsarTigers“ z.B. nicht barrierefrei nutzbar und als Zustieg kommt vorerst nur eine bestehende Nahverkehrshaltestelle in Frage.

Der **Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach** wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Er hat sich in der Sitzung vom 17.10.2019 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme:

„Der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Der Bezirksausschuss hat mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den 16. Stadtbezirk geprüft.

Wesentliche, eine Stellungnahme rechtfertigende nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Dem 15. Stadtbezirk soll es deshalb überlassen bleiben, zu der Änderung des Bebauungsplanes sachlich Stellung zu nehmen.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach wird zur Kenntnis genommen.

Außerdem wurde der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung zur Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen Nr. 14-20 / E 01707, Nr. 14-20 / E 1708, Nr. 14-20 / E 01709, Nr. 14-20 / E 01710 und Nr. 14-20 / E 02265 mit Schreiben vom 20.12.2019 (mit diesem Beschlusssentwurf) angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 16.01.2020 mit den Empfehlungen befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem hat sich in seiner Sitzung vom 16.01.2020 mit dem im Betreff genannten Vorgang befasst und gibt folgende Stellungnahme dazu

ab:

Bebauungsplan Fauststraße 90,
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01707 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 –
Trudering-Riem am 05.10.2017
[...weiter Textzitat von Seite 49, 50 dieses Beschlusses...]

Beschluss des Bezirksausschusses:
Der Stellungnahme der Referentin wird gegen 4 Stimmen zugestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Fauststraße 90,
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01708 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 –
Trudering-Riem am 05.10.2017
[...weiter Textzitat von Seite 50 bis 52 dieses Beschlusses...]

Beschluss des Bezirksausschusses:
Da sich der Bereich in und um die Fauststraße erheblich verändert hat und nicht mehr nur aus Einfamilienhäusern besteht, bestehen wir auf die Erschließung mit dem ÖPNV. Im Gegensatz zum Vortrag der Referentin weist die neue Nahverkehrsplanung (NVP) einen Bereich hoher Nutzungsdichte aus.
Der Stellungnahme der Referentin wird gegen 4 Stimmen zugestimmt. Bei der Beschlussempfehlung hinsichtlich ÖPNV-Erschließung ist sie einstimmig.

Weiterer einstimmiger Beschluss:
Den Punkt ÖPNV-Erschließung leiten wir an den UA Bau und Verkehr weiter, der einen Termin mit dem MVG zu anderen ÖPNV-Themen beantragt hat. Er will Vertreterinnen und Vertreter des MVG in die nächste UA-Sitzung einladen. Dort soll auch die ÖPNV-Erschließung in der Grenzkolonie behandelt werden.

Grund- und Trinkwasserschutz – akut während der Bauphase, dauerhaft wegen der baulichen Veränderung der Fauststraße 90,
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01709 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 –
Trudering-Riem am 05.10.2017
[...weiter Textzitat von Seite 52 bis 54 dieses Beschlusses...]

Beschluss des Bezirksausschusses:
Der Stellungnahme der Referentin wird gegen 4 Stimmen zugestimmt.

Gutachten Natur- und Landschaftsschutz Fauststraße 90,
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01710 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 –
Trudering-Riem am 05.10.2017
[...weiter Textzitat von Seite 54 dieses Beschlusses...]

Beschluss des Bezirksausschusses:
Der Stellungnahme der Referentin wird gegen 4 Stimmen zugestimmt.

Qualifizierte Darstellung der aktuellen und künftigen Versiegelung in der Fauststr. 90,
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 –

Trudering-Riem am 08.11.2018

[...weiter Textzitat von Seite 54, 55 dieses Beschlusses...]

Beschluss des Bezirksausschusses:

Der Stellungnahme der Referentin wird gegen 4 Stimmen zugestimmt.

Unabhängige Versiegelungsbilanz für die Fauststraße 90 vor Billigungsbeschluss,
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 –
Trudering-Riem am 10.10.2019

[...weiter Textzitat von Seite 55 dieses Beschlusses...]

Einstimmiger Beschluss des Bezirksausschusses:

Der Bezirksausschuss 15 verlangt die Veröffentlichung der Versiegelungsbilanz
(Punkte 5 und 6).“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der „neue“ Nahverkehrsplan mit den Änderungen der Qualitätsstandards ist ein Produkt des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Dieser wurde am 19.02.2020 in der Vollversammlung des Münchner Stadtrats beschlossen. Die Referentin beantragt darin, die neuen höheren Qualitätsstandards allen künftigen ÖPNV Planungen in der Landeshauptstadt München zu Grunde zu legen. Somit galten diese neuen Standards noch nicht bei der Erstellung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 zur Fauststraße. Darüber hinaus werden in dieser Beschlussvorlage die Stadtwerke München GmbH/ Münchner Verkehrsgesellschaft gebeten, den identifizierten Handlungsbedarf in den Themenfeldern räumliche Erschließung und Bedienungshäufigkeit im Rahmen eines interfraktionellen Arbeitskreises Angebotskoordination Stadtgebiet zu bewerten und Maßnahmen zu ergreifen, um die Defizite auszugleichen. Die bisher noch nicht behobenen Defizite werden im Rahmen weiterer Angebotsentwicklung so aufgegriffen, dass mit dem Zielhorizont 2030 alle Defizite beglichen sind.

Nach dem Beschluss des Nahverkehrsplans werden unabhängig von der Entwicklung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 die ÖPNV Erschließung und deren Qualitätsstandards in der sogenannten Truderinger Grenzkolonie erneut geprüft und im Falle eines Handlungsbedarfs die Defizite wie in der Beschlussvorlage angekündigt bis ins Jahr 2030 beseitigt sein.

Die vorhandene Versiegelungsbilanz kann im Rahmen der sich an den Billigungsbeschluss anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich eingesehen werden.

Die Bezirksausschüsse des 15. Stadtbezirks und des 16. Stadtbezirks haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, sind je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den Punkten B und C des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen der Bezirksausschüsse 15 Trudering-Riem und 16 Ramersdorf-Perlach kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt F des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 für den Bereich Fauststraße (südlich), östlich des Schandlerweges, Plan vom 10.12.2019 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2119 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens des Planungsbegünstigten alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden. Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind auch die im Vortrag der Referentin aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
6. Der vom vorliegenden Bebauungsplan nicht erfasste Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 19.10.2016 wird entsprechend der Darstellung im Übersichtplan (Anlage 1) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.07.2019 Maßstab = 1:5000, aufgehoben.
7. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01707, Nr. 14-20 / E 01708, Nr. 14-20 / E 01709 und Nr. 14-20 / E 01710 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 05.10.2017, die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02265 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 08.11.2018, und die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02868 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 10.10.2019 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06610 vom 24.01.2020 von Herrn StR Hans Podiuk, Frau StRin Anja Burkhardt, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Beatrix Burkhardt ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
der Landeshauptstadt München

Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 1209 und Nr. 600)

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 Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 10.12.2019, angefertigt vom Kommunalreferat, Geodatenservice München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1209 (MüABl. vom 20.02.1979; S. 43) und Nr. 600 (MüABl. Nr. 26 vom 20.09.1970) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2119 Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung.

Im Planungsgebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) kann durch die Geschossfläche von Abstellräumen für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen überschritten werden, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind. Sie müssen barrierefrei erreichbar und gut zugänglich sein. Sie müssen ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche darf maximal 40 m² je Erschließungskern betragen.
- (2) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- (3) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

§ 4 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraumes außerhalb der in der Abbildung 1 gekennzeichneten Fassadenbereiche zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der festgesetzten Bauräume vor den Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten oder eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.



Abbildung 1 (zu § 3 Abs. 2)

§ 5 Bauraumüberschreitung

- (1) An den Längsfassaden je Gebäude ist das Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,0 m über nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand je Geschoss zulässig.
- (2) Je Gebäude ist an den Längsfassaden außerhalb der Baugrenzen pro Wohneinheit maximal eine Treppe mit einer max. Breite von 1,20 m zum Anschluss der Erdgeschosswohnungen an die jeweils zugehörige Wohnungsfreifläche zulässig.
- (3) Das Überschreiten der Baugrenzen je Gebäude ist um maximal 2,0 m durch überdachte

Fahrradrampen und Treppenanlagen in die Untergeschosse auf eine Länge von maximal 13,0 m zulässig.

- (4) Das Überschreiten der Baugrenzen je Gebäude ist im Bereich der Hauseingänge durch Überdachungen für Fahrradabstellplätze mit einer max. Höhe von 2,50 m und einer max. Größe von 12 m² zulässig.

§ 6 Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung

- (1) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind.
Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen.
Im Falle einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Größe von maximal 40 % der nach Satz 1 und Satz 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen einnehmen.
Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (2) Die Dachflächen der Baugebiete können als gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche bzw. Dachgärten gestaltet werden.
Bei einer Ausbildung von Dachgärten ist auf mindestens 40 % ihrer Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 7 Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (2) Technisch notwendige Dachaufbauten und eingehauste Dachaufgänge und technische Anlagen auf dem Dach sind bis zu einer Grundfläche von maximal 25% des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Grundflächen der technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts werden dabei nicht angerechnet, sofern die Dachbegrünung gewährleistet ist.
- (3) Technisch notwendige Dachaufbauten und eingehauste Dachaufgänge und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (4) Eingehauste Dachaufgänge sind bis zu einer Fläche von maximal 25 m² zulässig.
- (5) Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufbewahrung von Ausstattung im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen dienen, dürfen eine Fläche von insgesamt 5% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (6) Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind auf dem Dach nicht zulässig.
- (7) Auf den Gebäuden sind Dachausstiege nur im Anschluss an die gemeinschaftlichen Treppenhäuser herzustellen.
- (8) Antennen- und Satellitenanlagen sind an der Fassade nicht zulässig.

§ 8 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten

- (1) Die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Zufahrt und Abfahrt der Tiefgarage ist in die Bebauung zu integrieren.
- (3) Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Innenwand und Decke der Rampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und hat einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_w \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmmin-derungstechnik entsprechen.
- (4) Über die gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze hinaus sind 25 Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen, sechs davon oberirdisch in der im Plan hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) die anderen in der Tiefgarage.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens 1,0 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von
 - mindestens 1,0 m bei mittelgroßen (Endwuchshöhe 10 – 20 m) Bäumen,
 - mindestens 1,2 m bei großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen vorzusehen.

§ 9 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Die Dienstbarkeitsfläche für einen beschränkten Personenkreis beschränkt sich auf ein Fahrrecht für diejenigen, deren Eigentum oder Wohnung sich auf einem an dieser Fläche gelegenen Grundstück befindet, ihren Besuch sowie solche Personen, die zum Zwecke öffentlicher Daseinsvorsorge handeln.
- (3) Es ist zulässig, Dienstbarkeitsflächen zu unterbauen, soweit es den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur zulässig
 - a) zur Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen. Sie sind einheitlich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedung herzustellen und mit nach außen angeordneten geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zu begrünen.
Für die Pflanzung der Hecken zur Einfriedung der Wohnungsgärten am Quartiersplatz ist einheitlich eine Pflanzenart zu verwenden.
 - b) im Reinen Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenzen. Sie sind einheitlich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedung herzustellen und mit nach außen angeordneten freiwachsenden Hecken zu begrünen.
- (2) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Reinen Wohngebietes ist eine offene Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m unmittelbar an der Bannwaldgrenze

herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie kann ausschließlich mit nach innen angeordneten freiwachsenden Hecken begrünt werden. Gartentüren sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- (3) Einfriedungen sind nur offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten.

§ 11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauräume und / oder in der Tiefgarage nachzuweisen.
- (3) Abweichend von Absatz (1) und Absatz (2) sind im Baugebiet außerhalb der Bauräume zulässig:
- a) nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellende Kinderspielplätze,
 - b) eine offene, nicht überdachte Treppe zur Tiefgarage,
 - c) eine Lade- und Pumpstation für Fahrräder und eine E-Ladestelle in der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze (St),
 - d) eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag in der im Plan festgesetzten Fläche für Müll (M),
 - e) Treppen gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung,
 - f) überdachte Fahrradrampen und Treppenanlagen gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung,
 - g) maximal fünf offene, überdachte Fahrradabstellplätze je Haus im Bereich der Hauszugänge gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung.
- (4) Von der im Plan festgesetzten Lage der Flächen für Müll (M) und Stellplätze (St) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) In der Tiefgarage sind auch Fahrradabstellräume zulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (3) Es ist eine Werbeanlage je Betriebsstätte zulässig. Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig und dürfen eine Fläche von 0,5 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (4) Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen außerhalb des Bauraums sowie in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegendes Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

§ 13 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

§ 14 Grünordnung (allgemein)

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 30-35 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 25-30 cm Stammumfang,
- (4) Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden.
- (5) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (6) Die hinweislich dargestellte Leitungs- und Kanalschutzzone darf nur mit flachwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

§ 15 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (2) Für die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen Flächen ist pro angefangene 200 m² mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50% große Bäume.
- (3) Die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Fläche ist mit Gehölzen und Wiesenflächen zu gestalten. Pro angefangene 300 m² ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50% große Bäume. Es sind vorwiegend standortgerechte, heimische Gehölze des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden. Naturnahe, extensiv gestaltete Kinderspielbereiche sind in den landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in den als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen ein Austritt je Wohneinheit im Erdgeschoss aus den Gebäuden.
- (4) Der Quartiersplatz ist mit mindestens drei großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen zu überstellen.
- (5) Als Mindestpflanzgröße für geschnittene Hecken gemäß § 10 Absatz 1 dieser Satzung wird eine Höhe von 100 cm festgesetzt.
- (6) Das Niederschlagswasser des Baugebietes ist in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereichen / Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dach- und Belagsflächen möglich ist. Sonstiges Niederschlagswasser ist oberflächlich, möglichst breitflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. In beengten Bereichen ist auch die Versickerung über Rigolen zulässig.
- (7) Wohnungsgärten sind ausschließlich auf den im Plan hinweislich dargestellten Flächen in

einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.

- (8) Befestigte Flächen sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
Sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind, soweit dies funktional möglich ist, als wasserdurchlässige Beläge herzustellen.
Feuerwehruzufahrten außerhalb von befestigten Wegen und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen) herzustellen.

§ 16 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Der im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen und mit Gehölzen und artenreichen Wiesenflächen zu gestalten.

Es sind vorwiegend standortgerechte, heimische Gehölze des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden.

Der öffentlich allgemein zugängliche Spielbereich ist als naturnaher Spielplatz mit einem extensiven Angebot von Spielgeräten auszubilden.

§ 17 Grünordnung auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

- (1) Die als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind als naturnaher, lichter Eichen-Hainbuchen-Wald mit einer lockeren Strauchschicht unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der dort vorkommenden und Wert bestimmenden Tierarten zu entwickeln, naturnah zu pflegen und zu erhalten.
Als Lebensraumvernetzung für Arten trocken-warmer Standorte sind trockene Offenlandinseln vorzusehen. Der Übergangsbereich zum östlich gelegenen städtischen Waldgrundstück ist als Waldmantel, der Übergang zum angrenzenden Waldbereich nördlich der Fauststraße ist als Krautsaum auszubilden.
- (2) Es sind vorwiegend folgende Arten in Orientierung an die potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Für diese Fläche ist ein mit der Landeshauptstadt München, Baureferat Gartenbau und Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmtes Pflege- und

Entwicklungskonzept zu erstellen.

§ 18 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	74
2. Ausgangssituation	74
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	74
2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand	75
2.3. Naturraum und Landschaftsbild	75
2.3.1. Naturraum und Topografie	75
2.3.2. Landschaftsbild	75
2.3.3. Boden	75
2.3.4. Grundwasser	76
2.3.5. Klima	76
2.3.6. Flora, Fauna Biotopausstattung	77
2.4. Erholung	77
2.5. Verkehrliche Erschließung	77
2.6. Vorbelastungen	78
2.6.1. Altlasten	78
2.6.2. Kampfmittel	78
2.7. Infrastruktur und Nahversorgung	78
2.8. Rechtliche und planerische Ausgangslage	79
3. Planungsziele	81
4. Planungskonzept	82
4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept	82
4.2. Soziale Infrastruktur	83
4.3. Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming	83
4.4. Art der baulichen Nutzung	84
4.5. Maß der baulichen Nutzung	84
4.6. Höhenentwicklung	85
4.7. Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen	86
4.8. Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung	87
4.9. Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade	87
4.10. Verkehr und Erschließung	88
4.10.1. Straßenverkehrsfläche	88
4.10.2. Kfz-Stellplätze, Tiefgarage	89
4.11. Dienstbarkeitsflächen	89
4.12. Einfriedungen	90
4.13. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen	90
4.14. Werbeanlagen	91
4.15. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen	91
5. Grünordnung allgemein	91
5.1. Grünordnung auf Baugrundstücken	93
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	94
5.3. Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	95
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	96
7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	96

8. Eingriff und Ausgleich	97
9. Umweltbericht	97
9.1. Einleitung	97
9.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	97
9.1.2. Verwendete Grundlagen und Gutachten	98
9.1.2.1. Allgemeine Planungsgrundlagen und Untersuchungsumfang	98
9.1.2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen	99
9.1.2.3. Örtliche Satzungen und Verordnungen	100
9.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	100
9.2.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	100
9.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm	100
9.2.1.2. Wirkungsbereich Erschütterungen / sekundärer Luftschall / elektromagnetische Felder	102
9.2.1.3. Wirkungsbereich natürliche Belichtung	102
9.2.1.4. Erholung	103
9.2.1.5. Wirkungsbereich Sicherheit / Verkehrssicherheit	104
9.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	105
9.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	105
9.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	107
9.2.3. Schutzgut Boden	111
9.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	111
9.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	112
9.2.4. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser	114
9.2.5. Schutzgut Klima / Luft	116
9.2.6. Schutzgut Landschaft	117
9.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	120
9.2.8. Umweltbelang Energie	120
9.2.9. Umweltbelang Abfälle und Abwasser	121
9.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	122
9.3.1. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt	122
9.4. Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet	123
9.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)	124
9.5.1. Bestandserhebung und Betroffenheit	124
9.5.2. Das Vorhaben und seine Auswirkungen	125
9.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	125
9.5.4. Fazit	126
9.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	127
9.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	127
9.8. Zusätzliche Angaben	127
9.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	127
9.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	128

9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	129
10.	Daten zum Bebauungsplan	131

1. Planungsanlass und Verfahren

Auf einem mit einer Freizeit- und Sportanlage bebauten Areal am Münchner Stadtrand im Übergang zum Truderinger Wald wurden auf der Grundlage des Antrags Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014 die erforderlichen Grundlagenermittlungen eingeleitet. Dort möchte die MP München Projekt GmbH & Co. KG ein Wohnquartier mit ca. 76 Wohneinheiten entwickeln. Das Grundstück soll dazu unter besonderer Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien neu geordnet und genutzt werden. Angesichts des großen Wohnungsbedarfs in München und der auf dem Areal bereits bestehenden Bodenversiegelung ist diese Wiedernutzbarmachung vertretbar. Ziel ist eine intensiv durchgrünte Siedlung, welche die Belange des Naturschutzes in der besonderen Lage berücksichtigt und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen befördert.

