

Planbezeichnung :

## Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan

### „Oberfeld – West“

umfassend die Flur - Nummern 192 (Teilfläche), 472 (Teilfläche), 485/2, 485/3 (Teilfläche), 485/4, 485/5, 486 (Teilfläche), 487, 508 (Teilfläche), 510 (Teilfläche), 513 (Teilfläche), 514, 515, 516, 517 und 518

Entwurfsverfasser:

Architekten  
Dipl. Ing. Bernd Jäger  
Dipl. Ing. Peter Jäger  
Franz-Josef-Strauß-Straße 2  
82041 Oberhaching  
Tel 089/613794-0 Fax 089/613794-44  
Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am:	20. Juni 2001
geändert am:	24. Oktober 2001
geändert am:	06. März 2002
geändert am:	08. Januar 2003
geändert am:	30. April 2003
geändert am:	20. November 2003

#### B E G R Ü N D U N G

##### 1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1 Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1, rechtswirksam seit 10.02.1983.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt im Norden durch ein Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft, im Süden und Westen durch Flächen für die Landwirtschaft und im Osten durch die Staatsstraße 2072 und daran anschließend durch Flächen für die Landwirtschaft.
- 1.3 Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Staatsstraße 2072 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren der 9. Ände-

zung des Flächennutzungsplans werde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bebauungsplan geschaffen.

- 1.4 Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Beim Schusterbauer“ an diesen Bebauungsplan an.
- 1.5 Die Grundstücke Flur Nr. 472 (T), 485/4, 485/5, 486 (T), 487, 518 (T) sowie ein Teilbereich des Straßenbereichs des Grundstücks Flur Nr. 510 liegen im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes W III B der Gemeinde Grünwald.

## 2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

- 2.1 Die bestehende Wohnbebauung am Kreuzweg soll in ihrem Bestand gesichert und die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Bestandes als absolute Zahl für die Grundstücke Flur Nr. 485/2, 485/3 (T) und 487 festgesetzt werden.
- 2.2 Die nicht landwirtschaftlich genutzten privaten Grünflächen mit teilweiseem Baumbestand auf den Grundstücken Flur Nr. 472 (T), 485/4 und 485/5 sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben und durch zusätzliche heimische Obstbäume als Streuobstwiese ergänzt werden.
- 2.3 Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt derzeit über ein Gewerbegebiet westlich des Ortszentrums von Straßlach am Mitterstraßweg. Dieses Gewerbegebiet muß aus folgenden Gründen als ortsplanerische Fehlentwicklung betrachtet werden:

- Das Gewerbegebiet „Mitterstraßweg“ ist nur über Ortsstraßen (Mühlstraße und Mitterstraßweg), die durch Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete führen, von der Staatsstraße 2072 her zu erreichen.
- In einer Entfernung von ca. 150 m südlich und 200 m östlich des Gewerbegebietes „Mitterstraßweg“ liegen Allgemeine Wohngebiete. Eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes würde die Konflikte hinsichtlich der Lärmemissionen nur erhöhen.
- Zur Entschärfung dieser Situation werden von der Gemeinde Straßlach-Dingharting Überlegungen angestellt, diese Fehlentwicklung zu korrigieren und das Gewerbegebiet „Mitterstraßweg“ in ein Mischgebiet zu ändern.

Daher soll zur Sicherung von Arbeitsplätzen, insbesondere für bestehende Gewerbebetriebe, die sich noch innerhalb des Ortskerns des Gemeindeteils Straßlach befinden, sinnvolle Standortalternativen vorgegeben werden.

- 2.4 Bereits im Jahr 1992 wurde im Auftrag der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Strukturanalyse über mögliche Standorte von Gewerbeflächen im Bereich Straßlach erstellt. Diese Strukturanalyse hat 10 mögliche Standorte untersucht und bewertet.

