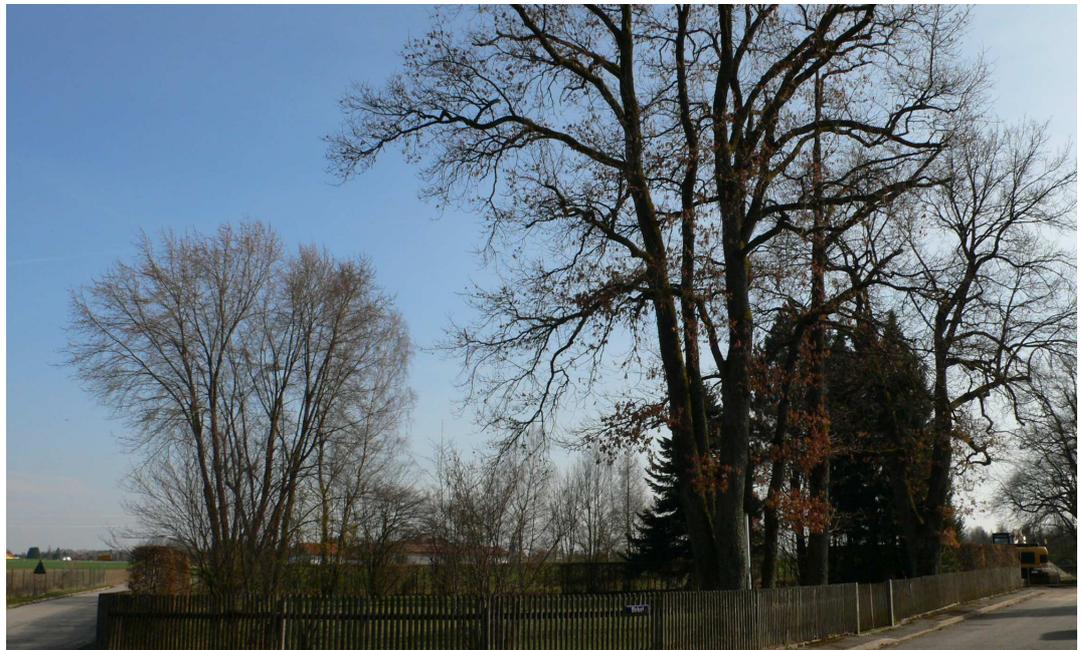




Gemeinde Straßlach - Dingharting

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
„Hailafing, östliche Waldstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**



Inhalt:

- 1. Einleitung**
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht des Bebauungsplans**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
- 4. Verfahrensablauf**
 - 4.1 Aufstellungsbeschluss
 - 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 5. Ergebnis der Alternativenprüfung**
- 6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

- 1. Einleitung**

Nach § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung und setzt ihn durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting beabsichtigt den Ortsteil Hailafing städtebaulich zu arrondieren und unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Der bestehende Siedlungscharakter, der sich im Wesentlichen im städtebaulich herrschenden Maßstab, den Grundstücksgrößen, der Bauweise, den Gebäudehöhen und den vorherrschenden Nutzungen abzeichnet, soll mit dem Ziel familiengerechten Wohnraum, insbesondere auch für die heimische Bevölkerung zu schaffen, aufgegriffen und fortgeführt werden. Voraussetzung für die Realisierung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hailafing, östliche Waldstraße“.
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

In der Folge des Bebauungsplans können bisher baulich nicht genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, wodurch gering erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung wurde auf der Basis des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) durchgeführt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung beurteilt. Die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erbrachten

hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Anforderungen an den besonderen Artenschutz, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände verzichtet werden konnte.

Die Tatsache, dass Grundstücksflächen des Plangebietes in der weiteren Schutzzone B der Verordnung über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald liegen, steht nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Verordnung einer Ausweisung als Baugebiet nicht entgegen. Ein Widerspruch zwischen dem Schutzzweck der Verordnung und der kommunalen Planungsabsicht der Gemeinde Straßlach – Dingharting besteht nicht, soweit die Verbote und Ausnahmen der Wasserschutzgebietsverordnung in den betroffenen Teilbereichen des Bebauungsplans Beachtung finden.

4. Verfahrensablauf

4.1 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung der Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting in seiner Sitzung am 02.05.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 11.05.2012 ortüblich bekannt gemacht. Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde die 22. Änderung des Flächennutzungsplans „für den Teilbereich Hailafing, östliche Waldstraße“ aufgestellt.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 02.05.2012 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 21.05.2012 bis 22.06.2012 im Rathaus der Gemeinde Straßlach – Dingharting statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 02.05.2012 unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 21.05.2012 bis 22.06.2012 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Sie wurden auch gebeten sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit ging fristgerecht eine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 21 Stellungnahmen ein, von denen 15 keine Anregungen enthielten. 24 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt München, Kreisheimatpfleger; Landratsamt München, Fachbereich Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht; Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht; Landratsamt München, Fachbereich Tiefbau, kommunale Abfallwirtschaft und Grünordnung; Landratsamt München, Fachbereich Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg; Wasserwirtschaftsamt München; Deutsche Telekom Technik GmbH.