In der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06719) wurden die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich der Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges beschlossen.

Im Zeitraum vom 18.11.2016 bis einschließlich 19.12.2016 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 statt. Am 26.07.2017 wurde im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das rund 1,9 ha große Planungsgebiet liegt hauptsächlich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, am südöstlichen Stadtrand im Truderinger Wald, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Der südöstliche, bewaldete Teil des Flurstücks Nr. 2253/0, Gemarkung Perlach sowie die Flurstücke Nrn. 2253/60 und 2260/2, Gemarkung Perlach liegen im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Der Planungsumgriff umfasst folgende Grundstücke: Die Flurstücke Nrn. 2253/0 und 2253/60, Gemarkung Perlach, die sich in privatem Eigentum befinden, und die Flurstücke Nrn. 2253/1 (Teilfläche), 2260/0 (Teilfläche) und 2260/2 (Teilfläche), Gemarkung Perlach sowie das Flurstück Nr. 596/28 (Teilfläche), Gemarkung Trudering, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden. Der Umgriff hat eine Gesamtfläche von ca. 19.766 m², wovon ca. 2.410 m² städtisches Eigentum und ca. 17.356 m² Privateigentum sind.

Das Gebiet wird im Norden von der Fauststraße begrenzt. An der Südseite verläuft

die Grenze des Bannwaldes ca. 20m innerhalb des Planungsgebiet nahezu parallel zur südlichen Grundstücksgrenze und grenzt das Quartier an dieser Seite ab. Es befindet sich in einem Siedlungsstreifen, der sich von Westen aus Perlach kommend in den Truderinger Wald hinein bis zum Wohngebiet beiderseits der Schwedensteinstraße entwickelt. Nordöstlich schließen sich daran dann die Bebauungen an der Tsingtauer Straße an, welche die Anbindung nach Trudering herstellen. Der Wald hat damit nur am Schrammingerweg eine breite Verbindung zwischen Nord- und Südteil, im Ostteil des Planungsgebiets besteht eine schmale Verbindung zwischen den beiden Waldteilen.

2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand

1971 wurde das Planungsgebiet mit einer Freizeit- und Sportanlage eines Unternehmens für die Nutzung durch Mitarbeiter*innen bebaut. Die Anlage besteht aus einer Sporthalle, einem Freiluftschwimmbaden sowie Umkleide- und Nebengebäuden und zwei Tennisplätzen. Die Freizeitanlage stellte eine transparente, den Belangen des Landschaftsschutzes und der Grünflächenplanung entsprechende Bauausführung dar.

Seit geraumer Zeit ist die Anlage nicht mehr in Betrieb, einzelne Anlagen wurden jedoch temporär genutzt. Das Areal diente befristet als Flüchtlingsunterkunft. Nach Osten und Westen schließt kleinteilige Wohnbebauung mit mehrheitlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern an.

2.3. Naturraum und Landschaftsbild

2.3.1. Naturraum und Topografie

Das Gelände liegt in der Münchner Schotterebene. Hier prägen würmeiszeitliche Schotterablagerungen der Isar den Grund. Das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung sind weitgehend eben und liegen auf etwa 543 m ü.NHN2016.

2.3.2. Landschaftsbild

Das Bild des Planungsgebietes wird derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen waldartigen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen, vorrangig an den Grundstücksgrenzen, sowie von den noch vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen der ehemaligen Freizeiteinrichtung geprägt. Großräumig befindet sich das Planungsgebiet, als Verbindungsglied zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen, in einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch die nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes geprägt, die lediglich durch die Fauststraße getrennt werden.

2.3.3. Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Quelle: BayernAtlas) kommen im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis Carbonatschluffkies (Schotter) vor. Die mächtigen Schotterböden besitzen eine hohe Versickerungsfähigkeit und dadurch

eine gute Grundwasserneubildung. Die Filterfunktion gegenüber stofflichen Einträgen ist auf Schotterböden eingeschränkt.

Im Bestand ist das Planungsgebiet mit etwa 5.800 m² durch Gebäude, Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen, Zufahrten, eine befestigte Stellplatzanlage und Sportplätze überbaut bzw. versiegelt. Damit sind etwa 29% des Planungsumgriffs versiegelt bzw. teilversiegelt.

Die natürliche Bodenfunktion und das Bodengefüge ist in diesen veränderten Bereichen beseitigt.

2.3.4. Grundwasser

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Das Areal liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Wasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einflüssen besondere Gebote und Verbote mit der Möglichkeit von Ausnahmen gelten. Zum Schutz werden verschiedene Wasserschutzzonen festgesetzt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III, der sogenannten weiteren Schutzzone und grenzt an Schutzzone II (engere Schutzzone). Diese umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Trinkwasseranlagen und stellt die niedrigste Schutzkategorie dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand im Mittel ca. 14 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten. Der Höchststand des Grundwassers liegt bei 9,5 m unter Geländeoberkante (HW 40). Durch die hohen Flurabstände ist die Gefahr stofflicher Einträge in das Grundwasser auf durchlässigen Schotterböden leicht gemindert.

2.3.5. Klima

Grün- und Freiflächen haben für das Stadtklima eine wichtige Bedeutung, etwa für die nächtliche Abkühlung und als Korridore für den Luftaustausch. Aufgrund der aktuellen Siedlungsentwicklung und des hohen Bebauungsdrucks ist eine genaue Betrachtung der klimatisch bedeutsamen Flächen von besonderer Bedeutung. Es findet deshalb regelmäßig ein frühzeitiges Screening auf Grundlage der Klimafunktionskarte im Vorfeld von Planungen statt, das dazu beitragen soll, dass die klimatische Wirksamkeit von Flächen erhalten und der groß- und kleinräumige Luftaustausch funktionsfähig bleibt.

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in die Waldflächen des Truderinger Waldes. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind sehr gut durchgrünt und stellen deshalb eine bioklimatisch sehr günstige Situation dar.

Die Kaltluftlieferung der umgebenden Waldflächen und des Planungsgebietes ist hoch, der Volumenstrom der Flurwinde ist ebenfalls hoch. Das Planungsgebiet hat derzeit in der Ausgestaltung als Freizeitanlage eine mittlere bioklimatische Bedeutung.

Aufgrund geringer Verkehrszahlen und der guten Durchlüftungssituation werden die gesetzlichen NO₂-Grenzwerte sowohl an den angrenzenden Straßen als auch im weiteren Umfeld eingehalten. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012, damit auch im Planungsumfeld, eingehalten. Es liegt demnach keine Vorbelastung mit Luftschadstoffen vor.

2.3.6. Flora, Fauna Biotopausstattung

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Nahtstelle zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes, der vollständig als Landschaftsschutzgebiet und nahezu deckungsgleich als Bannwald ausgewiesen ist. Lediglich das Planungsgebiet liegt in wesentlichen Teilen außerhalb der Bannwaldverordnung.

Die bestehende Bebauung ist von einem umfänglichen Baum- und Strauchbestand und offenen Wiesenflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Areals finden sich zum Teil dichte Baumbestände. Kartierte Biotope sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Teile der vorhandenen Bäume und Gehölze wurden aufgrund von forstschutzrechtlichen Gründen (Borkenkäferbefall, bzw. Quarantänezone des asiatischen Laubholzbockkäfers) in den Jahren 2016 und 2017 beseitigt. Ebenso sind ein Teil der Strauchbepflanzung südlich angrenzend zur Fauststraße und die Spontanvegetation auf den Tennisplätzen einschließlich der Sandschicht im Jahr 2016 beseitigt worden.

Im Sommer 2018 wurden von der städtischen Forstverwaltung forstbauliche Maßnahmen durch Einzelbaumrodung (aufgrund Verkehrssicherung, Schädlingsbefall) auf dem städtischen Waldgrundstück durchgeführt.

In Anbetracht der vorhandenen Lebensraumstrukturen (alter Baumbestand und bis vor kurzem unbenutzte Gebäude des Sportheims und der Turnhalle) wurde mit artenschutzrechtlich relevanten Nachweisen bei den Artengruppen Fledermäuse und gebäude- bzw. höhlenbrütende Vögel gerechnet, die jedoch nicht bestätigt wurden. Es wurden keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen festgestellt.

2.4. Erholung

Das Planungsgebiet hat aktuell eine geringe Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung der Siedlungsbereiche, da es im Bereich der Freizeitanlage eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Die östlich gelegene, mit Waldbäumen überstellte Grünfläche ist bereits öffentlich zugänglich.

Die Waldflächen der Umgebung mit ihren zahlreichen Wegebeziehungen besitzen eine hohe Bedeutung für die landschaftliche Erholungsnutzung. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche und Kinderspieleinrichtung befindet sich am Friesplatz in ca. 900 m Entfernung.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist nach Westen über die Fauststraße, die Günderodestraße, die Niederalmstraße und den Hugo-Lang-Bogen mit dem Karl-Marx-Ring verbunden und somit an das überörtliche Hauptstraßennetz angeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen liegt in der Fauststraße entlang des Planungsgebietes heute bei etwa 600 Kfz/24h. Weiter westlich in der Fauststraße liegt das Verkehrsaufkommen bei etwa 500 Kfz/24h, in der Günderodestraße bei etwa 1.300 Kfz/24h und im Schanderlweg bei etwa 250 Kfz/24h. In der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Friedrich-Creuzer-Straße liegt das Verkehrsaufkommen heute bei ungefähr 3.600 Kfz/24h im Bereich der Einmündungen Günderodestraße und Niederalmstraße.

In der Niederalmstraße beträgt es etwa 3.400 Kfz/24h.

Das Gebiet befindet sich an einer Tempo-30-Zone, der Radverkehr wird hier auf der Fahrbahn abgewickelt. Die vorhandenen Gehwege sind mit ca. 1,50 m Breite nach heutigen Maßstäben zu schmal. Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 194 gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle in der Naustraße liegt fußläufig ca. 500 Meter in westlicher Richtung entfernt. Über den Bus erfolgt die Anbindung an das weitere Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Da das Planungsgebiet in einem Bereich in Randlage mit sehr niedriger Nutzungsdichte liegt, kann das derzeitige ÖPNV-Angebot als ausreichend bewertet werden.

Durch den Truderinger Wald verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege.

2.6. Vorbelastungen

2.6.1. Altlasten

Es liegen keine Verdachtsflächen für Altlasten im Planungsgebiet vor.

2.6.2. Kampfmittel

Es ist ein Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben. Luftbilder von 1946 und 1952 in Verbindung mit dem Geländehöhenmodell belegen eindeutig Sprengtrichter im unmittelbaren Umfeld der Fläche. Waldtrudering war von zahlreichen Luftangriffen betroffen (Ziele: Bahnlinie München-Rosenheim, Flakstellung an der Zehntfeldstraße, sowie im weiteren Umfeld der Flugplatz München-Riem). Die Fläche liegt nachweislich in einem Bombenabwurfgebiet.

Entsprechende Gutachten liegen bis zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor, weil die erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung im Rahmen der weiteren Planungsschritte erfolgen wird.

Es ist erforderlich, eine Fachfirma mit einer detaillierten historisch-genetischen Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu beauftragen.

2.7. Infrastruktur und Nahversorgung

Im Planungsgebiet und in den angrenzenden Siedlungen ist keine fußläufige, gut erreichbare Nahversorgung vorhanden. Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in etwa 1,5 – 2,0 km Entfernung in den Nahbereichszentren bzw. integrierten Nahversorgungsstandorten an der Friedenspromenade, am Oskar-Maria-Graf-Ring, an der Sudermannallee und am Karl-Marx-Ring. Nach Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 werden weitere Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden sein.

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung wird mit der aktuell dort ansässigen Anzahl an Bewohner*innen und der Neubevölkerung nicht ausreichend Potential für eine Nahversorgungseinrichtung (mindestens 5000 Einwohner*innen im fußläufigen Be-

reich) gesehen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet ist auch nicht mit einer weiteren signifikanten Zunahme der Bevölkerung zu rechnen.

2.8. Rechtliche und planerische Ausgangslage

Auf der Fläche bestand ursprünglich ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien, welches eine relativ dichte Bebauung ermöglicht hätte.

1964 wurde das Planungsgebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“ ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 1209

Der Großteil des Planungsgebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, der seit dem 20.02.1979 rechtsverbindlich ist. In diesem Bebauungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festgesetzt. In dieser ist ein Bauraum mit differenziert festgelegten Wandhöhen von 3 m bis 5 m sowie eine Stellplatzanlage mit 41 Stellplätzen enthalten. Unmittelbar östlich und südlich angrenzend sind die Nebenanlagen der Freizeitanlage (Tennisplätze, Kinderspieleinrichtung, Pool) hinweislich dargestellt. Das Flurstück Nr. 569/49, Gemarkung Trudering, nördlich der Fauststraße sowie das Flurstück Nr. 2253/1 Gemarkung Perlach (ehemals aufgeteilt in die Flurstücke Nrn. 2253/1, 2253/64, 2260/2, 2253/2, 2253/63, Gemarkung Perlach und Nr. 596/26, Gemarkung Trudering) östlich an die Freizeitanlage angrenzend, sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fauststraße mit einer festgelegten Breite von 8 m ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt als Maß der Nutzung eine maximale Geschossflächenzahl von 0,15 fest.

Bebauungsplan Nr. 600

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets, im Bereich des Baumbestands, befinden sich zwei kleine Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 2253, Gemarkung Perlach im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 600, der seit dem 20.09.1970 rechtsverbindlich ist. Im Bebauungsplan Nr. 600 werden Bauräume festgesetzt, welche die Entwicklung von Reihenhäusern zulassen. Die Bebauung darf maximal zweigeschossig mit Dach und einer festgesetzten Dachneigung von 38° erfolgen. Es sind eine Geschossflächenzahl von max. 0,65 und eine Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Die zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 600 werden in den neuen Umgriff aufgenommen, um den wertvollen Baumbestand im Nordwesten des neuen Planungsgebietes zu sichern und bauliche Maßnahmen zu unterbinden. Die Teilflächen haben keinen Einfluss auf bestehende Baurechte des Bebauungsplans Nr. 600, da es sich um unbebaute Grünflächen handelt.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 912a (beidseits der Gerstäckerstraße) an das Planungsgebiet an. Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete und die zur Erschließung notwendigen Straßenräume fest.

Der Bebauungsplan Nr. 912a sieht die Entwicklung von Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu zwei Geschossen vor. Die Geschossflächenzahl wird überwiegend mit ma-

ximal 0,4 (südlich der Gerstäckerstraße) und maximal 0,45 (nördlich der Gerstäckerstraße) festgesetzt. Im westlichen Bereich werden außerdem eine öffentliche Grünfläche und eine zu begrünende und zu bepflanzende Fläche ausgewiesen.

Im südwestlichsten Bereich des Planungsgebietes schließen die Fläche des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 912 an. Dieser Aufstellungsbeschluss wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München als Sportanlage dargestellt. Die westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schwedensteinstraße bzw. dem Schanderlweg sind als Reine Wohngebiete, die Bereiche nördlich und südlich davon als Waldflächen dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich dieser Waldflächen „Bannwald“ sowie im Bereich des Planungsgebietes ein „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird auf Basis der neuen Planungsziele parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geändert.

Regionalplan

Der gesamte Planungsbereich liegt gemäß Regionalplan München innerhalb des „Regionalen Grünzugs Nr. 11 Höhenkirchener Forst/Truderinger Wald“ mit den wesentlichen Funktionen Luftaustausch, Siedlungsgliederung und Erholungsvorsorge.

Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964 geschützt. Die Planung stellt sicher, dass das Planungsgebiet durch Aufrechterhaltung oder Verbesserung seiner landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes belassen werden kann. Negative Auswirkungen werden langfristig begrenzt. Wichtige Planungsziele sind vor diesem Hintergrund eine möglichst kompakte Neubebauung, um den Versiegelungsgrad der Neubebauung unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten, die Vermeidung von Eingriffen in den im Süden anschließenden Bannwald sowie die Sicherung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände.

Bayerisches Waldgesetz

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Art. 11 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) in Verbindung mit der Verordnung des Landratsamtes München über die Erklärung der Wälder im Südosten Münchens im Bereich der Landeshauptstadt München und den Landkreisen München und Ebersberg zu Bannwald (BannwaldV – München-Südost) vom 10.04.1989 als „Bannwald“ geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm misst dem Truderinger Wald aufgrund seiner

enormen reaktivierbaren Entwicklungspotenziale bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung eine besondere Bedeutung bei. Zur ökologischen Verbesserung des besiedelten Raumes sollen strukturreiche Grünanlagen und verwilderte Gartenanlagen z.B. durch das Belassen der Ruderalflur und Spontanvegetationen erhalten, gepflegt und optimiert werden.