- Der Standort 1 (südlich der Hugo-Hofmann-Straße) kommt danach wegen seiner direkten Nähe zur geschlossenen Wohnbebauung nicht in Betracht.
- Der Standort 2 (im nördlichen Bereich der Grünwalder Straße) kommt danach ebenfalls wegen seiner direkten Nähe zur geschlossenen Wohnbebauung nicht in Betracht.

Dieser Standort widerspricht jedoch auch noch den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, in dem diejenigen Bereiche gekennzeichnet

sind, in denen dem Erhalt des Charakters der Rodungsinsel, dem Schutz der Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungsnutzung in der Abwägung Vorrang gegenüber anderen Belangen, insbesondere der Bebauungsmöglichkeiten im Außenbereich, eingeräumt wird. Zusätzlich liegt dieser Standort im Wasserschutzgebiet Zone III A der Gemeinde Grünwald. Nach dem Verbotskatalog Nr. 6.2 ist hier die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Rahmen der Bauleitplanung verboten.

- Der Standort 3 (östlich des Dorfgebietsstreifens zwischen Grünwalder Straße und Deisenhofener Weg) wäre nach Ansicht der Strukturanalyse für eine Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in beschränktem Umfang geeignet.

Dieser Standort widerspricht jedoch den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Zusätzlich liegt dieser Standort im Wasserschutzgebiet Zone III A der Gemeinde Grünwald. Nach dem Verbotskatalog Nr. 6.2 ist hier die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Rahmen der Bauleitplanung verboten.

- Der Standort 4 (östlich anschließend an das Dorfgebiet südlich des Deisenhofener Weges und östlich der Tölzer Straße) eignet sich ebenfalls nicht zur Ausweisung eines Gewerbegebietes, da die landwirtschaftlichen Betriebe von den dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten und in ihrer Funktion eingeeengt werden.

Dieser Standort widerspricht jedoch den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

- Der Standort 5 (westlich des Dorfgebietes am Oberfeldweg) würde ebenfalls zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnnutzung sowie zu einer Abschneidung der landwirtschaftlichen Betriebe von ihren Nutzflächen führen.
- Der Standort 6 (Gewerbegebiet „Mitterstraßweg“) wird grundsätzlich als Erweiterungsmöglichkeit für zusätzliche Gewerbeflächen betrachtet. Dieser Standort wird jedoch wegen seiner Insellage im Außenbereich ortsplanerisch als Fehlentwicklung bezeichnet. Auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu den Gemeinbedarfsflächen im Ortszentrum von Straßlach erscheint nach der Strukturanalyse wegen der Konfliktsituation zur vorhandenen Wohnbebauung und der Blockierung von Erweiterungsmöglichkeiten von Gemeinbedarfseinrichtungen nach Westen problematisch.

Der Gemeinde Straßlach-Dingharting erscheint dieser Standort auch deshalb ortsplanerisch nicht sinnvoll, da dieser vorgeschlagene Standort nur unzureichend über Wohngebiete von der Staatsstraße 2072 erreichbar ist.

- Der Standort 7 (Gebiet zwischen Kreuzweg, Oberholzweg und Staatsstraße 2072) liegt außerhalb der vom Straßenbauamt München festgelegten Ortsdurchfahrten. Durch eine Bebauung des gesamten Areals würde eine durchgehende Bebauung westlich der Staatsstraße 2072 von der nördlichen Gemeindegrenze bis zum Waldrand im Süden entstehen. Der freie Landschaftsraum würde dann in diesem Teilbereich verschwinden. Zu prüfen sei jedoch, ob im direkten Anschluß an die bestehenden Wochenendgrundstücke südlich des Kreuzweges eine Teilfläche einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden kann, auch wenn dies vom Standpunkt der Ortsplanung nicht unbedenklich erscheine.
- Der Standort 8 (Gebiet südlich der Einmündung der Kreisstraße M 5 in die Staatsstraße 2072) liegt im Außenbereich und hat keine Bindung zum Hauptort. Der Erhaltung der Landschaft komme hier besondere Bedeutung zu. Eine Zu-

nahme des Verkehrs durch ein Gewerbegebiet wird die Verkehrssituation an der Kreuzung erheblich verschärfen.