4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. In der Sitzung des Bauausschusses am 18.07.2012 wurden die Stellungnahmen vorberaten. Anschließend wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach – Dingharting die Stellungnahmen sowie die Empfehlungen des Bauausschusses in seiner Sitzung am 25.07.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Im Schreiben der Öffentlichkeit wurden Wünsche zur Größe der zulässigen Terrassen und Balkone, zur Wandhöhe, zu Abgrabungen, zur Dachneigung sowie zur Situierung eines Baukörpers vorgetragen. Teilweise wurde den Wünschen in der Abwägung entsprochen und die Planung nach Maßgabe der Beschlüsse entsprechend geändert bzw. ergänzt.
- Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde beschrieb in ihrer Stellungnahme kurz das Plangebiet und bewertete die Planungsziele im Hinblick auf die

Erfordernisse der Raumordnung. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass die gemeindliche Planungsabsicht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

- Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Ebersberg regte in seiner Stellungnahme eine Ausweitung des Plangebietes auf die gesamte zur Rodung beantragte Fläche an. Die Gemeinde Straßlach – Dingharting sah aber weder einen sachlichen noch einen rechtlich gebotenen Anlass den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in der vorgeschlagenen Weise zu vergrößern. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgten insoweit nicht.
- Das Wasserwirtschaftsamt München bezog sich in seiner Stellungnahme auf die Tatsache, dass ein Teil des Plangebietes in der Zone III des Wasserschutzgebietes liegt und verwies darauf, dass nach der Schutzgebietsverordnung die Ausweisung neuer Baugebiete nur erfolgen darf, wenn das anfallende Schmutzwasser in eine dichte Sammelkanalisation eingeleitet wird und dass die Niederschlagsfreistellungsverordnung nicht gültig ist. Allgemein seien die Verbote und Ausnahmen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Zur Klarstellung wurden die Hinweise auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht beschlussmäßig entsprechend ergänzt.
- Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH trug im Wesentlichen Sachverhalte vor, die den späteren Bauvollzug betreffen und keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung umfassen, so dass keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung veranlasst waren.
- Der Kreisheimatpfleger im Landratsamt München trägt keine Einwände gegen die Planung vor, sofern die gesetzlichen Vorgaben für den Natur-, Umwelt-, Lärm- und Denkmalschutz usw. Beachtung finden. Da alle angesprochenen Belange im Planergebnis bereits sachgerecht eine Berücksichtigung fanden, waren Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst.
- Der Fachbereich Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht im Landratsamt München übte Kritik an der Art der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, an der fehlenden Vermaßung der Bauräume, Garagen und Stauräume, der fehlenden oberen und unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Wandhöhen von Nebengebäuden, der fehlenden Kennzeichnung von aufzuhebenden Grundstücksgrenzen und gab Hinweise zu redaktionellen Ergänzungen der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht. Aus wasserrechtlicher Sicht wurde auf die Anforderungen an neue Baugebiete im Wasserschutzgebiet verwiesen. Nach Maßgabe der Beschlüsse wurden die Planunterlagen entsprechend überarbeitet.
- Der Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht im Landratsamt München bestätigte, dass das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung vom Straßenverkehrslärm der St 2072 abgeschirmt wird und allenfalls in der Nacht geringfügige, aber tolerierbare Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Aus fachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis, so dass keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst waren.
- Der Fachbereich Tiefbau, kommunale Abfallwirtschaft und Grünordnung im Landratsamt München lobte die gut durchdachten Regelungen zur Grünordnung und machte Vorschläge zur klarstellenden Formulierung der Festsetzung zum Baumerhalt, zur Ergänzung eines Hinweises auf die DIN 18920 sowie die Berücksichtigung von Kronentraufen bei der Festlegung der Baugrenzen. Die vorgetragenen Sachverhalte fanden abwägend teilweise Eingang in die Planung.
- Die Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht nahm Bezug auf die im Umweltbericht vorgenommene Bewertung des zu rodenden Waldstückes und kritisierte die Erläuterungen zur Eingriffsregelung als „unübersichtlich“. Nach Auffassung der Fachbehörde war diese Waldparzelle als Kategorie II oberer Wert und nicht als Kategorie I einzustufen. Die Bewertung wurde der Empfehlung entsprechend geändert.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting in seiner Sitzung am 25.07.2012 gebilligt. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 25.07.2012 berücksichtigt. Im verfahrensleitenden Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, den Plan öffentlich auszulegen.