Großräumig sind folgende wesentliche Ziele und Maßnahmen zu betrachten:

- Optimierung der Waldflächen durch naturnahe Bewirtschaftung, langfristige Umwandlung reiner Nadelforste in standortheimische Laub- bzw. Mischwaldbestände, auf geeigneten Standorten zu Beständen trockener Ausprägung;
- Vordringlicher Erhalt von Lichtungen mit Rohbodenstandorten, z.B. die Hochspannungstrasse, zur Förderung von licht- und wärmebedürftigen Tier- und Pflanzenarten wie Wildbienen und Tagfalter;
- Belassen von Höhlenbäumen, Tot- und Altholzstrukturen in einem für die spezialisierte Lebensgemeinschaft der naturnahen Wälder ausreichenden Umfang;
- Entwicklung thermophiler Waldsäume an den süd-, west- und ostexponierten Waldrändern

3. Planungsziele

Im Planungsgebiet soll ein Wohnstandort entwickelt werden, der auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert. Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

Städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines qualitätvollen, zeitgemäßen sowie stadtplanerisch und landschaftsplanerisch verträglichen Wohnquartiers mit ca. 76 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen,
- Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand,
- Eine verträgliche Höhenentwicklung unter der bestehenden Baumsilhouette,
- Anordnung der Gebäude um einen zentralen Quartiersplatz,
- Flächensparende Erschließung des Planungsgebietes mit Tiefgaragen,
- Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück,
- Konzeption im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz

Landschaftsplanerische Ziele:

- Sicherstellung der landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum, insbesondere durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete,
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes durch Sicherung und Herstellung einer leistungsfähigen, Nord-Süd-gerichteten Grünverbindung,
- Entwicklung und Sicherung von zusätzlichen Waldflächen,
- Wahrung des baumbestandenen Charakters durch Erhalt des Gehölzgürtels an der westlichen Grundstücksgrenze sowie durch weitestgehenden Schutz des sonstigen Baumbestandes; größtmöglicher Erhalt der ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen,
- vollständige Berücksichtigung der Grenzen des im Planungsgebiet gelegenen und

- umgebenden Bannwaldes,
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit einem naturnahen Spielplatz,
- landschaftsgerechte Grünflächen mit Bäumen und naturnahe Waldwiesenflächen zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung als Übergang zur umgebenden Landschaft;
- gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Bewohner*innen sowie Ausbildung von Dachgärten für gemeinschaftliche Nutzung;

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept

Das Planungskonzept sieht eine offene Baustruktur im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes vor. Der östliche Teilbereich bleibt von baulichen Nutzungen frei, er dient der naturräumlichen Verbindung der Waldbereiche im Norden und Süden. Sieben Baukörper gruppieren sich in versetzter Anordnung um einen Quartiersplatz. Mit einer Höhenentwicklung von drei Geschossen bleibt die Bebauung deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette. Die städtebauliche Konfiguration unterstützt die Einbindung in die umgebenden Landschaft.

Die pflichtigen Kfz-Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet, die unmittelbar von der Fauststraße erschlossen wird. Mit Ausnahme von sechs oberirdischen Besucherstellplätzen sind die restlichen Besucherstellplätze ebenfalls in der Tiefgarage angeordnet. Dadurch entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität für das neue Wohnquartier. In den Sockelgeschossen der Gebäude entstehen auch Räume für das Abstellen von Fahrrädern etc. Dies trägt zur weiteren Freihaltung der privaten Freiräume bei.

Die Lage am Truderinger Wald wird zum Charakteristikum des neuen Wohnquartiers. Die angrenzenden Waldflächen, deren Schutz durch das angemessene Abrücken der Bauräume erreicht wird, und der vorhandene, wertgebende Gehölzbestand, dessen Erhalt und Weiterentwicklung im Bebauungsplan sichergestellt wird, sind maßgebende Bestandteile des neuen Quartiers.

Die angemessene Neupflanzung von Bäumen auch innerhalb des Quartiers verstärkt die Verzahnung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen.

Das Angebot der privaten Freiflächenversorgung besteht aus den vorrangig gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen um die Gebäude mit den erforderlichen privaten Spielangeboten. Der zentrale Quartiersplatz sowie die Erschließungswege ermöglichen die Begegnung im gemeinschaftlichen Freiraum. Wohnungsgärten sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen/Dachgärten ergänzen das Angebot. Die Wohnungsgärten sollen einen Zugang von den Erdgeschosswohnungen erhalten und so für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbar sein. Die übrigen privaten Grünflächen sind gemeinschaftlich nutzbar und ebenfalls durch zusätzliche Austritte direkt von den Wohnungen aus erschlossen.

Im Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Grünkorridor entsteht eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnahen Spielplatz. Der Spielplatz soll gemäß den Vorstellungen des Baureferates Gartenbau der Landeshauptstadt München als naturnaher Spielplatz mit Spielgeräten aus Naturmaterialien für Schulkinder gestaltet werden. Die geplanten Einbauten sollen den wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestand weitestgehend berücksichtigen.

Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 2253 Gemarkung Perlach dient als Fläche zur Kompensation der Auswirkungen durch die Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet. Dieser Teil soll als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt werden. Das Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Mischwald mit offenen Bereichen zur Lebensraumvernetzung für Arten des Offenlandes. Die östlich davon liegende Waldfläche der Landeshauptstadt München wird als Wald gesichert und soll im Rahmen der forstbaulichen Bewirtschaftung langfristig zu Laubmischwald umgebaut werden.

Ebenso wird der Teilbereich des Planungsgebietes südlich der Bannwaldgrenze als Wald entwickelt und gesichert.

Die Freihaltung der östlichen Flächen von Bebauung ermöglicht die Entwicklung eines großzügig dimensionierten Grünkorrors. Dieser dient der Verbesserung der naturräumlichen Vernetzung der nördlich und südlich liegenden Waldflächen, sichert die landschaftlichen und ökologischen Funktionen und berücksichtigt vorrangig die landschaftsschutz- und naturschutzfachlichen Belange.

Dieser neu geschaffene Grünkorrridor wird öffentlich zugänglich sein.

4.2. Soziale Infrastruktur

Die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich werden in den geplanten Einrichtungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg versorgt.

Die ursächlichen Hort- und Grundschulplätze werden über die zuständige Sprengelgrundschule in der Markgrafenstraße 33 abgedeckt.

4.3. Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming

Wichtiges Ziel der städtebaulichen Planung ist eine Entwicklung des Planungskonzepts im Sinne der Nachhaltigkeit. Neben einem grundsätzlich sensiblen Umgang mit den landschaftlichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des Standortes sind vor allem die Sicherung des übergeordneten Nord-Süd-Grünkorrors und der schonende Umgang mit Boden und Wasser (Regenwassernutzung, Versickerung des Dachflächenwassers mittels Bodenpassage, Minimierung der Versiegelung, kompakte Bauweise, flächensparende Erschließung) wichtige Themenstellungen. Die Erschließungsflächen sind zu Gunsten nutzbarer Freiräume auf das notwendige Maß beschränkt. Des Weiteren sind in Planung, Bau und Nutzung eine Minimierung des Energieverbrauchs, die Anpassung an den Klimawandel (z.B. durch den Einsatz von Dachbegrünung) und die Verwendung ökologisch unbedenklicher, ressourcenschonender Materialien und Energiequellen (dazu u.a. Schaffung von E-Ladestellen) beabsichtigt. Eine sehr langfristige Nutzbarkeit der Anlagen durch die Realisierung flexibler Grundrisse, die eine Nutzbarkeit auch bei sich ändernden Wohnanforderungen erlauben, ist gewünscht.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Sinne der Innenentwicklung die Neunutzung des

brachgefallenen Arealen und schafft die Voraussetzungen für dessen langfristige Nutzbarkeit. Die auf das westliche Teilgebiet konzentrierte Anordnung der Bauräume gewährleistet die Freihaltung bzw. Entsiegelung großer Flächen im östlichen Teil. Durch die Sicherung dieser Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen kann eine wertvolle Vernetzung zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldflächen hergestellt werden, eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgen und der Grünkorridor gestärkt werden. Dass dieser durch die öffentliche Zugänglichkeit eine (auch wohnortnahe) Erholungsfunktion aufweist, stellt einen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt dar.

Des Weiteren tragen die Festsetzungen zur Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen, zur Minimierung der Erschließungsflächen und insgesamt die Begrenzung der Bodenversiegelung zur Nachhaltigkeit der Planung bei. Festsetzungen zur Dachbegrünung unterstützen u.a. die Verdunstung von Niederschlagswasser und begünstigen ein angenehmes Mikroklima und damit die Minimierung des Kühlaufwands im Gebiet. Die Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte (langfristige Nutzbarkeit, ressourcenschonende Planung, Stärkung der Biotop- und Artenvielfalt etc.) schafft die Voraussetzungen für ein hohes Maß an Nachhaltigkeit.

Die Bebauung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Die angstfreie Benutzung der Freibereiche für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen wird durch gut einsehbare Bereiche und Wege wie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten sowie eine ausreichende Beleuchtung der privaten Erschließungswege ermöglicht. Das Planungskonzept sieht in diesem Zusammenhang die Einfriedung des Wohnquartiers gegenüber dem Wald vor. Die internen Verkehrswege, alle Gebäude, Nebenanlagen und die gestalteten Freibereiche sind barrierefrei erschlossen.

4.4. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der Lage im Siedlungsgebiet und gewährt die Verträglichkeit ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung.

4.5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) und Grundfläche (GR), jeweils als Höchstmaß, begrenzt. Flächen für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen sind innerhalb der festgesetzten GR zu berücksichtigen, um die Freiflächen und deren Vernetzung zu sichern.

Nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wurde die Anzahl der Geschosse von drei und vier Geschosse der geplanten Bebauung auf drei Geschosse reduziert. Die maximal zulässige Geschossfläche reduzierte sich deshalb entsprechend auf 6.910 m². Die Festsetzung der GF erfolgt bauraumweise, um das Nutzungsmaß eindeutig zu definieren und festzuschreiben. Dies entspricht bei einer Baugebietsgröße von 9.840 m² einer GFZ von 0,70.

Das festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht die Realisierung von ca. 76 Wohneinhei-

ten. Gleichzeitig begrenzt es planungsbedingte Auswirkungen, da die Geschossfläche unmittelbaren Einfluss z.B. auf Verkehrsmengen, die Anzahl an Kfz-Stellplätzen oder den Bedarf an sozialer Infrastruktur hat.

Um eine gute Nutzbarkeit von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen in den Erdgeschossen zu fördern, wird hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen GF zugelassen. Hierbei sind maximal 40 m² je Erschließungskern zulässig, um die Bau- masse zu begrenzen. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie die gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, um die bauliche Entwicklung eindeutig zu definieren.

Zum Bodenschutz, wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund der angestrebten Entwicklung im Sinne höchster Nachhaltigkeitskriterien, wird die Versiegelung minimiert und so eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich mit dem Ausgangszustand verhindert. Die Festsetzung definiert eine absolute, maximal zulässige Grundfläche (GR), in die die Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einzurechnen sind.

Aus den maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen errechnen sich folgende maximale GFZ- bzw. GRZ-Werte:

Baugebietsgröße ca. [m ²]	Geschossfläche maximal [m ²]	GFZ maximal	Grundfläche maximal gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. [m ²]	GRZ maximal	Grundfläche maximal gemäß § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO ca. [m ²]	GRZ maximal
9.840	6.910	0,7	2.400	0,2	5.400	0,55

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GFZ 1,2 / GRZ 0,4) werden mit der GFZ gemäß § 20 BauNVO und der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten. Der Wert der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO übersteigt den Wert gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zwar um mehr als 50 %, bleibt aber deutlich unter der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grundflächenobergrenze von 0,8. Die Überschreitung resultiert insbesondere aus der sehr kompakten, zugunsten des Grünkorridors auf die westliche Teilfläche beschränkten Bebauung. Maßgeblich ist zudem die Unterbauung durch die Tiefgarage, in der auch die Besucherstellplätze untergebracht werden und die eine flächensparende Erschließung der Wohnbebauung ermöglicht.

4.6. Höhenentwicklung

Das Erscheinungsbild der Neubebauung wird durch dreigeschossige Baukörper bestimmt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sichert, dass die Gebäudehöhen unter der Höhe des Baumbestandes bleiben und sich an der Umge-

bungsbebauung orientieren.

4.7. Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume werden pro Gebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern unverbaute Freiflächen und ermöglichen die Umsetzung der gewünschten Baukörperkonfiguration. Als Reaktion auf nutzungsspezifische Anforderungen im Zuge der Realisierung lassen sie geringfügige Spielräume zu.

Gegenüber dem Bannwald im Süden wird ein angemessen großer Abstand eingehalten, der durch die Anlage eines Waldmantels verstärkt wird. Diese Abstände sollen dem Schutz der Bebauung vor Baumwurf dienen. Für diese Planung ist ein Mindestabstand der Gebäude zum Wald von 5-8 m notwendig. Weitere sichernde Maßnahmen zum Schutz der Gebäude sind durch die Bauausführung zu treffen, z.B. der Nachweis der ausreichenden Standsicherheit der Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern auch bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal möglichen Geschossigkeit Gebäudeabstände, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Nach außerhalb des Planungsgebietes werden die für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Maße von 1H eingehalten, außer der zur Fauststraße zugewandten Nordfassade des nordöstlichen Gebäudes. Hier überschreitet die Abstandsfläche die Straßenmitte. Das ist vertretbar, weil das gegenüberliegende Grundstück sich im Bannwald und im Landschaftsschutzgebiet befindet und weder bebaut noch bebaubar ist.

Innerhalb des Planungsgebietes überlagern sich die Abstandsflächen bei einander gegenüberliegenden Fassaden teilweise. Eine ausreichende Belichtung der Fassadenbereiche (Belichtungswinkel unter 45°) ist bei den Längsfassaden gegeben. In den sechs markierten Fällen in Abbildung 1 zu § 3 Abs. 2 der Satzung, zwischen den Stirnseiten der Gebäude ist dies in Abschnitten von jeweils ca. 6 m nicht gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und Befensterung wird eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesichert. Bei voller Ausnutzung der Bauräume muss im Bauvollzug der Schutz der Gebäude vor Brandüberschlag z.B. durch die Ausbildung von Brandwänden, geprüft werden.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht die Anordnung ausreichender privater Freibereiche bei Ausnutzung der Bauräume. Die Beschränkung auf Teilbereiche der Fassaden sichert dabei die untergeordnete Erscheinung der Balkone als Vorbauten vor der Fassade. An den Stirnseiten sind Balkone aufgrund der geringen Gebäudeabstände nicht zulässig.

Es sind Austritte aus den Erdgeschosswohnungen in die privaten, gemeinschaftlichen Freiflächen zulässig, um die Erschließung und Nutzbarkeit dieser Freiflächen zu verbessern. Damit die Treppenanlagen im Freiraum nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Zahl und das Maß der Treppenanlagen geregelt.

Das Planungskonzept sieht im Sockelgeschoss die Anordnung von Nebennutzungen (insbesondere Fahrradabstellplätze) vor, um die Freiflächen hiervon freizuhalten. Die Fahrradabstellplätze sollen gut von außen zugänglich sein, für die Schaffung der dazu nötigen überdachten Treppen und Fahrradrampen wird die Überschreitung der Baugrenze zugelassen.

4.8. Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung

Die Dächer sind ausschließlich als Flachdächer zulässig, um eine einheitliche und gestalterisch befriedigende Dachlandschaft zu erhalten, um eine Dachgartennutzung zu ermöglichen und um sich der Baumkulisse unterzuordnen. Flachdächer bieten zudem die größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung von Installationen für die Nutzung der Sonnenenergie.

Die Dachbegrünung hat zahlreiche positive nachhaltige Eigenschaften, sie fördert u.a. die Verdunstung (Klima) und verringert die Wärmeabstrahlung (Energiebilanz). Zudem dient sie als zusätzliche Futterquelle und Lebensraum für Tiere, vor allem für Insekten.

In Bezug auf das Landschaftsbild trägt eine Dachbegrünung zur besseren Einbindung der Gebäude bei.

Für die Begrünung der Flachdächer ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm (einschließlich Dränschicht), statt der üblichen Standarddicke von 10 cm, vorzusehen. Diese erhöhte Substratstärke kann einerseits die Kapazität für den Regenwasserrückhalt verbessern (vor allem bei flächenmäßiger Trennung erfolgt unter Photovoltaik in der Regel keine Dachbegrünung), andererseits können so Flächen mit positiver Wirkung für die Biodiversität geschaffen werden, da bestimmte Insektenarten Substratstärken ab 20 cm benötigen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Dachfläche für Dachbegrünung im Zusammenhang mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen diese, sofern sie nicht über Dachbegrünung realisiert werden können, maximal 40 % der zu begrünenden Dachfläche einnehmen.

Um die Nutzung der Dächer für gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zu ermöglichen, wird die Dachgartennutzung von der Dachbegrünungsfestsetzung ausgenommen.

Somit wird die Möglichkeit eingeräumt, Dachflächen als gemeinschaftliche Freiräume zu nutzen. Da einige Wohnungen zugunsten der landschaftlichen Einbindung der Bebauung keine abgetrennten Wohnungsgärten besitzen, können die Bewohner*innen auf der Dachterrasse im Kreise der Hausgemeinschaft Privatheit und zugleich Gemeinschaft erleben.

Zur Kompensation der ökologischen Nachteile bei der Erstellung von Dachgärten (erforderliche Festflächen für Terrassen und Wege) und zur Sicherung einer guten Freiraumqualität auf den Dachflächen sind diese auf einer Fläche von mindestens 40 % intensiv zu begrünen. Die Substratschicht für die intensive Begrünung beträgt im Mittel 30 cm. Reine Terrassenanlagen sind nicht zulässig.