Dieser Standort widerspricht ebenfalls den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberfeld“.

- Der Standort 9 (nördlich des Ortsteils Hailafing und östlich der Staatsstraße 2072) ist überwiegend als Bannwald festgesetzt und grenze direkt an Reine Wohngebiete an. Eine Nachbarschaft von Reinem Wohngebiet und Gewerbeflächen erscheint aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch ausgesprochen bedenklich.

Dieser Standort widerspricht ebenfalls den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

- Der Standort 10 (westlich der Kreisstraße M 5 und östlich des Waldes beim Ortsteil Hailafing) habe keinen Zusammenhang mit den übrigen Baubereichen der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Ortsplanerisch wäre es falsch, hier zwischen den Baubereichen der Ortsteile Straßlach und Großdingharting einen neuen Baubereich in der freien Landschaft, der hier besondere Bedeutung zukommt, entstehen zu lassen.

Dieser Standort widerspricht ebenfalls den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte, die in der Strukturanalyse im einzelnen dargestellt worden sind, ist aus Sicht der Gemeinde Straßlach-Dingharting der Standort 7 mit einer, wie in der Strukturanalyse vorgeschlagenen, reduzierten Fläche aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Die Standorte 1, 5 und 6 sind wegen ihrer unmittelbaren Nähe zu Wohnbauflächen nicht als Gewerbegebietsflächen geeignet.
- Die Standorte 2 und 3 liegen im Wasserschutzgebiet Zone III A der Gemeinde Grünwald
- Die Standorte 2, 3, 4, 8, 9 und 10 widersprechen den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.
- Das geplante Gewerbegebiet hat einen Abstand mindestens 220 m zum südwestlich angrenzenden Wald. Der Charakter der Rodungsinsel bleibt weiterhin erhalten. Das Plangebiet widerspricht auch nicht den Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.
- Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2072 und ist damit optimal an die überörtlichen Straßen angebunden.
- Durch die Begrenzung der Wandhöhen auf höchstens 7,0 m im Gewerbegebiet wird eine riegelförmige Bebauung vermieden. Diese Wandhöhe entspricht in etwa auch den Wandhöhen von zweigeschoßigen Wohngebäuden.
- Die Begrenzung der Dachneigung auf höchstens 24° im Gewerbegebiet soll bei großflächigen Gebäuden die Firsthöhe minimieren.
- Für die vorhandenen Gewerbebetriebe, die sich noch im Ortsteil Straßlach befinden, soll durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes eine sinnvolle Standort-

talternative geboten werden. Damit soll auch der Erhalt von Arbeitsplätzen gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden.

- Die bestehende Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur Nr. 485/2, 485/3 (T) und 487 liegen zwischen 85 m und 105 m von der nächsten Bebauungsmöglichkeit im Gewerbegebiet entfernt. Nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans liegt diese Wohnbebauung im Außenbereich. Um die Schutzwürdigkeit dieses Bereichs gegenüber dem Gewerbegebiet zu erhöhen, werden diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Das Gewerbegebiet soll durch eine intensive Eingrünung, auch zwischen den einzelnen Parzellen in das Landschaftsbild eingefügt werden. Der bestehende Baum- und Strauchbestand westlich der Staatsstraße 2072 soll dabei erhalten und in die neue Eingrünung eingebunden werden.