4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung in der Fassung vom 25.07.2012 fand in der Zeit vom 07.08.2012 bis 07.09.2012 im Rathaus der Gemeinde Straßlach - Dingharting statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 14 Stellungnahmen ein, von denen 13 keine Anregungen enthielten. 29 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt München, Fachbereich Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht; Landratsamt München, Fachbereich Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht.

4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. In der Sitzung des Bauausschusses am 19.09.2012 wurden die Stellungnahmen vorberaten. Anschließend wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach – Dingharting die Stellungnahmen sowie die Empfehlungen des Bauausschusses in seiner Sitzung am 10.10.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Das Landratsamt München, Fachbereich Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, bat darum, die Maßzahlen GR des Maßes der baulichen Nutzung zur Klarstellung in die Bauräume zu setzen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgte eine entsprechende redaktionelle Änderung der Planzeichnung.
- Das Landratsamt München, Fachbereich Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht, regte an die Ausgleichsfläche in ihrer genauen Lage darzustellen und die vorgesehenen Maßnahmen genauer zu erläutern. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgte eine entsprechende redaktionelle Ergänzung der Begründung.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting in seiner Sitzung am 10.10.2012 gebilligt und der Satzungsbeschluss gefasst. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Im verfahrensleitenden Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt nach § 10 Abs. 3 BauGB den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

5. Ergebnis der Alternativenprüfung

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting beabsichtigt den südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Hailafing unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen städtebaulich zu entwickeln sowie neu zu ordnen, um dadurch den durch den früheren Verlauf der Gemeindegrenze entstandenen, willkürlich erscheinenden Siedlungsabschluss durch eine maßvolle Arrondierung der Wohnbebauung zu korrigieren. Sachgerechte Alternativen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen tatsächlich nicht.

6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Grundsätzlich kann jede Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Gemeinde Straßlach - Dingharting im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ Gebrauch gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 10.951 m². Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Straßlach - Dingharting formuliert

eine maßvolle städtebauliche Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur am südöstlichen Ortsrand von Hailafing unter Beachtung des städtebaulichen Maßstabes und der bereits vorhandenen baulichen Nutzung. Als Planungsziel verfolgt der Bebauungsplan insoweit die Schaffung familiengerechten Wohnraums in Form eines hochwertigen Wohngebietes mit einem abwechslungsreichen Wohnumfeld, das sich harmonisch in die umgebende Landschaft und den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügt.

Die örtliche Lage des Plangebietes sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des formulierten städtebaulichen Leitbildes. In der Planfolge werden durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen und private Verkehrsflächen auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Insbesondere betroffen sind dabei unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Umweltwirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter. Negative Umweltwirkungen liegen vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Sie sind insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. In der Planfolge werden Flächen mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt in Anspruch genommen. Der zu erwartende Eingriff muss in einem Umfang von insgesamt 4.758 m² ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken Fl. Nr. 467/3, Gemarkung Dingharting, (3.929 m² für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 als Teil der Waldersatzfläche) und Fl. Nr. 192, Gemarkung Straßlach (829 m² für eine Teil des Baugebietes WR 2).

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Im Bauvollzug sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu besorgen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, dadurch gekennzeichnet ist, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenskonflikt stößt, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem vielfältige Belange in jeweils unterschiedlicher Weise, je nach der individuellen Ausgangssituation der Planung und ihrer konkreten Zielsetzung, positiv wie negativ betroffen sind. In einem solchen vielschichtigen Interessengeflecht kann einem Belang nicht etwas zugesprochen werden, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. Die Entscheidungsgremien der Gemeinde Straßlach - Dingharting haben sich im Rahmen des Abwägungsvorgangs sowohl die positiven als auch die negativen Wirkungen ihres planerischen Handelns umfänglich bewusst gemacht, so dass das Planergebnis insgesamt sachgerecht ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting hat in seiner Sitzung am 10.10.2012 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hailafing, östliche Waldstraße“ in der Fassung vom 19.09.2012 gefasst und die Verwaltung beauftragt den Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Straßlach, den 17.12.2012

Hans Sienert
(Erster Bürgermeister)

(Siegel)

aufgestellt:

Bauräume | Netzwerk

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Sedanstraße 14

81667 München

Tel: 089 / 189 202 70

Fax: 089 / 189202 71

Mobil: 0172 / 723 89 12

E-Mail: brandmair@buraeume.de

Nikolaus Brandmair

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt & Stadtplaner