4.9. Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade

Um eine mit der Architektur sowie dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Gestal-

tung sicherzustellen, sind die Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach, z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, darauf abzustimmen.

Aus Gründen des Nachbarschutzes und um die Sichtbarkeit von Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach aus dem Umfeld gering zu halten, werden diese in ihrer Höhe beschränkt und müssen von der Dachkante zurückgesetzt werden. Um eine Dachnutzung zu ermöglichen und zu fördern aber gleichzeitig einen untergeordneten Charakter der Dachaufbauten zu gewährleisten, werden diese nur auf begrenzter Fläche zugelassen.

Sämtliche Wohnungen sollen die Dachterrasse zur Erhöhung der Wohnqualität gemeinschaftlich nutzen können, hierfür wird ein Anschluss an das Treppenhaus geschaffen. Dies sichert einerseits die funktionale Nutzung der Dächer, verhindert aber überdimensionierte Dachaufbauten.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des homogenen architektonischen Erscheinungsbildes dürfen Antennen- und Satellitenanlagen nicht an den Fassaden angeordnet werden.

4.10. Verkehr und Erschließung

Zur Bewertung der Auswirkungen bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Bei der Ermittlung der Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2030 und den Planfall 2030 wurden Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017 und Bestandszahlen zugrunde gelegt. Zusätzlich dazu fand im September 2017 eine Zählung mittels Kennzeichenerfassung statt, um den Durchgangsverkehr sowie den Quell- und Zielverkehr zu ermitteln. Auf Grundlage des Bestandsverkehrs wurden die Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall 2030 ermittelt. Zur Ermittlung der Neuverkehrsmenge bei Umsetzung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung durchgeführt. Es ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 350 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen.

In der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes Neuverkehrsmengen in nur untergeordnetem Umfang erzeugt werden, sodass dadurch keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Die Überprüfung des Durchgangsverkehrs hat ergeben, dass dieser im Vergleich zum Ziel- und Quellverkehr sehr gering ist.

4.10.1. Straßenverkehrsfläche

Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche erweitert den bestehenden Straßenraum der Fauststraße. Innerhalb des Straßenraums kann dann der vorhandene Gehweg von derzeit ca. 1,50 m auf ca. 2,50 m verbreitert werden, die Fahrbahnbreite wird nicht verändert. Dies dient der Verkehrssicherheit der Fußgänger*innen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist nicht notwendig.

Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestands wird im nordwestlichen Teilbereich auf eine Erweiterung des Gehwegs verzichtet.

4.10.2. Kfz-Stellplätze, Tiefgarage

Für Kfz erfolgt die Zufahrt zum Baugrundstück von der Fauststraße.

Die Festsetzung eines Bereichs zur Ein- und Ausfahrt dient dem Schutz des Baumbestands und der Freiflächen ohne die Anordnung im Detail zu fixieren. Über diesen Bereich ist auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Zur Freihaltung der Freiflächen sind die Kfz-Stellplätze unterirdisch anzuordnen. Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage TGa) ermöglicht den Anschluss der Tiefgarage an alle Bauräume und damit auch barrierefreie Zugänge zu den Baukörpern. Die unterbaubare Fläche auf dem Grundstück wird begrenzt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen und erhaltenswerten Gehölzbestand zu sichern. Um die Freiflächen davon freizuhalten, wird die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage in die Gebäude integriert. Es ist ein Ein- und/oder Ausfahrtbereich festgesetzt, um die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage auf eine zu beschränken. Störungen von Nachbarn durch Geräusche, die bei der Zu- und Ausfahrt von Tiefgaragen entstehen, sollen durch eine schallschluckende Auskleidung der Tiefgaragenrampen minimiert werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen für Besucher*innen, insbesondere vor dem Hintergrund des geringen Angebots im öffentlichen Straßenraum, sind auf dem privaten Baugrundstück 25 Kfz-Stellplätze für Besucher*innen zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München herzustellen, die mehrheitlich ebenfalls in der Tiefgarage unterzubringen sind. Um den Freiraum möglichst frei zu halten, können lediglich maximal sechs Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Auf der oberirdischen Fläche für Stellplätze sind ebenfalls Pumpstationen für Fahrräder und E-Ladestationen zulässig. Für die oberirdischen Stellplätze wird im Plan eine Fläche in unmittelbarer Nähe der Fauststraße festgesetzt, um den Quartiersplatz von Fahrverkehr frei zu halten.

4.11. Dienstbarkeitsflächen

Im Reinen Wohngebiet (WR) werden dinglich zu sichernde Flächen mit einem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt, um die Anfahrbarkeit der sechs oberirdischen Kfz-Stellplätze und der 19 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage für Besucher*innen zu sichern.

Um für die Realisierung die notwendige Flexibilität zu wahren und unnötige Zwänge zu vermeiden, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeiten abgewichen werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung liegen die Flächen mit dem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zum großen Teil über der Tiefgarage. Zur Sicherung der Erschließung wird festgesetzt, dass die Dienstbarkeitsflächen unterbaut werden dürfen, soweit es den Zweck ihrer Belastung mit Rechten gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

4.12. Einfriedungen

Das Einfriedungskonzept für das Wohngebiet dient der naturnahen, landschaftsgerichteten und qualitätvollen Gestaltung von notwendigen Einfriedungen. Es sieht vor, dass innerhalb des Baugebietes nur die Wohnungsgärten durch einheitliche Laub-schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m von den gemeinschaftlichen Freiflächen getrennt werden können, um den Schutz von Privatheit zu gewährleisten. Da die Wohnungsgärten am Quartiersplatz liegen, ist zur Gewährleistung des gestalterischen Zusammenhalts einheitlich eine Pflanzenart für die Einfriedungshecken zu verwenden.

Das gesamte Wohngebiet kann durch eine frei wachsende Strauchhecke von den umliegenden Nutzungen bzw. Grundstücken abgetrennt werden. Diese mögliche Eingrünung dient zum einen dem Schutz der bestehenden Wohnnutzung im Westen, der Eingrünung des Gebietes zur Straße hin im Osten sowie der Nutzungstrennung zwischen Wohnen, Spielen und Bannwald bzw. Entwicklungsfläche Laubmischwald im Osten und Süden, zum anderen wird durch die außen liegende Strauchhecke die positive Wirkung auf das Landschaftsbild gestärkt.

Sämtliche Einfriedungen (Grundstückseinfriedung und Wohnungsgärten) sind jeweils lediglich auf der Innenseite der jeweiligen Hecke in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Dadurch bleibt der landschaftliche Charakter des Planungsgebiets weitestgehend erhalten.

Bei der Errichtung der Einfriedungen und Pflanzungen von Sträuchern/Hecken im Schutzbereich von zu erhaltendem Baumbestand ist auf dessen besonderen Schutz, insbesondere im Wurzelbereich zu achten.

Um den Schutz des Bannwaldes entlang der südlichen Quartiersgrenze gegenüber dem Wohngebiet zu gewährleisten, ist an der südlichen Grenze des Reinen Wohngebietes eine dauerhafte Einfriedung ohne Gartentüren vorzusehen.

Durch die Bodenfreiheit der Zäune wird die Durchgängigkeit der Zäune für Kleintiere gewährleistet.

4.13. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen, insbesondere um die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets zu minimieren, sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauräume ausgeschlossen. Die Freiflächen stehen damit für eine Begrünung zur Verfügung und dienen dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Abweichend hiervon sind die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze auch außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Die notwendigen Spielflächen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen. Zudem sind sie nur untergeordnet räumlich wirksam. Sie sind direkt der Wohnungsnutzung zugeordnet, da dies für die tägliche Benutzung notwendig und sinnvoll ist.

Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen in die Baukörper, in die Sockelgeschosse und/ oder in die Tiefgarage zu integrieren. Für die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind überdachte Abstell-

möglichkeiten abweichend auch außerhalb der Bauräume, aber lediglich im Bereich der Hauszugänge und in untergeordneter Anzahl zulässig. Um die gestalterische Beeinträchtigung des Freiraums zu minimieren, werden maximale Höhe und Größe der Überdachungen geregelt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Förderung des Radverkehrs sind innerhalb der Fläche für oberirdische Stellplätze die Anordnung einer gut erreichbaren Lade- und Pumpstation für Fahrräder sowie eine E-Ladestelle zulässig.

Für die Tiefgarage wird zusätzlich zu den hausinternen Anbindungen ein gemeinschaftlicher Zu- und Ausgang auf dem Quartiersplatz ermöglicht, da hier auch Besucherstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Die Unterbringung von Müllräumen ist grundsätzlich in den Kellergeschossen bzw. in der Tiefgarage vorgesehen. Deshalb ist zur Entsorgung der Abfälle eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur Bereitstellung am Abholtag auf dem Privatgrundstück in unmittelbarer Nähe des Straßenraumes erforderlich. Diese Aufstellfläche befindet sich östlich der Tiefgaragenzufahrt.

4.14. Werbeanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch Nichtwohnnutzungen zulässig. Für diese Nutzungen kann Werbung von wirtschaftlicher Bedeutung sein. Es ist nur Eigenwerbung am Ort der Leistung in angemessenem Umfang zulässig. Um das städtebauliche Erscheinungsbild möglichst wenig zu stören und das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sollen sich Werbeanlagen an ihrer unmittelbaren Umgebung orientieren und in ihrer Ausgestaltung entsprechend untergeordnet ausgebildet sein.

Zur Ermöglichung der Kennzeichnung des Betriebsstandortes sollen Werbeanlagen zugelassen sein. Sie werden in Anzahl und Umfang sowie Anordnung eingeschränkt, um eine untergeordnete optische Wirkung zu gewährleisten

4.15. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und größere Bodenmodellierungen werden aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht zugelassen. Hier soll das natürliche Bodenniveau der Umgebung aufgenommen werden.

Da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden soll, sind Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,50 m im gekennzeichneten Bereich erlaubt.

5. Grünordnung allgemein

Das landschaftsplanerische Konzept unterstreicht die besondere Bedeutung der Belange des Landschaftsraumes mit seinen landschaftlichen und ökologischen Funktionen sowie des Natur- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes.

Durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich der Fauststraße gelegenen Waldgebiete in einem angemessen breiten Grünkorridor wird der Waldverbund

gestärkt.

Hierfür wird die städtische Fläche im Osten des Planungsgebietes mit bereits bestehender Waldeigenschaft als Wald festgesetzt. Ebenso erfolgt dies für weitere private Flächen im Süden, die innerhalb der Grenzen des bestehenden Bannwaldes liegen und derzeit nur teilweise bzw. keine Waldeigenschaft besitzen.

Zusätzlich werden neue Flächen mit naturnaher Laubmischwaldentwicklung in teilversiegelten Bereichen, vorrangig auf den ehemaligen Tennisplätzen, geschaffen.

Im Übergang zum Wohngebiet ergänzt eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Spielplatz den Grünkorridor.

Auch das Planungskonzept des Freiraums im Wohngebiet mit den entsprechenden Festsetzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vernetzung der Waldgebiete. Es sieht vorrangig den Erhalt wertgebender und die Ergänzung neuer standort- bzw. landschaftsgerechter Grünstrukturen sowie vorrangig gemeinschaftlich nutzbare und in Ergänzung private Freiräume vor.

Die Bäume der bestehenden westlichen Gehölzkulisse können gemäß Planzeichnung weitestgehend erhalten werden. Weiterhin werden erhaltenswert kartierte Einzelbäume im Planungsgebiet als zu erhalten festgesetzt.

So wird auch gewährleistet, dass Höhlenbäume für Fledermaus- und höhlenbrütende Vogelarten erhalten bleiben.

Um die vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume langfristig zu stärken, sind ausgefallene Gehölze nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen.

Notwendige Zugänge und Zufahrten werden von den Festsetzungen zur Begrünung ausgenommen.

Um zu gewährleisten, dass die neugepflanzten Bäume ausreichend Wurzelraum und Nährstoffe zur Verfügung haben, werden für große Bäume offene, durchwurzelbare Mindestflächen von 24 m² und für mittelgroße und kleine Bäume von 12 m² festgesetzt. Insbesondere im Bereich der inneren Erschließung kann es vorkommen, dass Bäume im Bereich von Feuerwehr- und Rettungszufahrten liegen und Wurzelbereiche überdeckt werden müssen.

Um dauerhaft gute Wuchsbedingungen für Baumpflanzungen zu sichern, wird eine Absenkung der Decke mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage festgesetzt. Vor allem im Bereich der Tiefgarage muss sichergestellt werden, dass den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht. Deshalb sind für große Bäume mindestens 1,2 m und für mittelgroße Bäume mindestens 1,0 m Bodenaufbau vorzusehen.

Grundsätzlich bietet der bis zu 1,2 m tiefe und fachgerechte Bodenaufbau auf Flächen, die auf der Tiefgarage liegen und nicht versiegelt sind, verbesserte Lebensraumpotentiale für Pflanzen und Tiere und verbessert die Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser.

Um eine gute Qualität und angemessene Größe für die Neupflanzungen zu gewährleisten, werden für die Baumpflanzungen Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten über den üblichen Standard hinaus sichern schnelle positive Auswirkungen auf die Freiraumqualität und die ökologischen Funktionen. Darüber hinaus wird dadurch den Belangen des Landschaftsschutzes im Besonderen Rechnung getragen.

Um den Belangen des Landschaftsschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes im Besonderen Rechnung zu tragen, sind bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Dies stärkt die nachhaltige Entwicklung der bestehenden Grünstrukturen, die Qualität und Weiterentwicklung des Landschaftsbildes und die Nutzbarkeit als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Insgesamt werden die üblichen städtischen Standards für die grünordnerischen Festsetzungen in mehreren Bereichen übertroffen. Dies ist der besonderen Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet geschuldet und ist Teil der Kompensation des funktionalen Ausgleichs.

Um eine gewisse planerische Flexibilität für die konkrete Ausführung der Begrünung des Wohngebiets zu ermöglichen, werden geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen der Grünordnung zugelassen.

Im nordwestlichen Bereich des städtische Grundstück Flurstück Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach befindet sich ein Kanalbauwerk. Die Festsetzung zur Bepflanzung der hinweislich dargestellten Leitungs- und Kanalschutzschutzzone dient zum einen dem Schutz der Leitungen sowie des Bauwerks vor Beschädigungen durch Wurzeln und ermöglicht notwendige Reparaturarbeiten ohne flächenhaften Rodungsarbeiten. Gleichzeitig wird dadurch den Belangen des Waldes und einer Bepflanzung in diesem Teilstück Rechnung getragen.

5.1. Grünordnung auf Baugrundstücken

Zur Umsetzung des Grünkonzepts und um eine durchgängige, ruhige Gestaltung zu erreichen, gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung auch auf nicht bebauten Freiflächen innerhalb der Bauräume.

Um eine angenehme Aufenthaltsqualität sowie notwendige Grünstrukturen im Wohngebiet zu schaffen und den Lebensraumverbund zu stärken, wird pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem großen oder mittelgroßen, standortgerechten, heimischen Laubbaum festgesetzt.

Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Gestaltung des Wohngebiets werden die Freiflächen, die nach außen hin zu den Grenzen des Baugrundstücks liegen, als landschaftsgerecht zu begrünende Flächen festgesetzt. Diese sind naturnah als Wiesen und Baumpflanzungen anzulegen und zu pflegen. Damit unterstützen sie den ökologischen Waldverbund und bilden zugleich einen gestalterischen und funktionalen Übergang in die Landschaft. Sie sollen extensiv genutzt auch als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen den Bewohner*innen des Gebietes zur Verfügung stehen. Deshalb ermöglichen die ausnahmsweise zulässigen Austritte aus den Gebäuden eine bessere Nutzbarkeit der angeschlossenen Freiflächen. Sie werden jedoch im Umfang beschränkt, um das Landschaftsbild und die Funktionen der landschaftsgerecht gestalteten Flächen nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Der Quartiersplatz bildet einen Treffpunkt im Herzen des Wohngebiets. Er soll durch eine Platzgestaltung mit Sitzgelegenheiten sowie Baumpflanzungen eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen des neuen Quartiers erhalten.

Für Heckenpflanzungen wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt, um möglichst schnell eine hohe Qualität und einen dichten Charakter der Hecken zu erreichen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Zum nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird im Bebauungsplan ein Versickerungsbereich festgelegt. In diesen soll das Regenwasser der Dachflächen, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage möglich ist, eingeleitet und oberflächlich mittels Bodenpassage versickert werden. Im weiteren sind die landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgeesehen.

Das Freiflächenkonzept sieht an den Gebäuden private Wohnungsgärten vor. Diese sind in ihrem Umfang begrenzt und nach innen orientiert und zum Schutz der Gemeinschaftsflächen und des Landschaftsbildes ausschließlich auf den im Plan hinweislich dargestellten Flächen zulässig. So wird sichergestellt, dass allen Anwohnerinnen und Anwohnern genügend gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, Spielflächen und Aufenthalts- und Begegnungsbereiche zur Verfügung stehen und der Übergang zum umgebenden Landschaftsraum nicht durch private Gartennutzungen geprägt wird. Um den Quartiersplatz und die damit verbundenen Rettungswege und die Aufenthaltsqualität nicht einzuschränken, ist die Breite der Wohnungsgärten direkt am Platz beschränkt.

Die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelung durch Belags- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Maß spiegelt die besondere Lage und Anforderungen im Landschaftsschutzgebiet wider.

Um die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung weiter zu minimieren, sind sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen als wasserdurchlässige Beläge, Flächen für die Feuerwehr und die oberirdisch herzustellenden Stellplätze als wasserdurchlässige und begrünte Beläge herzustellen, soweit es ihre Funktion zulässt.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Zur Versorgung der künftigen Bewohner*innen mit den erforderlichen Erholungsflächen wird zentral zwischen dem Reinen Wohngebiet (WR) und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den auszubauenden Fußweg entlang der Fauststraße.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Truderinger Wald und Friedenspromenade“ wird zur Wahrung des Charakters eine landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung festgesetzt. Gestaltungsziel sind ein lichter Eichen-Hainbuchen-Wald im Erscheinungsbild der östlich angrenzenden Fläche und eine ebene Ausbildung des Geländes. Der vorhandene wertvolle und ortsbildprägende Baumbestand wird vorrangig erhalten.