### **3. LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES**

- 3.1** Der Planungsumgriff hat einschließlich des Teilbereichs der Staatsstraße 2072 eine Größe von ca. 60.877 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 7.808 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen (Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, Kreuzweg und Staatsstraße 2072), ca. 6.560 m<sup>2</sup> auf bereits bebaute Grundstücke und ca. 6.503 m<sup>2</sup> auf neue ausgewiesene Streuobstwiesen. Auf das zukünftige Gewerbegebiet entfallen somit ca. 42.910 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 15.961 m<sup>2</sup> für die Ortrandeingrünung und die Begrünung zwischen den einzelnen Parzellen im Gewerbegebiet vorgesehen so daß die Fläche des Gewerbegebietes ca. 24.045 m<sup>2</sup> beträgt (siehe auch die Aufstellung in der Anlage zur Begründung).
- 3.2** Das Allgemeine Wohngebiet ist bereits bebaut. Es sind hier nur Wohngebäude vorhanden.
- 3.3** Der Bereich des Gewerbegebietes ist im wesentlichen eben. Nur im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes steigt das Gelände zur Staatsstraße 2072 und zum Allgemeinen Wohngebiet hin an. Der Anstieg beträgt ca. 2,0 m bei einer durchschnittlichen Länge von ca. 70 m. Dieser Hangbereich ist von jeglicher Bebauung ausgenommen worden.

### **4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke Flur Nr. 514, 515, 516, 517 und 518 werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen, da das Gewerbegebiet vornehmlich zur Deckung des Flächenbedarfs für einheimische Gewerbebetriebe dienen soll. Insbesondere Tankstellen und Vergnügungsstätten würden das vorhandene Ortsgefüge durch die zu erwartende Grundstücksgröße und durch die Betriebsausübung erheblich stören. Ebenfalls nicht zugelassen sind:

- Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze oder ähnlich wirkende Lagerplätze.
- Die Einrichtung oder der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14.03.1997 in der jeweils gültigen Fassung, einer Genehmigung bedürfen. Ausnahmen können für bestimmte Anlagen zugelassen werden, wenn davon Nachteile oder Belästigungen nicht zu erwarten sind.

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher, deren Verkaufsnutzfläche mehr als 500 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Grundstücke Flur Nr. 485/2, 485/3 (T) und 487 werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich sind im Bestand nur Wohngebäude vorhanden. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zugelassen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart dieses Gebietes entsprechen. Zur Lage des Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und der damit verbundenen Problematik wird auf die Ausführungen unter Punkt 6 (Immissionsschutz) verwiesen.

Die unbebauten Grundstücke Flur Nr. 472 (T), 485/4 und 485/5, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und auf denen bereits Obstbäume vorhanden sind, werden als Streuobstwiesen festgesetzt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die bestehende Bebauung außerhalb des Gewerbegebietes wird der Bestand als absolute Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschoße wird ebenfalls aus dem Bestand mit zwei Vollgeschoßen festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird für die einzelnen Parzellen je nach ihrer Größe die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ebenfalls als absolute Zahl festgesetzt. Wie aus der Aufstellung in der Anlage zu entnehmen ist, beträgt die durchschnittliche Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO 0,19. Damit soll einer massiven Bebauung der einzelnen Parzellen entgegen gewirkt werden. Dies soll auch durch die Festsetzung der Wandhöhe auf höchstens 7,0 m und der Dachneigung auf maximal 24° erreicht werden.

Die Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet wurde nach dem Bestand auf 2 WE in Einzelhäusern festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kann im Gewerbegebiet durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden (siehe Festsetzung A.3.5), wenn dies für die notwendigen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und für Flächen für die Anlieferung per LKW erforderlich ist. Damit soll der Platzbedarf für die gewerblichen Betriebe gesichert werden. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch darauf einwirken, daß die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Mindestmaß beschränkt wird.

### 5. ERSATZ- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

5.1 Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind nur drei Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet bebaut. Das Gewerbegebietes ist derzeit unbebaut. Eine zusätzliche Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht vorgesehen. Für die Neubebauung im Gewerbegebiet der Parzellen 1 bis 8 ergeben sich einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (= GR 1):

Parzelle 1	GR 1 =	1.200 qm
Parzelle 2	GR 1 =	1.200 qm
Parzelle 3	GR 1 =	1.200 qm
Parzelle 4	GR 1 =	1.200 qm
Parzelle 5	GR 1 =	750 qm
Parzelle 6	GR 1 =	1.200 qm
Parzelle 7	GR 1 =	900 qm