Die Ausgestaltung des Spielplatzes wird der besonderen Lage des Ortes und des

Waldkonzeptes angepasst. Ergänzend zu den Spielmöglichkeiten in den Baugebieten sollen im als Spielplatz festgesetzten Bereich vor allem Spielmöglichkeiten für Schulkinder angeboten werden. Vom Wohngebiet aus ist die öffentliche Grünfläche ohne Straßenquerung und damit insbesondere für Kinder gut zu erreichen. Sie wird zum Großteil auf bislang versiegelten bzw. überbauten Flächen entwickelt.

5.3. Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich großräumig in einer für den Landschaftsraum und das Landschaftsbild bedeutsamen Lage. Es ist das letzte verbliebene Verbindungsglied zwischen dem nördlich und dem südlich angrenzenden Bannwald im Bereich der Siedlung in Kirchtrudering von der Friedrich-Creuzer-Straße bis zur Schwedensteinstraße. Um den Charakter dieser Grünverbindung zu erhalten und zu stärken, werden östlich der geplanten Wohnbebauung Waldflächen als Nord-Süd-Korridor arroundiert.

Diese Fläche liegt überwiegend auf den heutigen Sportplätzen des ehemaligen Freizeitgeländes und wird somit zusätzlich zu einem Teil des verbindenden Waldkorridors.

Die im Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 1.976 m² ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald) als lichter Eichen-Hainbuchen-Wald zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Da innerhalb des neu entstehenden vergrößerten Korridors auch die Lebensraumansprüche von Arten der trocken-warmen Standorte zu berücksichtigen sind, werden Offenlandinseln in der Waldstruktur vorgesehen. Im Anschluss an das östlich angrenzende städtische Waldstück bietet ein Waldmantel weitere ökologische Nischen. Weiterhin ist als Übergang zum nördlich angrenzenden Forst zur Fauststraße hin ein Waldsaum mit weiteren Lebensräumen auszubilden. Für diese Fläche ist in Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.

Belange des Landschaftsschutzes

Neben den zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen (wie z.B. die kompakte Neubebauung, um den Versiegelungsgrad der Neubebauung unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten; die Vermeidung von Eingriffen in den im Süden anschließenden Bannwald sowie die Sicherung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände) stellt die Herstellung und Sicherung der festzusetzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen eine weitere Maßnahme zur Aufrechterhaltung bzw. Stärkung der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen des Landschaftsschutzgebietes dar.

Die zu erwartenden Belastungen des Landschaftsschutzgebietes durch die Wohnnutzung werden durch die Verbreiterung und Stärkung des Grünkorridors sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung kompensiert und funktional ausgeglichen. Die bestehende Überbauung und Versiegelung wird geringfügig reduziert und ein naturnaher Laubmischwald entwickelt.

Waldflächen

Die privaten Flächen des Truderinger Waldes innerhalb des Planungsumgriffs, der bereits als Bannwald geschützt ist, sowie das städtische Grundstück Flurstück Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209 als öffentliche Grünanlage festgesetzt, werden als Flächen für Wald festgesetzt.

Diese Flächen erfüllen hinsichtlich ihrer Eigenschaften die Voraussetzungen des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und unterliegen damit diesen rechtlichen Bestimmungen.

Für den Waldanteil des städtischen Grundstückes ist der Umbau des bestehenden Fichtenwaldes in einen Laubmischwald vorgesehen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Es entstehen in München benötigte Wohnungen.

Durch die aufgelöste städtebauliche Struktur und die moderate Höhenentwicklung sowie den Erhalt der umgebenden Kulisse aus Großbäumen wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum geschaffen.

Durch die Freihaltung und naturnahe Gestaltung des Landschaftskorridors im Osten wird die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert.

Durch die entstehende Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Nutzungsdruck auf das Landschaftsschutzgebiet, der durch die Erholungsangebote einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz sowie private Spielplätze gemindert und durch die Anlage einer Grünverbindung, ökologische Aufwertungsmaßnahmen, wie ergänzende Waldpflanzungen im Umfang von ca. 2.000 m² sowie landschaftsgerechte Ausgestaltung der Freiflächen kompensiert wird.

Durch die Erschließung der Tiefgarage von der Fauststraße aus wird das Planungsgebiet weitgehend autofrei gehalten.

Es wird eine Grünverbindung geschaffen, die die nördlich und südlich gelegenen Waldflächen im Landschaftsraum verbindet und vorrangig den Belangen des Natur- und Artenschutzes dient. Diese Fläche ist frei zugänglich.

Der vorhandene Gehweg entlang der Fauststraße wird zugunsten der Verkehrssicherheit verbreitert.

7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Die Grundeigentümerin hat sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Im vorliegenden Fall findet die SoBoN in der Fassung vom 26.07.2006 Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss vor dem 26.07.2017 gefasst wurde. Die entsprechende Grundzustimmung liegt vor.

Mit der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in

dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichtet wird:

- Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts,
- Bestellung von Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Fahrrechtsflächen,
- Abtretung und Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Kostenbeitrag für die Bereitstellung von städtischen Flächen hierfür,
- Kostenbeitrag für die Pflege und Herstellung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen „Laubmischwald“
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellung der sozialen Infrastruktur sowie Kostenbeitrag für den Erwerb von Flächen für ursächliche Krippen- und Kindergartenplätze.

Für die Landeshauptstadt München entstehen Kosten für den Erwerb der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen „Laubmischwald“.

8. Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der kompakten, flächensparenden städteplanerischen Konzeption einerseits und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung andererseits, verursacht die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Eingriffe gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Die geplanten Eingriffe durch Über- und Unterbauung sowie außerhalb der Tiefgarage erforderliche Versiegelungen für Festflächen sind geringer als die bestehenden Gebäude- und Festflächen einschließlich der planungsrechtlich zusätzlich möglichen Versiegelungen. Ein Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher nicht erforderlich. Die Berechnung wird im Umweltbericht in Kapitel 9.4. erläutert.

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

9.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Südosten der Landeshauptstadt München soll eine Teilfläche eines ehemaligen Sportgeländes einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Es liegt südlich der Fauststraße und grenzt westlich und nordöstlich an bestehende Reine Wohngebiete und nördlich und südlich an umfangreiche Waldflächen (Bannwald) an. Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet (erweiterte Wasserschutzzone III) und fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“.

Es ist eine Bebauung aus dreistöckigen Einzelgebäuden mit insgesamt ca. 76 Wohneinheiten vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tief-

garage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Fauststraße untergebracht werden.

Die Freiflächen um die Gebäude im Bereich des westlichen Grundstückes sollen als private Grünflächen entwickelt werden. Im östlichen Bereich ist neben dem Erhalt und dem Ausbau einer Nord-Süd-Grünverbindung eine öffentliche Grünfläche geplant.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, gültig seit dem 20.02.1979. Dieser setzt für das Planungsgebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ fest. Da diese Festsetzung die geplante Wohnnutzung nicht zulässt, ist für die Realisierung dieser Umwandlung eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 wurde am 19.10.2016 in der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschlossen.

Umfang des Vorhabens

Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücke Nrn. 2253/0, 2253/60, Gemarkung Perlach (Privateigentum) sowie die Flurstücke Nrn. 2253/1 (Teilfläche), 2260/0 (Teilfläche) und 2260/2 (Teilfläche), Gemarkung Perlach sowie das Flurstück Nr. 596/28 (Teilfläche), Gemarkung Trudering (Eigentum der Landeshauptstadt München). Der Gesamtumgriff umfasst ca. 19.760 m², wovon ca. 17.360 m² Privateigentum und ca. 2.400 m² Eigentum der Landeshauptstadt München sind.

9.1.2. Verwendete Grundlagen und Gutachten

9.1.2.1. Allgemeine Planungsgrundlagen und Untersuchungsumfang

Die vorliegende Umweltprüfung geht auf die im Scoping am 09.03.2017 nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange ein und wird auf der Grundlage folgender allgemeiner Planungsunterlagen durchgeführt:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan Nr. 1209 Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich) vom 20.02.1979, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Vorhabenplan vom 14.02.2019
- Baumbestandsplan, Nov. / Dez. 2014

Zur Prüfung der einzelnen Umweltschutzbelange wurden vorliegende Fachgutachten bzw. Erhebungen herangezogen:

- Naturschutzfachliche Voreinschätzung vom 13.01.2015
- Strukturtypenkartierung vom 19.09.2016 und vom 13.06.2017
- Bestandserhebung Fauna 2015 (mit Ergänzungen 2017) und Bewertung vom 22.06.2017

- Baumbestandskartierung vom Nov. / Dez. 2014 mit Aktualisierung vom 30.08.2016 und 01.02.2017
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), München, 2. Auflage 2003
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), November 2019
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 in München, Oktober 2017
- Masterplan zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München, Szenario S0 (2020)

9.1.2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall weitere übergeordnete Planungsgrundlagen beachtet:

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München:

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als Sportanlage dargestellt. Die angrenzenden Bereiche nördlich und südlich davon sind als Waldfläche, die westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schwedensteinstraße bzw. an dem Schanderlweg sind als Reine Wohngebiete dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich der Waldflächen des Truderinger Waldes "Bannwald" sowie im Bereich des Planungsgebietes ein "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt. Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb des "Regionalen Grünzugs", der als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Nördlich des Planungsgebietes ist nachrichtlich ein Wasserschutzgebiet dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 1209, rechtsverbindlich seit 20.02.1979, Landeshauptstadt München:

Der Bebauungsplan Nr. 1209 setzt für den westlichen Teil des Planungsgebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ fest. In dieser sind Baufenster mit differenziert festgesetzten Wandhöhen von 3 bis 5 m und eine Stellplatzanlage enthalten. Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Nordöstlich dieser Fläche ist der Bereich der Fauststraße als öffentliche Verkehrsfläche und jenseits dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Südosten des Geltungsbereiches ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964:

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Truderling einschließlich Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung geschützt.

Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) (Bannwald gemäß Art 11 BayWaldG) und Verordnung des Landratsamtes München (BannwaldV – München-Südost) vom 10.04.1989:

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Art. 11 BayWaldG in Verbindung mit der Verordnung des Landratsamtes München (BannwaldV – München-Südost) als Bannwald geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

Das Arten- und Biotopschutzprogramm sieht zur ökologischen Verbesserung des örtlichen Raumes Maßnahmen im Bereich Erhalt, Pflege und Optimierung der Grünanlage durch das Belassen der Ruderalflur und Spontanvegetation vor.

9.1.2.3. Örtliche Satzungen und Verordnungen

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

Baumschutzverordnung vom 12.05.1992,
Satzung der Landeshauptstadt über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990,
Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996,
Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 19.12.2007 (Stellplatzsatzung – StPIS),
Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012;
Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980,
Verordnung der Landeshauptstadt München über das Wasserschutzgebiet in der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Putzbrunn für die öffentliche Wasserversorgung der Landeshauptstadt München (WasserversorgungsVO) vom 01.03.1982.

9.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Bestand aufgenommen, die Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs beschrieben und die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter bewertet:

9.2.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

9.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

Erschließung und Verkehr:

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den bestehenden, an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebieten besteht keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV. Untersuchungen zu anderen Immissionen beispielsweise durch Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sind für das Planungsgebiet nicht relevant. Auch Immissionen durch

sonstigen Lärm z.B. von Kinderspielplätzen sind nicht vorhanden. Grundsätzlich wäre im Rahmen des bestehenden Baurechts eine Wiederinbetriebnahme des Sportgeländes zulässig, welche mit erheblichen Lärmemissionen durch Verkehr und Sportnutzung verbunden wäre.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Während der Bautätigkeiten kommt es kurzzeitig zu einer gesteigerten Lärmbelastung in den direkt angrenzenden Wohnbauflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die neue Wohnnutzung entstehen wird, führt voraussichtlich zu einer leichten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Im Vergleich zu der zulässigen Nutzung als Sportanlage mit Besucherverkehr auf dem zur Fauststraße orientierten Parkplatz sind gegebenenfalls in den Stoßzeiten morgens und abends leichte Erhöhungen der Immissionen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu erwarten. Der Parkplatzverkehr wird über die Tiefgarage für Bewohner*innen und teilweise auch für Besucher*innen abgewickelt. Sechs Besucherstellplätze werden oberirdisch nordöstlich der geplanten Bebauung vorgesehen.

Insgesamt ist eine Verbesserung der Lärmsituation durch die geplante Wohnnutzung gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Sportnutzung (Sportlärm und betriebsbedingter Verkehr) zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Diese wäre mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und somit auch höherer Lärmbelastung verbunden. Zusätzlich wäre die Lärmentwicklung durch die Nutzung der Sportanlagen zu berücksichtigen.

Bei einem weiteren Brachliegen des Geländes wäre keine Veränderung der derzeitigen Lärmsituation zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Die erforderlichen (Besucher-)Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Davon abweichend sind sechs Besucherstellplätze auch in dem im Plan festgesetzten Bereich im Außenraum zulässig.
- Es ist eine schallabsorbierende Einhausung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt festgesetzt.

Empfehlung weiterer Maßnahmen

- Lageoptimierung der Spielflächen zur Vermeidung / Minimierung von Lärmimmissionen für Wohnen

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die ursprünglich geplanten Werte für die Geschossfläche und Wohnungszahl wurden im Verfahren deutlich reduziert, um den Neuverkehr möglichst gering zu halten.

9.2.1.2. Wirkungsbereich Erschütterungen / sekundärer Luftschall / elektromagnetische Felder

Für diese Wirkungsbereiche sind keine Auswirkungen bzw. Änderungen gegenüber dem Bestand abzusehen. Es besteht daher kein Untersuchungsbedarf.

9.2.1.3. Wirkungsbereich natürliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die natürliche Belichtung der Gebäude spielt auf dem Gelände heute keine Rolle, da die Gebäude nicht bewohnt sind und es sich auch nicht um Wohnungen handelt, die eine ausreichende natürliche Belichtung aufweisen müssen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach außerhalb des Baugebietes werden die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO im Maße von 1H weitestgehend eingehalten.

Innerhalb des Baugebietes überlagern sich die Abstandsflächen bei einander gegenüberliegenden Fassaden teilweise. Eine ausreichende natürliche Belichtung der Fassadenbereiche (Belichtungswinkel unter 45°) ist bei den Längsfassaden gegeben. Lediglich in drei Fällen zwischen den Stirnseiten der Gebäude ist dies in kleineren Abschnitten nicht gewährleistet. In der Grundrissgestaltung muss darauf reagiert und eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesichert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es gäbe keine Veränderung zur heutigen Situation. Auch bei einer Wiederaufnahme der Sportnutzung wäre die natürliche Belichtung der Gebäude aufgrund der Nutzung nicht problematisch.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Einhaltung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung.
- Eine ausreichende natürliche Belichtung über die Längsfassaden, der Belichtungswinkel von 45° wird eingehalten.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Es ist die DIN 5034, Teil 2 für eine ausreichende Belichtung des jeweiligen Raumes zu beachten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Optimierung der Gebäudesituierung innerhalb der Bauräume, um eine möglichst gute Besonnung von Fassaden und Freiräumen zu erzielen.

- Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit hinreichend großen Fensterflächen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO geprüft.

9.2.1.4. Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“. Der private Grundstücksteil des Planungsgebiets hat aktuell keinerlei Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung, da er von einem Zaun umgeben und somit nicht öffentlich zugänglich ist. Der östlich gelegene städtische Waldanteil ist öffentlich zugänglich und wird für die naturbezogene Erholung genutzt.

Die Nutzung der teilweise zurückgebauten Sportanlage wurde bereits aufgegeben. Somit befinden sich derzeit auch keine zum Sport nutzbaren Erholungsflächen im Planungsgebiet. Die ehemalige Sportanlage stand zudem nur als halböffentlich zugänglicher Bereich einem eingeschränkten Teil der Bevölkerung (Mitglieder / Nutzung gegen Bezahlung) zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden für die Öffentlichkeit zugängliche und nutzbare Flächen geschaffen. Auch eine Verbindung bzw. Verknüpfung mit den umliegenden Flächen erfolgt. Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche (ca. 747 m²) mit einem naturnah gestalteten Kinderspielplatz geschaffen sowie eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als Laubmischwald hergestellt, die langfristig als Wald der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Die Nutzung dieser Flächen kann extensiv erfolgen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und in direkter Umgebung weitläufiger Wälder ist eine größere öffentliche Grünfläche an diesem Standort nicht zielführend bzw. nicht erforderlich.

Entlang der Fauststraße wird ein durchgehender öffentlicher Gehweg hergestellt. Durch diese Maßnahmen wird eine Verbesserung der Erholungsfunktion und der Erschließung für eine breite Gruppe der Bevölkerung geschaffen.

Den Bewohner*innen des neuen Quartiers stehen zukünftig ca. 4.300 m² private Grünfläche, ein Quartiersplatz von ca. 600 m² zur Verfügung. Die erforderlichen Kinderspielflächen von etwa 340 m² können innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen untergebracht werden.

Zusätzlich sollen alle Wohnungen mit großzügigen Loggien bzw. Balkonen ausgestattet werden.

Die neu zu schaffende Waldfläche sowie die aufzuwertende Waldfläche stehen den Bewohner*innen dauerhaft als Erholungsflächen zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der westliche Teil des Planungsgebietes würde voraussichtlich weiterhin für die Öff-

fentlichkeit unzugänglich bleiben und damit nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an geeigneter Stelle
- Schaffung eines Quartiersplatzes innerhalb der neuen Bebauung
- Festsetzung von zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück
- Ermöglichung von Wohnungsgärten
- Ermöglichung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten
- Festsetzung eines verbreiterten Straßenraums mit durchgehendem Gehweg
- Festsetzung einer Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel Laubmischwald
- Festsetzung des größten Teils der bestehenden Gehölze
- Baurechtliche Sicherung des Waldkorridors durch die Festsetzungen: Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und Waldfläche.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden:

- öffentliche Grünfläche mit Spielplatz,
- Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- vorrangiger Nachweis der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr auf zu versiegelnden Platz- und Wegeflächen.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- naturnahe Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes (Waldspielplatz), Schaffung von Naturerfahrungsräumen.

9.2.1.5. Wirkungsbereich Sicherheit / Verkehrssicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Da die Fläche im Bestand eingezäunt ist und nicht mehr als Sportanlage genutzt wird, sind im Bestand keine Angsträume vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Nutzungsänderung entstehen neben den privaten Flächen, auch halböffentliche und öffentlich zugängliche Räume. Tagsüber sind aufgrund der Intensivierung der Nutzung, der Grünstrukturen und der Gebäudeanordnung keine Angsträume zu erwarten. Nachts wird die angstfreie Benutzung der Wege und Eingangsbereiche der Gebäude durch eine ausreichende Beleuchtung gewährleistet.

Das Gelände wird nach allen Seiten hin eingezäunt, was in Bezug auf das Schutzgut Sicherheit positive Auswirkungen hat.

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen Autoverkehr, da sämtliche Kfz in der Tiefgarage bzw. auf dem Besucherstellplatz direkt neben der Zufahrt untergebracht werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der

Planung

Die derzeitige Situation, dass aufgrund der Unzugänglichkeit keine Sicherheitsdefizite für die Öffentlichkeit bestehen, bliebe voraussichtlich bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Herstellung eines durchgehenden öffentlichen Gehwegs mit mindestens 2,5 m Breite, ausgenommen ein kurzer Teilabschnitt zum Schutz zu erhaltenden Baumbestandes im nordwestlichen Bereich;
- kein Autoverkehr im Quartier.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Erstellen eines Beleuchtungskonzepts für die Erschließung des Wohngebiets (Vermeidung von Angsträumen, etc.).

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden unter anderem die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen, Lichtsignalanlagen und öffentlichen Transportmitteln sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht wird.

9.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

9.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt zwischen nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes, die als Bannwald klassifiziert sind. Die bestehende Bebauung ist von Baum- und Strauchbestand, offenen Wiesenflächen und Sukzessionsflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Gebiets finden sich sehr dichte Baumbestände.

Im Laufe des Jahres 2016 war im Umfeld des Planungsgebietes ein nachgewiesener Befall durch den Asiatischen Laubholzbock aufgetreten. Das Planungsgebiet geriet deswegen in die daraufhin ausgewiesene Schutz- und Quarantänezone und wurde im Lauf des Jahres 2016 teilweise stark ausgelichtet. Im Winter 2016/17 wurde die Gehölz- und Stauden-Sukzession auf den ehemaligen Tennisplätzen entfernt.

Der Umbau der städtischen Forstfläche von Fichtenmonokultur zu einem Laubmischwald wurde 2018 mit der Rodung der Nadelgehölze aufgrund von verkehrssichernden Maßnahmen und der Erfordernisse im Umgang mit der Gefährdung des Bestandes durch den Borkenkäfer begonnen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vegetationstypen wurden im Zuge einer

Strukturtypenkartierung (2016, aktualisiert 2017) untersucht und nach ihren Wertigkeiten eingestuft. Die Bestandserfassungen wurden 2015 durchgeführt. Nach einer erneuten Begehung im Frühjahr 2017 wurde die Bestandsaufnahme aktualisiert. Streng geschützte Pflanzenarten, insbesondere Gefäßpflanzen wurden bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Habitate streng geschützter Gefäßpflanzen sind nicht vorhanden. Die Betroffenheit aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

Zu den wertvollen Strukturtypen, die im Gelände angetroffen wurden, zählen Hecken, Gehölzsukzession verschiedener Standorte, Initialvegetation auf den Sandplätzen sowie Einzelbäume und Baumgruppen.

Der Gehölzgürtel entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wurde als Laubwald (Gemischter Laubholzbestand mittleren bis höheren Alters; naturnahe Ausprägung; hoher Totholzanteil; nitrophiler Saum (Südteil) bzw. Strauchmantel (Nordteil) im Übergang zur angrenzenden Wiese; stockt z.T. auf Erdwall) kartiert und sehr wertvoll eingestuft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die großflächigen, wertvollen Vegetationsbestände befinden sich hauptsächlich entlang der Randbereiche des Planungsgebietes und bleiben nahezu vollständig erhalten. Für die geplante Maßnahme müssen nur wenige Bäume innerhalb des Baufeldes gefällt werden. Die meisten Bäume können und sollen erhalten bleiben.

Von den auf dem privaten Grundstück aufgenommenen 182 Bäumen wurden 14 Stück im Zuge der Vorsorgemaßnahmen gegen den asiatischen Laubholzbockkäfer gefällt. 6 weitere Bäume müssen im Zuge des Bauvorhabens gefällt werden.

Die Grünstrukturen im inneren Bereich des geplanten Baufeldes, die zu großen Teilen entfernt werden müssen, bestehen vor allem aus gärtnerisch angelegten Strukturen wie gemähten Rasenflächen, Ziersträuchern und Bodendeckern mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Gebiete mittlerer Bedeutung im südlichen Randbereich werden weitgehend erhalten. Im östlichen Teil des Planungsgebietes sind die Vegetationsbestände vorwiegend von mittlerer Bedeutung. Sie werden im Zuge der Realisierung durch die Entwicklung eines lichten Laubmischwaldes bzw. durch den Waldumbau zu Laubmischwald ökologisch aufgewertet.

Durch Festsetzungen werden Eingriffe in die vorhandenen zu erhaltenden Vegetationsbestände reguliert und neue Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zum Laubmischwald ausgewiesen. Die Waldfläche im Osten (städtisches Grundstück) wird als Wald gesichert. So wird ein Grünkorridor als Verknüpfung zwischen dem Bannwald im Norden und Süden des Planungsgebietes geschaffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sämtliche ökologische Maßnahmen, die aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren (z.B. Entwicklung eines Laubmischwaldes mit Offenlandinseln, Waldentwicklungen, Sicherung von wertvollen Gehölzbeständen) würden nicht erfolgen.

Das Grundstück würde regelmäßig gärtnerisch gepflegt. Die Entfernung von Bäumen und Vegetation erfolgt im Rahmen der Nutzung und Sicherung für die Freizeitanlage auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Erlaubnisse bzw. waldbaulicher Erfordernis-

se.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt des Gehölzgürtels an Nord- und Westseite, Erhalt von Einzelbäumen, Erhalt der Bannwaldfläche, Sicherung der bestehenden Waldfläche durch Festsetzungen in der Planzeichnung
- Neuschaffung eines Laubmischwalds auf den heutigen Sportplätzen als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung von Baumpflanzungen (1 Baum/300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche)
- Durchwurzelbare Bodenschicht von mindestens 100-120 cm für Baumpflanzungen II. bzw. I. Ordnung auf unterbauten Flächen
- Mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer von Gebäuden (auch mit Anlagen zur Solarenergienutzung).
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen
- Festsetzung von landschaftlich zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück
- ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze für Neu- und Nachpflanzungen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Gehölzfällungen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeit.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Fachgerechter Baumschutz für als zu erhalten festgesetzte Gehölze während der Bauphase auf der Grundlage bestehender Normen
- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich aus dem BauGB, der BayBO, den Naturschutzgesetzen und den städtischen Vorgaben (z.B. Freiflächengestaltungssatzung, Bannwald, Landschaftsschutzgebiet etc.) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

9.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet wurden die Biotopkartierung der Landeshauptstadt München, die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) und das Arten- und Biotopschutzprogramm der Lan-

des Hauptstadt München ausgewertet.

Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 250 m ist ein Teilbereich einer Hochspannungstrasse als Biotop kartiert (M-0215-002; Gehölzsukzession, Ruderalfluren mit Magerrasenelementen, Pfeifengrasbestände). Im weiteren Umfeld sind noch weitere Biotope vorhanden. Zusammenhänge oder Vernetzungen mit den Strukturen auf dem Planungsgrundstück sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Vegetationskartierung nicht vorgefunden.

Die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) weist innerhalb des Planungsgebietes keine Nachweise gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten aus. Im näheren und weiteren Umfeld wurden jedoch entsprechend der Größe und Vielfalt der Lebensraumstrukturen (Forst, Waldumbaugebiete, Lichtungen, ehemalige Kiesgruben, etc.) zahlreiche Funde registriert. Diese umfassen nahezu alle Artengruppen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (2004) stuft das Planungsgebiet im Bestand als strukturreiche Sportfläche ein. Als Zielsetzung werden der „Erhalt und die Optimierung von Laub- und Mischwäldern, Gebüsch, Feldgehölzen, Hecken und einzelnen Baumbeständen sowie Strukturanreicherung innerhalb der Wälder“ formuliert. Für die nördlich angrenzenden Waldränder werden „Erhalt und Entwicklung von thermophilen Waldrändern und -säumen“ sowie das „Belassen offener Übergangsbereiche“ gefordert. Zielsetzung für die umliegenden Waldbestände sind „Erhalt und Optimierung der Lohwaldreste sowie Entwicklung und Optimierung von Trockenwäldern auf trockenen und sehr trockenen Böden; Schaffung von Lichtungen zur Förderung licht- und wärmebedürftiger Tier- und Pflanzenarten“. Das Untersuchungsgebiet liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tierarten wurden im Zuge einer naturschutzfachlichen Voreinschätzungen (2012, 2014) und in einer Bestandsaufnahme und -bewertung der Fauna (2015, 2017) untersucht.

Im Zuge der faunistischen Bestandserhebung und -bewertung wurde gemäß der Festlegung des Untersuchungsumfangs das Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Falter (Tag- und Nachtfalter) und Heuschrecken erfasst.

Fledermäuse

Die erfassten Fledermäuse waren Einzelnachweise und nur im Überflug über das Gelände. Im Jahr 2017 wurden keine Fledermäuse mehr nachgewiesen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass der Wert des Planungsgebiets als Jagdhabitat für die Fledermäuse sehr gering einzustufen ist, insbesondere aufgrund der Insektenarmut. Die Gebäude auf dem Gelände wurden auf potentielle Quartiere untersucht. Bei den näher untersuchten Baumhöhlen wurden für Fledermäuse geeignete Höhlen nicht nachgewiesen. Quartiere von Fledermäusen auf der Fläche können zum Zeitpunkt der Erhebung ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Das Vogelartenspektrum ist auf kommune, an den Menschen zumindest teilangepasste Arten beschränkt. Es sind weitestgehend Arten von Siedlungen mit hohem Ge-

hölzanteil und Waldarten anzutreffen. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind in Bayern häufig und ungefährdet. Die in der Umgebung vorkommenden Spechte nutzen möglicherweise den vorhandenen Gehölzbestand zur Nahrungssuche. Aktuell sind ein tatsächlicher sowie ein potentieller Höhlenbaum im westlichen Gehölzbestand vorhanden. Ein Baum mit Hackspuren findet sich südlich der großen Halle. Dieser muss im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden. Durch die Präsenz der Spechte ist zu erwarten, dass weitere Baumhöhlen entstehen.

Amphibien

Das Vorkommen der erfassten Laubfrösche im Frühjahr 2015 muss als außergewöhnlicher Vorfall gewertet werden (Laichplatz im ausgelassenen Schwimmbecken). Das Grundstück kommt für diverse Amphibien prinzipiell wie die übrigen umliegenden Hausgärten als Landlebensraum (gelegentliche Querung) in Frage.

Reptilien

Für streng geschützte Reptilien gibt es keine geeigneten Habitate.

Habitate für Tagfalter sind nicht vorhanden. Somit ist das Gebiet für die Tagfalter ohne Bedeutung. Bei den drei nachgewiesenen Arten handelt es sich um einzelne Tiere, die das Grundstück nur überflogen.

Auch für die Heuschrecken ist das Grundstück aufgrund der hohen Schnitffrequenz insgesamt nur sehr eingeschränkt geeignet und insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Durch den geplanten Bau der neuen Wohngebäude sind großflächige Abbruch- und Bauarbeiten im Grundstück notwendig und damit verbundene temporäre Lärmbelastungen und Störungen der Fauna durch Vibrationen, künstliches Licht, und ähnliches zu erwarten. Langfristig können (Teil-)Lebensräume gestört, verändert oder entfernt werden, so dass diese für vorkommende Arten nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können.

Zu Beginn ist mit der Abwanderung von Tierarten aus den baubedingt gestörten Lebensräumen zu rechnen, was zu einer möglichen Überquerung der angrenzenden Straßen führt, so dass diese zusätzlich durch den Verkehr gefährdet werden. Für die meisten der erfassten Tier- und Pflanzenarten sind die Auswirkungen des Bauvorhabens unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung wie Einschränkungen von Rodungszeiten gering.

Da der Großteil des Baumbestands inklusive der potentiell vorhandenen Höhlenbäume erhalten werden, sind Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten nur geringfügig betroffen. Die vorkommenden kommunen Vogelarten sind durch die Auswirkungen des Vorhabens nicht gefährdet. Es bleiben ausreichend Lebensräume im Planungsgebiet und in der direkten Umgebung vorhanden bzw. werden neu geschaffen.

Grundsätzlich ist aber weiterhin mit Einwanderungen von Laubfröschen in die Fläche zu rechnen, so dass hier geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten möglichen Laichplätzen (größere Pfützen) getroffen werden müssen.

Durch die geplante Wohnnutzung ist insgesamt eine Störung (Lärm, Strukturveränderung, künstliche Beleuchtung, und ähnliches) der vorhandenen Fauna zu erwarten.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen werden geeignete Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes festgesetzt bzw. empfohlen.

Das Eintreten von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Punkte 1-4 BNatSchG kann auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es sind keine Vorkommen streng geschützter Arten im Planungsgebiet von dem Vorhaben betroffen. Es sind daher keine CEF- oder FCS-Maßnahmen erforderlich.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können beim Bauvorhaben die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume geschützt werden. Durch den geplanten Waldverbund und das Freihalten der östlichen Grundstücksfläche als Grünkorridor wird eine Verbesserung der Grünstruktur erzielt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin gärtnerisch gepflegt bzw. für die Nutzung als Sportfläche wieder hergestellt und unterhalten werden. Die Insektenfauna wäre demnach weiterhin kaum vorhanden. Die Lebensraumbedingungen würden sich nicht grundlegend verändern. Zu beseitigende Bäume mit Höhlungen würden allerdings an Lebensraumqualität für Höhlenbrüter gewinnen. Das Schwimmbad wäre weiterhin eine Falle für durchwandernde Laubfrösche.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt des Baumbestands mit Lebensraumstrukturen für Brutvögel, Höhlenbewohnende Arten, Blindschleichen
- Neuschaffung eines Laubmischwalds mit Offenlandinseln als Lebensraum für Wald und Offenlandbewohnenden Arten im Bereich der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
- Festsetzung von landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen (weniger häufige Mahd, Blütenpflanzen kommen zum Blühen)
- Sockelfreie Einfriedungen
- Dachbegrünung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Pflege- und Entwicklungskonzept für den neu anzulegenden Laubmischwald unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche aller vorkommenden Arten.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Notwendige Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen.

- Weitere Maßnahmen, die aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen sind:

Kontrolle zu fällender Bäume auf Baumhöhlen und eventuelle Besiedlung, gegebenenfalls stückweise Fällung oder langsames Ablegen der Stämme

Fällung von Großbäumen mit Höhlen bereits im September (Beantragung einer Ausnahme bei Naturschutzbehörde vom Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) (Schaffung von Fluchtmöglichkeit eventuell vorhandener Fledermäuse)

Vermeidung von Pfützenbildung während der Bauzeit als potentielle Laichplätze für den Laubfrosch.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich
- Erstellen eines Beleuchtungskonzepts für die Erschließung des Wohngebiets unter Berücksichtigung des Artenschutzes (vor allem Insekten, Fledermäuse) durch Verwendung von Beleuchtungen mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besitzt,
- Verwendung von entsprechenden Fassaden-Verglasungen gegen Vogel-schlag.

Empfehlung weiterer Maßnahmen

- Umweltbaubegleitung
- Konzept für Animal-aided-Design bei der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen, fachliche Begleitung entsprechender Maßnahmen während der Bau-maßnahme
- Lageoptimierung von eventuellen Nisthilfen (Quartiersteine oder ähnliches), um Verschmutzungen von Eingangs- und Aufenthaltsbereichen zu vermeiden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange des Arten- und Biotopschutzes und der Biodiversität wurden berücksichtigt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9.2.3. Schutzgut Boden

9.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Altlasten:

Es liegen keine Verdachtsflächen für Altlasten im Planungsgebiet vor.

Kampfmittel:

Es ist ein Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben. Luftbilder von 1946 und 1952 in Verbindung mit dem Geländehöhenmodell belegen eindeutig Sprengtrichter im unmittelbaren Umfeld der Fläche. Aufgrund des Bestands konnte die Fläche bisher nicht sondiert bzw. geräumt werden. Es ist erforderlich, eine Fach-

firma mit einer detaillierten historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes zu beauftragen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Flächen sind im weiteren Bauablauf kampfmitteltechnisch zu überwachen und begleiten. Das Planungsgrundstück wird von eventuell vorhandenen kampfmittelrelevanten Funden bereinigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden. Ein Erfordernis zur weiteren Erkundung von eventuellen Kampfmittelvorkommen wäre daher nicht gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes ein bestehender flächenhafter Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegt, sind weitergehende Untersuchungen (Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes) durchzuführen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

9.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt in der Münchener Schotterebene auf etwa 543,0 m ü.NHN2016.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Quelle: BayernAtlas) kommen im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis Carbonatschluffkies (Schotter) vor.