Parzelle 8	GR 1 =	1.000 qm
Zwischensumme	GR =	8.650 qm
Verkehrsflächen	GR =	2.904 qm
	<b>gesamt GR =</b>	<b>11.554 qm</b>

## 5.2 Bewertung der Eingriffsverminderung (-vermeidung)

### 5.2.1 Vorhabenstyp

5.2.1 Art der baulichen Nutzung:  
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung:  
Die festgesetzte GRZ beträgt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 0,35

## 5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

5.3.1 Im Gewerbegebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen mit höherer Bedeutung wie Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG und gesetzlich geschützte Biotop- oder Waldflächen werden nicht betroffen.

5.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung in Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken und an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern mit heimischen Arten festgesetzt.

## 5.4 Schutzgut Boden

5.4.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge bei befestigten Flächen und begrünte Bereiche reduziert. Die Höhenlage des Geländes wird nicht verändert, die geneigte Fläche im Nordosten des Plangebietes innerhalb des Gewerbegebietes bleibt unbebaut.

## 5.5 Schutzgut Wasser

5.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser von mindestens 30 m vor. Die Baukörper dringen deshalb auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser ein. Das bestehende Wasserschutzgebiet der Gemeinde Grünwald berührt das Planungsgebiet nicht. Das geplante Wasserschutzgebiet W III B der Gemeinde Grünwald grenzt östlich der Staatsstraße 2072 an das Plangebiet an. Nur die Grundstücke außerhalb des Gewerbegebietes im Nordosten des Plangebietes und ein Teilbereich der Staatsstraße 2072 innerhalb des Plangebietes liegen im geplanten Wasserschutzgebiet W III B der Gemeinde Grünwald. In diesem Gebiet ist jedoch nur der vorhandene Baubestand festgeschrieben worden. Im Rahmen des Anschlusses des Gewerbegebietes an die gemeindliche Kanalisation kann auch für das Allgemeine Wohngebiet der Anschluss erfolgen.

5.5.2 Quellen oder Schichtwasser sind nicht vorhanden.

5.5.3 Im Baugebiet sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen, befestigte Flächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Das Oberflächenwasser wird flächig in Mulden und Rigolen versickert.

## 5.6 Schutzgut Luft/Klima

5.6.1 Durch die Bebauung wird keine Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Die Anordnung der Gebäude in Ost-West-Richtung im Allgemeinen Wohngebiet und der große Abstand der Bauräume untereinander im Gewerbegebiet gewährleistet eine Durchströmmöglichkeit in der Hauptwindrichtung.

## 5.7 Schutzgut Landschaftsbild

5.7.1 Das Baugebiet grenzt an den südlichen Ortsrand des Ortsteils Straßlach an.

5.7.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente, Erholungsräume werden nicht berührt.

### 5.7.3 Einbindung in die Landschaft

Das Baugebiet wird zur freien Landschaft hin mit einer 15 m breiten, feldheckenartigen Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern abgegrenzt.

5.8. Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das Gewerbegebiet der Kategorie I (Ackerflächen) zuzuordnen. Die Gesamtgrundstücksfläche im Gewerbegebiet der Parzellen 1 bis 8 beträgt ohne Grünflächen ca. 24.045 m<sup>2</sup>, die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt 8.650 m<sup>2</sup>, so daß sich daraus eine Grundflächenzahl von 0,35 ergibt. Damit ist das Gewerbegebiet dem Typ B I mit einem Feldfaktor von 0,2 bis 0,5 zuzuordnen. Durch die in der Aufstellung aufgeführten Vermeidungsgründe und besonders durch die Festsetzung der Art und der Dichte der Bepflanzung mit der Ortsrandeingrünung und der privaten Grünflächen entstehen hier teilweise ökologisch wesentlich wertvollere Flächen als es die bisherige Bewertung der Flächen als landwirtschaftliche Fläche war. Der für die Berechnung anzusetzende Feldfaktor kann deshalb mit mindestens 0,25 angesetzt werden.