Das Planungsgebiet ist im Bestand zu knapp 29% überbaut bzw. versiegelt. Neben der Versiegelung durch die Bestandsgebäude und Nebenanlagen sind nördlich befestigte Zufahrten und eine Stellplatzanlage vorhanden. Südlich der Bestandsgebäude liegen ein befestigter Freibereich und ein Außenschwimmbaden. Östlich der Gebäude befinden sich drei Sandtennisplätze. Die Sandauflage der Tennisplätze einschließlich der bestehenden Vegetationsschicht wurde im Winter 2016/2017 beseitigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da es sich im westlichen Teil des Planungsgebietes bereits um versiegelte Flächen handelt und die Neuversiegelung nicht darüber hinaus geht, besteht hier keine detaillierte Untersuchungsrelevanz. Im östlichen Teilbereich kann durch den Rückbau der

vorhandenen Sandplätze sogar eine Verbesserung der Bodenfunktion erzielt werden. Diese Flächen werden entsiegelt und ökologisch aufgewertet.

Die zulässige Neuversiegelung bleibt unter dem bestehenden Versiegelungsgrad. Die maximal zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan beträgt zukünftig 5.400 m² für das Baugrundstück und umfasst die geplante Wohnbebauung, die zugehörige Tiefgarage, sowie Zufahrten, Wege und Besucherstellplätze. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Erweiterung des Gehwegs auf öffentlichem Grund.

	Bestand	Planung
Gesamtfläche (Umgriff Bebauungsplan)	19.766 m ² (100%)	19.766 m ² (100%)
unversiegelte Flächen	13.961 m ² (ca. 70,6%)	14.076 m ² (ca. 71,2%)
Summe versiegelte Flächen	5.805 m ² (ca. 29,4%)	5.690 m ² (ca. 28,8%)
- davon befestigte Flächen (ohne Gebäude)	2.778 m ²	3.290 m ²
- davon Gebäude	1.731 m ²	2.400 m ²
- davon Tennisplätze (zur Hälfte angerechnet)	1.296 m ²	---

Die Neuversiegelung bleibt damit unterhalb des bestehenden Versiegelungsgrads. Die interne Erschließung ist flächensparend konzipiert und die ca. 1.976 m² große Entwicklungsfläche für Laubmischwald wirkt sich zusätzlich positiv auf die Bodenfunktion aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Boden würde der Versiegelungsgrad etwas höher bleiben, wobei die Entsiegelung im breiteren Verbindungskorridor zwischen den Waldflächen nicht umgesetzt werden würde. Bei einer Wiederinbetriebnahme des Sportkomplexes könnten weitere Versiegelungen im Sinne der Sportnutzung innerhalb des bestehenden Baurechts vorgenommen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Kompakte mehrgeschossige Bauweise und dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen
- Festsetzung der Tiefe des Bodenaufbaus für Pflanzungen auf unterbauten Flächen
- Beschränkung von Belagsflächen auf das funktional erforderliche Maß; Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Wegen, Feuerwehr- und Stellflächen
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers

- Integration oberirdischer Nebenanlagen in die Gebäude (Minimierung von bebauten/versiegelten Flächen).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überbauten Flächen zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Wiederverwendung von anfallendem Oberboden möglichst in räumlicher Nähe.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und im BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

9.2.4. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das bestehende, nicht befüllte Außenschwimmbaden hat hier keine Relevanz.

Das Grundwasser steht bei 14 m unter der Geländeoberkante (GOK) (nach Nordwesten abfallend). Der Höchstgrundwasserstand (HW) lag bei 9,5 m.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, Weiteres Schutzgebiet).

Die Schotterböden besitzen zwar eine geringe Filterleistung für Schadstoffbelastungen, durch die große Mächtigkeit der Bodenschicht über dem Grundwasser ist die Gefahr von Verunreinigungen dennoch gering.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es erfolgen keine maßgeblichen Veränderungen wie z.B. Veränderungen des Flurabstandes, der Fließrichtung, der Temperatur oder der Schadstoffbelastung. Die geplante eingeschossige Tiefgarage wird als unproblematisch eingeschätzt. Ein baulicher Eingriff in das Grundwasser ist nicht vorgesehen. Die geplante Tiefgarage greift maximal 5 m in den anstehenden Boden ein, so dass immer noch ein Abstand von etwa 9 m zum mittleren Grundwasserstand vorhanden ist.

Das Wasserschutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Die entsprechenden Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen müssen beachtet werden.

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf dem Grundstück und den hohen Freiflächenanteil erfolgt die Versickerung von Oberflächenwasser zum großen Teil direkt über die Bodenschicht. Für die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Flächen ist eine Versickerungsmulde als Abgrenzung des Wohngrundstücks zur östlichen öffentlichen Fläche geplant. Ergänzend sind gegebenenfalls weitere dezentrale Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) möglich. Die geplante extensive Dachbegrünung auf den Dächern der Wohngebäude ist zusätzlich als abflussverzögernde Maßnahme wirkungsvoll.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es wären keine Veränderungen der Bestandssituation zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
- Festsetzungen zur Begrünung von Dächern
- Verwendung durchlässiger Bodenbeläge für Wege und Stellflächen soweit funktional möglich
- Punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig
- Feuerwehzufahrten sind außerhalb von befestigten Wegen mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt herzustellen
- Das Niederschlagswasser des Baugebietes ist in festgesetzten Versickerungsbereichen / Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dachflächen möglich ist.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der Regelungen von Vorschriften zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum
- Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München
- Wasserrechtliche Vorschriften (Wasserschutzgebiet) sind im Rahmen der Baugenehmigung einzuhalten, Einhaltung der Regelungen und Vorschriften der Wasserversorgungsverordnung der Landeshauptstadt München
- Bei der Verwendung von Rigolen Beachtung eines ausreichenden Mindestabstands zum Grundwasser.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Erstellung eines Brauchwasserkonzepts für die gesamte Siedlung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes und die Vorgaben der Landeshauptstadt München, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, wurden berücksichtigt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z.B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III (Weitere Schutzzone) ist der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen auf ein Minimum zu beschränken. Die Anwesensentwässerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf

das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA verwiesen.

9.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Durch die Lage des Planungsgebiets umgeben von großen Waldflächen ohne Industrieanlagen sowie ohne verkehrsbelastete Straßen auch im größeren Umfeld, sind keine Belastungen mit Luftschadstoffen vorhanden.

Die umliegenden Waldflächen nördlich und südlich des Planungsgebietes haben eine deutlich ausgleichende Wirkung auf die Luftqualität und -temperatur. Gemäß Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München gibt es eine hohe nächtliche Abkühlung, eine sehr günstige bioklimatische Situation und eine hohe Kaltluftlieferung der Umgebung. Die Frisch-/Kaltluft-Durchströmung erfolgt von Süd nach Nord.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Gerüche durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Vorbelastung, nur geringer Zusatzverkehr und einer Verbesserung der Durchlüftung ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für NO₂ ebenso wie die gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) auch im Planfall sicher eingehalten werden.

Nennenswerte klimatische Veränderungen sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Durch den Erhalt eines breiten Nord-Süd-Korridors als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen und durch die geplante Gebäudestellung (Nord-Süd-Ausrichtung) wird die Durchströmung des Gebiets verbessert.

Durch den Erhalt des westlichen Gehölzgürtels, die Schaffung von Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden, die extensive Begrünung der Dachflächen und die Entwicklung neuer Waldflächen sind auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Betrieb des planungsrechtlich zulässigen Sportgeländes könnte geringe Verschlechterungen bringen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Reduzierung von Vegetation auf dem Gelände. Es käme nicht zu einer Mehrung der Waldfläche im wichtigen Frischluftkorridor.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Festsetzung von Begrünung und Baumpflanzungen in den Freiflächen
- Gute Durchströmbarkeit des Planungsgebietes für Luftströmungen durch die Gebäudeanordnung
- Festsetzungen der Grünordnung
- Erhalt bzw. Erweiterung eines breiten Nord-Süd-gerichteten Korridors zwischen den Bannwaldflächen zur Aufrechterhaltung / Verbesserung der Durchströmung (Festsetzung einer Entwicklungsfläche für Laubmischwald und Flä-

che für ökologischen Waldumbau als Verbindung zwischen vorhandenem Bannwald)

- Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren (Minimierung von versiegelten Flächen).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Fortschreitende Verbesserung bei der energetischen Qualität von Gebäuden durch zunehmende Standards in Bezug auf Gebäudehülle und Energieverbrauch.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionschutzgesetz (39. BImSchV) berücksichtigt. Des Weiteren wurde der Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet München und seine 6 Fortschreibungen der Regierung von Oberbayern beachtet.

9.2.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen geprägt. Entlang der westlichen (Laubwald) und südlichen (Vorwaldstadium) Grundstücksgrenze befinden sich zum Teil sehr dichte Baumbestände. Entlang dieser Grundstücksgrenzen stehen auch sehr viele alte und große Nadelgehölze.

Die bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper und Nebenanlagen der ehemaligen Sportstätte sind von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar. Großräumlich befindet sich das Planungsgebiet an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage, da es als letztes verbliebenes Verbindungsstück zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen (Bannwald) zu betrachten ist.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines etwa von Ost nach West verlaufenden Bebauungstreifens. Nördlich und südlich davon schließen umfangreiche Waldflächen an. Nördlich grenzt ein sehr dichter Fichtenforst an, der als Bannwald klassifiziert ist. Im Süd-Westen schließt eine Gartenbrache an das Untersuchungsgebiet an, die mit alten Obstgehölzen bestanden ist. Südlich schließen weitere sich in der Verjüngung befindlichen Waldflächen an, die ebenfalls als Bannwald klassifiziert sind. Hierbei handelt es sich um einen aufgelichteten Fichtenforst, der von Laubbäumen durchzogen ist und sich in der Entwicklung zum Mischwald befindet.

Westlich des Planungsgebietes grenzt ein Bebauungstreifen an, der von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Östlich davon befindet sich die

Wohnbebauung an der Schwedensteinstraße, die als Splittersiedlung mitten im Wald liegt.

Da das Planungsgebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ ist, ist für die bauliche Entwicklung eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 3 Abs. 2 der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 09. Oktober 1964 erforderlich. Diese Ausnahme kann erteilt werden, sofern das Landschaftsbild bei der Neubebauung besondere Berücksichtigung findet (Erhalt des Baumbestands, kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten, Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand). Weiterhin wirkt sich die Neuschaffung von Laubmischwald im Landschaftsschutzgebiet, wie im Bereich der Ausgleichsfläche geplant, positiv auf das Landschaftsschutzgebiet und den wichtigen Waldkorridor aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die zukünftige Gestaltung des Planungsgebietes sieht den weitestgehenden Erhalt der Baumkulisse, insbesondere in den Randbereichen vor. Die geplanten Gebäude sind dreigeschossig und haben voraussichtlich eine Höhe von maximal 10,70 m. Die umliegenden Einfamilienhäuser weisen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m auf.

Der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze und an der Fauststraße hat eine Höhenentwicklung von ca. 16 m bis 28 m. Die geplanten Gebäude sind damit zwar höher als die bestehende Bebauung und geringfügig höher als die angrenzende Bebauung, gehen aber nicht über die vorhandenen Baumkronen hinaus. Hier stehen zudem viele der auf dem Grundstück vorhandenen Nadelgehölze (vor allem Fichten). Insbesondere an der Grundstücksgrenze entlang der Fauststraße wird durch den Erhalt möglichst vieler Bäume eine Eingrünung gewährleistet. Zusätzlich werden neue Waldflächen gepflanzt, was ebenfalls zu einer Abschirmung der geplanten Gebäude Richtung Osten führt. Durch die vorhandene und ergänzte Baumkulisse ist die Fernwirkung des Bauvorhabens minimal. Der Bannwald im Süden bleibt von dem Bauvorhaben durch ausreichende Gebäudeabstände zur Waldgrenze unberührt.

Aufgrund des dichten Gehölzbestandes entlang der Grundstücksgrenzen und des hohen Nadelbaumanteils ist auch im unbelaubten Zustand der Bäume im Winter die Abschirmung der Gebäude nach außen gegeben. Der Unterwuchs zwischen den Baumbeständen unterstützt diese Wirkung, ebenso wie die vorhandenen Nadelbäume, die vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze sehr dicht und eng stehen. Durch die geplanten frei wachsenden Hecken zur Unterpflanzung des Baumbestands wird die Sichtbarkeit der neuen Bebauung und Nutzung weiterhin reduziert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die neuen Gebäude würden unterbleiben. Eine Neuschaffung von Waldflächen würde nicht erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß
- Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Höhe von 3,00 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen außerhalb des Bauraums sowie in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. (Ausnahmen: Versickerungsmulden)
- Private Grünflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen.
- Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Einfriedungen sind nur zulässig zur Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen, im Reinen Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenzen und an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Spielplatzes.
- Einfriedungen als Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedungen herzustellen und mit nach außen angeordneten geschnittenen Hecken zu begrünen.
- Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten und zu begrünen.
- Bei der Pflanzung von Sträuchern und Hecken zur Einfriedung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Festsetzungen der Grünordnung bzw. Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirken sich auf das Schutzgut Landschaft positiv aus (Erhalt vorhandener Grünstrukturen, großflächige Begrünung innerhalb des Grundstücks, Pflanzung von Bäumen, funktional gegliederte Freiräume, Schaffung neuer Flächen für ökologischen Waldumbau, Flächen mit Entwicklung zum Laubmischwald).

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Gestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung eines landschaftsgerechten Erscheinungsbildes durch z.B. Fassadenbegrünung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend dem abge-

stimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Landschaftsschutzverordnung wurden beachtet.

9.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter auf den Grundstücken des Planungsgebietes bekannt. Es besteht daher kein Untersuchungsbedarf.

9.2.8. Umweltbelang Energie

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die bestehenden Gebäude sind bezüglich des energetischen Standards veraltet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den geplanten Gebäuden stehen das ressourcenschonende Bauen, der verantwortungsvolle Umgang mit Regenwasser und die Nutzung von regenerativen Energien im Vordergrund. Für die gesamte Wohnanlage ist ein Blockheizkraftwerk zur dezentralen und regenerativen Energieversorgung geplant.

Die Häuser sind als Mischbauweise aus Holzkonstruktionen und massiven speicherfähigen Materialien geplant. Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen, Mulden und Rigolen gesammelt und kann so in großen Teilen zur Bewässerung der Freianlagen genutzt bzw. durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

Durch den hohen Baustandard, das ressourcenschonende Konzept und die Nutzung des anfallenden Regenwassers sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Nutzung als Sportgelände mit dem alten Gebäudebestand mit niedrigen energetischen Standards und hohem Energiebedarf jederzeit aufgenommen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für die Anlage von Solaranlagen unabhängig von der Gebäudeausrichtung eignen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien (Blockheizkraftwerk, Photovoltaik)
- ressourcenschonendes Bauen (nachhaltige Baumaterialien)
- verantwortungsvoller Umgang mit Regenwasser
- Errichtung einer Lade- und Pumpstation (gemäß Satzung zulässig im Bereich für Stellplätze)
- Realisierung eines Gebäudedämmstandards, der deutlich anspruchsvoller als

die gesetzlichen Vorgaben ist.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß oben genannter Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

9.2.9. Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Planungsgebiet wird die Entsorgung von Abfällen und Abwässern momentan durch die städtischen Betriebe gewährleistet. Da das Gelände aktuell brachliegt, fallen keine Abwässer und Abfälle an.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der gesamten Baumaßnahme und auch später während der Nutzung werden die Vorschriften und die Satzungen der Landeshauptstadt München der Abfallvermeidung und -entsorgung eingehalten.

Die Räume für die Aufbewahrung der Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Für den Tag der Abholung steht ein in der Planzeichnung festgesetzter Mülltonnen-Aufstellplatz zur Verfügung.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen. Ein Brauchwasserkonzept wird empfohlen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Abfall- bzw. Abwasserentsorgung weitergeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag ist in Planzeichnung festgesetzt
- Die Abwasserplanung ist im Vollzug mit der zuständigen Behörde abzustimmen und ist nicht genehmigungsfrei.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- fachgerechte Entsorgung von anfallendem Erdaushub und Material.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung berücksichtigt, so dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Es wird die Erstellung eines Brauchwasserkonzepts empfohlen.

9.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

9.3.1. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Für das Baugrundstück besteht bereits ein Baurecht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209. Da das Maß der Neuversiegelung nicht über das vorhandene hinausgeht, entsteht durch das Bauvorhaben kein Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt somit.

Die verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen des Umweltberichts zusammengefasst werden, tragen zu einer nachhaltigen und umweltschonenden Entwicklung des neuen Baugebiets bei und sind Voraussetzung zur Inaussichtstellung der landschaftsschutzrechtlichen Ausnahmeerlaubnis.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Erhaltungsmaßnahmen

- Erhalt schutzwürdiger Gehölzbestände
- Sicherung von bestehenden Waldflächen.

Durchgrünungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes

- Gehölzpflanzungen in den privaten Freiflächen und auf dem Quartiersplatz
- Festsetzung landschaftsgerechter Gestaltung und Begrünung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen von den Grundstücksgrenzen bis zu den Gebäudekanten
- Großflächige Dachbegrünung mit positiver Wirkung auf das lokale Stadtklima sowie auf bodenbewohnende Fauna aufgrund erhöhter Schichtdicken.

Arten- und Lebensraum schützende Maßnahmen

- Festsetzung von Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität
- Durchführung von Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung von Brutrevieren von Spechten und gehölzbewohnenden Vogelarten
- Vermeidung von tiergruppenschädigenden Anlagen (Verwendung von Beleuchtung mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besitzt und weitgehende Vermeidung von Einfriedungen = Maßnahmen

im Bauvollzug)

- Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden durch entsprechende Vorkehrungen (Gliederung der Fassade, Verwendung von Vogelschutzglas, Integration von Gestaltungselementen = Maßnahme im Bauvollzug).

Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (Maßnahme im Bauvollzug)
- Bauausführung in kompakter Bauweise, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Anordnung der Tiefgarage unter den Wohngebäuden soweit möglich, sowie Nachweis der Besucherstellplätze zum größten Teil in der Tiefgarage.

Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung

- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Errichtung einer Regenwassermulde zur Versickerung des anfallenden Dachwassers über Bodenpassage
- Ausführung zu versiegelnder Flächen mit wasserdurchlässigem Material soweit möglich, vor allem außerhalb unterbauter Bereiche.

Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs

- Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern (Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerk)
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung.

9.4. Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt nahezu vollständig innerhalb der Landschaftsschutzverordnung „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“.

Die Realisierung des Vorhabens stellt einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet dar, für den eine naturschutzrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde München zu erteilen sein wird. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der vorgeschlagenen Maßnahmen kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet kann durch Maßnahmen, die das Landschaftsschutzgebiet insbesondere durch die Verbreiterung und funktionale Stärkung des Grünkorridors und den landschaftlichen Waldverbund im Osten des Planungsgebietes stärken, ausgeglichen werden.

Die geplanten Eingriffe durch Über- und Unterbauung sowie außerhalb der Tiefgarage erforderliche Versiegelungen für Festflächen sind geringer als die bestehenden Gebäude- und Festflächen. Darüber hinaus wird ein naturnaher Laubmischwald entwickelt. Diese Fläche kann auf der östlich des Wohngebietes angrenzenden Fläche zur Entwicklung von Laubmischwald (Flächengröße: ca. 1.976 m²) nachgewiesen werden.

Die östlich davon liegende Waldfläche wird als Wald festgesetzt. In dieser Waldfläche soll der Umbau zu einem Laubmischwald erfolgen.

9.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Außerdem werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

9.5.1. Bestandserhebung und Betroffenheit

Im Zuge der Kartierung der Vegetations- und Strukturtypen 2015-2017 wurde auch die aktuelle Flora erfasst. Danach kommen streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Gebiet nicht vor. Wuchsorte solcher Arten sind insofern nicht betroffen.

Der Untersuchungsumfang für die Kartierung von Artengruppen im Gelände wurde auf Säugetiere, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Tag- und Nachfalter sowie Heuschrecken festgelegt.

Folgende streng geschützte Arten konnten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden:

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Grünspecht, Schwarzspecht, Laubfrosch

Folgende Arten, die zudem in der SaP zu behandeln sind, konnten nachgewiesen werden:

Eichelhäher, Kleiber, Ringeltaube, Tannenmeise, Wintergoldhähnchen, Blindschleiche

Fledermäuse:

Die Fläche wird von Fledermäusen der Region nur sehr sporadisch als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt, was aufgrund der strukturellen Ausstattung und der Nahrungsarmut zu erwarten war. Mit der Zwergfledermaus wurde zwar ein Baumhöhlen-Bewohner im Gebiet nachgewiesen, Einflugspuren oder Ausflugbeobachtungen an den wenigen vorhandenen Baumhöhlen konnten jedoch trotz gezielter Suche nicht erbracht werden; darüber hinaus sollen diese Bäume erhalten werden.

Reptilien:

Das Blindschleichen-Vorkommen ist typisch für derartige Grundstücke in Waldrandlage bzw. mit großen Gärten, die „ungepflegte“ Ecken aufweisen. Blindschleichen sind nicht SaP-relevant, aber als besonders geschützte Arten im Rahmen der Planungen zu beachten.

Amphibien:

Laubfrösche kommen nach Angaben des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) in der Umgebung immer wieder vor. Die Fortpflanzung im Frühjahr 2015 muss aber als außergewöhnlicher Vorfall gewertet werden. Im Normalbetrieb war das

Schwimmbad sicher kein geeigneter Laichplatz, und auch jetzt ist es kein Habitat bzw. eine Falle, da hineingeratene Tiere selbstständig nicht mehr herauskommen. Das temporäre Laubfrosch-Vorkommen im nicht ganz abgelassenen Schwimmbad ist mittlerweile erloschen. Grundsätzlich ist aber weiterhin mit Einwanderungen in die Fläche zu rechnen, insbesondere während der Bauzeit. Deshalb wird vorsorglich eine Betroffenheit dieser Art geprüft. Vorkommen und damit verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller übrigen Arten werden ausgeschlossen.

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung konnten während der Begehungen insgesamt 20 Vogelarten erfasst werden. Viele waren aufgrund von Beobachtungen bzw. regelmäßigen Gesängen als Brutvögel eingestuft, allerdings kann nicht sicher gesagt werden, ob dies im Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung der Fall ist, da vor allem an der Ost- und Südgrenze die Übergänge zu den Nachbargrundstücken fließend sind. Struktur- und störungsbedingt ist das Vogelartenspektrum auf kommune, an den Menschen zumindest teilweise angepasste Arten beschränkt. Alle nachgewiesenen Arten sind nicht gefährdet. Es handelt sich weitestgehend um Arten von Siedlungen mit hohem Gehölzanteil oder Wald-Arten. Durch die Präsenz der Spechte und die fehlenden Störungen ist zu erwarten, dass weitere Baumhöhlen entstehen.

Nach der Liste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wäre nur der Grünspecht SaP-relevant. Da er nur außerhalb des überplanten Gebiets erfasst wurde und im Gebiet selber nur als Nahrungsgast in Frage kommt, können Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

Gemäß der SaP-Liste für die Landeshauptstadt München (Stand 1.1.2015) sind Eichelhäher, Kleiber, Ringeltaube, Tannenmeise und Wintergoldhähnchen SaP-relevant. Alle sind gemäß der aktuellen Roten Liste des LfU (BayLfU 2016a) ungefährdet und weder in Bayern noch im Naturraum selten. Da jeweils nur ein Brutpaar betroffen ist, was die lokalen Populationen kaum beeinflussen dürfte, und durch die gängigen Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit) können verbotstatbeständliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

9.5.2. Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung mit ihrer Infrastruktur und die damit verbundene Versiegelung der Flächen könnten Lebensräume streng geschützter Arten verschwinden. Durch die Baumaßnahmen könnten Tiere gestört, verletzt oder getötet werden. Durch Bau und Betrieb können auf den Flächen lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Vibrationen, künstliches Licht und Ähnliches gestört werden. Sowohl Baumaßnahmen als auch „Betrieb“ der Wohnhäuser stören unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen oder ähnliches. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch ist am Anfang mit Abwanderungen von Tieren aus derart gestörten, „unangenehmen“ Lebensräumen zu rechnen, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren angrenzender Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

9.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen

ökologischen Funktionalität

V1 - Baumquartiere Fledermäuse

Die identifizierten „Biotopbäume“ werden als zu erhalten festgesetzt. Sollte sich im Laufe des Bauvollzugs herausstellen, dass aus gewichtigen Gründen einzelne Höhlenbäume nicht zu halten sind, ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

V2 – Fledermausschutz bei Baumfällungen

Bei zu entfernenden Großbäumen wird empfohlen, die Rodung bereits im September durchzuführen, da dann die Außentemperaturen noch so hoch sind, dass eventuell in Höhlen oder Spalten vorhandene Fledermäuse selbstständig flüchten könnten. Die Naturschutzbehörde sollte dazu eine Ausnahme vom Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG erteilen. Da bei solchen Bäumen bis zur Rodung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass weitere Höhlen entstehen (insbesondere durch Spechte) oder die bestehenden Höhlen doch noch besiedelt werden, sind alle Bäume kurz vor der Baufeldfreimachung nochmals zu kontrollieren. Wenn die Höhlen von außen bzw. mit einem Endoskop nicht eindeutig auf eine Besiedlung mit Fledermäusen geprüft werden können, sind diese Bäume entweder sukzessiv von oben her abzutragen oder mit einem Bagger oder ähnlichem mehr oder weniger aufrecht zu entnehmen bzw. langsam um- und abzulegen; sie dürfen nach dem Absägen auf alle Fälle nicht einfach umfallen, da dadurch Tiere in den Höhlen verletzt oder getötet werden können. Die Stammabschnitte mit den Höhlen sind unmittelbar nach der Entnahme durch eine fach- bzw. artenkundige Person (Förster, Biologe oder ähnliche) auf Fledermäuse, Vögel oder Totholzkäfer zu inspizieren (unter Zuhilfenahme eines Endoskops). Eventuell vorhandene Fledermäuse müssen dann vorübergehend umquartiert werden; hierzu sind umgehend Untere und Höhere Naturschutzbehörde zu informieren und gegebenenfalls die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern einzuschalten. Zuvor sind die Höhleneingänge im September / Oktober mit einer Folie so zu verschließen, dass Fledermäuse (oder Vögel) die Höhle verlassen, aber nicht wieder besiedeln können. Die Stammstücke mit besiedelten Höhlen sind anschließend wieder an anderen Bäumen verkehrssicher zu befestigen, sodass die Höhlen weiter genutzt werden können.

V3 – allgemeiner Vogelschutz

Baufeldfreimachung und Entfernung von Gehölzen ausschließlich von Oktober bis Februar.

V4 – Laubfrosch

Während der Bauzeit ist darauf zu achten, dass zwischen Mai und August keine größeren Pfützen als potenzielle Laichplätze entstehen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.5.4. Fazit

Mit den vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Die Gewährung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch die ökologischen Zusammenhänge insbesondere zwischen den abiotischen Faktoren untereinander (Boden, Wasser, Klima/Luft, die z.B. durch Versickerung und Verdunstung miteinander in Beziehung stehen) als auch in der Verbindung der biotischen Faktoren (Menschen, Tiere und Pflanzen) untereinander sowie zu den abiotischen Schutzgütern. Eine Sonderstellung nimmt das Landschafts- bzw. Ortsbild ein, das nur in Bezug auf den Menschen relevant ist. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

9.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der Wiederverwertung brachliegender versiegelter Flächen ist es gemäß des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.10.2016 vertretbar, das Grundstück städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen.

Um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen, wurden seitens der Eigentümerin Gutachten zum Verkehr und zum Natur- und Artenschutz erstellt. Weiter wurden von einem beauftragten Architekturbüro und einem Büro für Landschaftsarchitektur städtebauliche und landschaftsplanerische Untersuchungen durchgeführt und unterschiedliche Planungsvarianten geprüft. Besondere Schwerpunkte wurden dabei auf den Erhalt des wertvollen Baumbestandes innerhalb des Planungsgebietes sowie auf die Schaffung eines großzügigen Nord-Süd orientierten ökologisch und naturräumlich bedeutsamen Grünkorridors gelegt.

Durch diesen Grünkorridor sollte eine Verbindung der voneinander getrennten Waldteile des Truderinger Waldes gesichert und verbessert werden.

Die Voruntersuchungen ergaben, dass unter besonderen Maßnahmen, die dem Standort gerecht werden, die Möglichkeit einer Wohnbebauung eröffnet werden kann. Ziel sollte eine intensiv begrünte Siedlung sein, die die Belange des Naturschutzes im Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen fördert.

Das vorliegende Planungskonzept ist das Ergebnis einer vielfältigen Abwägung der oben genannten Belange des Landschaftsraumes gegenüber den Planungsabsichten zur Entwicklung eines Wohnstandortes.

9.8. Zusätzliche Angaben

9.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Folgende Planungsgrundlagen und Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt bzw. ausgewertet:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München

- Bebauungsplan Nr. 1209 Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich) vom 20.02.1979, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Freiflächenplan vom Februar 2019
- Bestandsplan, Nov. / Dez. 2014
- Bestandsplan mit Höhen, März 2018
- Naturschutzfachliche Voreinschätzung vom 13.01.2015
- Strukturtypenkartierung vom 19.09.2016 und vom 13.06.2017
- Bestandserhebung Fauna 2015 (mit Ergänzungen 2017) und Bewertung vom 22.06.2017
- Baumbestandskartierung vom Nov. / Dez. 2014 mit Aktualisierung vom 30.08.2016 und 01.02.2017
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), München, 2. Auflage 2003
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), Entwurf Juli 2017
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 in München, Entwurf vom 14.11.2014, aktualisiert im Oktober 2017
- Masterplan zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München, Szenario S0 (2020)

Die genannten Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau zu ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Schwierigkeiten bei der Erstellung der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

9.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch entsprechende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ermittelt werden.

Die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht, zusammengestellt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich entwickelt.

Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen bzw. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Baugrundstücks wird als Laubmischwald mit Lichtungen hoher Artenvielfalt unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der dort vorkommenden und Wert bestimmenden Tierarten naturnah gestaltet und entwickelt. Hierfür ist im weiteren Planungsverlauf ein Pflege- und Entwicklungskonzept in Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu erstellen.

Aus diesem können dann die notwendigen floristischen und faunistischen Monitoringmaßnahmen abgeleitet und deren Häufigkeit festgelegt werden. Die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung wird die fachgerechte Überprüfung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Landschaftsschutzgebiet gewährleisten.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht hat die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter festgestellt und bewertet.

Schutzgut Mensch

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum kommt es zu einer geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Umgebung mit Folgen für die Anwohner*innen. Die Verkehrszunahme wird jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Lärmbelastungen für die Anwohner*innen und die Umgebung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Beim Baustellenlärm während der Bauzeit handelt es sich um eine temporäre Belastung.

Es entstehen neue öffentlich zugängliche und nutzbare Grünflächen und Waldflächen auf einem bislang nicht zugänglichen Gelände. Die Versorgung mit privaten Freiflächen für die neuen Anwohner*innen ist auf dem Baugrundstück gewährleistet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planung kommt es zu Baumfällungen, die jedoch auf das Nötigste reduziert werden. Der Großteil des Baumbestandes bleibt erhalten. Auf dem Baugrundstück werden neue Bäume gepflanzt. Die kompakte Bauweise ermöglicht einen hohen Freiflächenanteil auf dem Baugrundstück mit zu begrünenden Flächen. Auf der Ausgleichsfläche wird ein Laubmischwald neu geschaffen. Die bestehenden Waldflächen werden gesichert.

Die vorkommenden Arten werden bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht gefährdet. Es entsteht eine Verbesserung der Habitatausstattung durch neue Freiflächenqualitäten im Planungsgebiet (private und öffentliche Grünflächen, Fläche für Entwicklungsmaßnahmen). Während der Bauphase kann es zu Störungen für einzelne Tierarten kommen.

Schutzgut Boden

Durch die Umsetzung der Planung werden bislang unversiegelte Flächen neu versiegelt. Im Gegenzug werden jedoch versiegelte Flächen entsiegelt, so dass die Neuversiegelung unterhalb der bestehenden Versiegelung liegt.

Die Bodenfunktionen werden nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt, sondern vielmehr durch Entsigelung und die Neuanlage von Waldflächen bereichsweise verbessert. Um den Anfangsverdacht eines Kampfmittelvorkommens auszuschließen, sind weitergehende Untersuchungen (Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes) durchzuführen.

Schutzgut Wasser

Das tief anstehende Grundwasser wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Die Vorgaben für Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet werden in der Planung berücksichtigt. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert.

Schutzgut Klima/Luft

Die Untersuchung des Vorhabens ergibt, dass das Vorhaben in einer Fläche bioklimatisch mittlerer Bedeutung mit einer hohen Kaltluftlieferung und einem hohem Volumenstrom der Flurwinde liegt.

Das bestehende, lokale Klima und die Flurwinde werden durch die Planung nicht grundlegend verändert. Die Erweiterung der Waldfläche und die Stärkung des Waldkorridors sowie weitere Einzelmaßnahmen auf dem Baugrundstück (Baumpflanzungen, Dachbegrünung etc.) tragen zu einer Verbesserung des lokalen Klimas bei. Aufgrund der geringen Vorbelastung, geringen Zusatzverkehren und der Verbesserung der Durchlüftung ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten werden.

Schutzgut Landschaft

Die neue Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen wird. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet kann durch die geplante Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, die eine funktionale Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors schafft, ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Energie

Die Energieversorgung des Gebiets soll über ein Blockheizkraftwerk erfolgen. Zusätzlich wird die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen ermöglicht. Die Gebäude sind mit hohem Wärmedämmstandard geplant.

Schutzgut Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Stadtteil ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Abwasserentsorgung über den Anschluss an das städtische Kanalsystem geplant.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund des bestehenden Baurechts aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1209, welches durch die gegenständliche Planung nicht überschritten wird, entsteht kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne. Somit entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurden keine Pflanzenarten gefunden, für die besondere Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt erforderlich sind. Insbesondere Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind, konnten nicht ermittelt werden (Anhang IV FFH-Richtlinie).

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Laubfrosch sind für keine der nach Europarecht geschützten Tierarten relevante Schädigungen, Störungen, Tötungen oder Verletzungen erfüllt.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umset-

zung des Bebauungsplanes mit Grünordnung bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

In Anbetracht des bestehenden Baurechts für ein Sportgelände im Planungsgebiet mit erhöhten Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen und hoher Versiegelungsrate, hat das neue Baurecht für ein Wohngebiet positive Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter. Das Gelände erfährt eine Arrondierung der Bebauung mit großflächigen Entsiegelungen und Entwicklung naturnaher Flächen, die Festsetzung für eine Wohnnutzung schließt die Nutzung als Sportgelände für die Zukunft aus. Große Teile des Grundstücks werden für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung öffentlich zugänglich gemacht.

10. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	m²	Anteil
Baugrundstück inklusive private Grünflächen	9.840	50%
Öffentliche Grünfläche	747	4%
Verkehrsfläche	384	2%
Bannwald	4.750	24%
Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen „Laubmischwald Entwicklung“	1.976	10%
Fläche für Wald (städtische Fläche) „Ökologischer Waldumbau“	2.085	11%
Planungsgebiet gesamt	19.766	100,0%

Versiegelungsbilanz

Versiegelung	m²	Anteil
Planungsgebiet Bestand	5.805	29,4%
Planungsgebiet Planung	5.690	28,8%

III. **Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. **Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium HA II/BA 18 x an BA 15
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 15
3. An den Bezirksausschuss 16
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V