Gesamtfläche des Gewerbegebietes	42.910 m <sup>2</sup>
./. private Grünfläche (Vermeidungsfläche)	6.660 m <sup>2</sup>
./. private Ortsrandeingrünung (Vermeidungsfläche)	4.979 m <sup>2</sup>
	-----
Restfläche	31.271 m <sup>2</sup>
Restfläche x Feldfaktor 0,25	7.817 m <sup>2</sup>
./. öffentliche Ortsrandeingrünung (Ausgleichsfläche)	4.322 m <sup>2</sup>
	-----
Daraus ergibt sich eine Ersatzfläche von	3.495 m <sup>2</sup>

Als Ersatzfläche für die erforderliche **Ausgleichsfläche** steht das Grundstück Flur Nr. 192, Gemarkung Straßlach am Mitterstraßweg mit einer Gesamtfläche von 7.071 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Diese Fläche ist im Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Die zum Heranziehen als Ausgleichsfläche erforderliche ökologisch höhere Einstufung kann durch folgende Nutzungsbeschränkung erreicht werden:

Verzicht auf Düngung und nur einmalige Mahd nach dem Blühen der Gräser und Kräuter im Herbst oder ein hainartiges Überstellen der Fläche mit heimischen Bäumen, verbunden mit einer extensiven Bewirtschaftung als Schafweide.

Bei dem Grundstück Flur Nr. 192, Gemarkung Straßlach, handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube. Das Grundstück ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Das verwendete Verfüllmaterial ist nicht bekannt. Sollte eine Sanierung der Fläche erforderlich werden, ist bei Bedarf eine andere Ausgleichsfläche zu finden.

- 5.9 Bei der Bestimmung der Ersatz- und Ausgleichsflächen war Herr Landschaftsarchitekt Helmut Kühne, Waldstraße 10, 82544 Egling, für die Gemeinde Straßlach-Dingharting beratend tätig.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes kann es zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.
- 6.2. Infolge der Verkehrslärmemissionen der Staatsstraße 2072 kommt in den Bereichen außerhalb des Gewerbegebietes bei der bestehenden Wohnbebauung zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005, Teil 1. Bis zu einem Abstand von ca. 45 m von der Staatsstraße 2072 ist besonders auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu achten.
- 6.3. Hinsichtlich der künftigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes wurde die schalltechnische Verträglichkeit mit den benachbarten Eigentümergeärten und den umliegenden Wohnhäusern durch das Büro Tecum GmbH (Ingenieurbüro für Umwelttechnik), Kempten, im Auftrag der Gemeinde Straßlach-Dingharting überprüft. Die Berichte Nr. 01100.1/B vom 13.11.2001 und Nr. 01100.2/B vom 21.11.2002 sind Bestandteil dieser Begründung.

Diese Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Geräusche des Gewerbegebietes sind Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbegebietsflächen festzusetzen. Dies erfolgt in der Satzung in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Wegen der Nähe des Plangebietes zu den Eigentümergeärten und zu den Wohngebäuden auf den Grundstücken Flur Nr. 485/2 und 487 sind tagsüber und nachts und wegen der Nähe zum Wohnhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 490/2 östlich der St. 2072 nachts besondere Lärmbeschränkungen erforderlich.

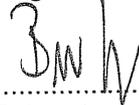
Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionsbeschränkungen ist gewährleistet, daß im Bereich der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine unzulässigen Geräuschwerte auftreten.

Die Zuordnung des Gewerbegebietes zum Allgemeinen Wohngebiet im Nordosten des Bebauungsplangebietes wird im vorliegenden Fall als verträglich eingestuft. Der Abstand zwischen der Parzelle 4 im Gewerbegebiet (nutzbarer Bereich ohne Grünfläche) und der Baugrenze auf dem Grundstück Flur Nr. 87 beträgt ca. 70 m. Eine zusätzliche näher an das Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel können schädliche Umwelteinwirkungen im Allgemeinen Wohngebiet vermieden werden.

## 7. SONSTIGES

- 7.1. Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des Grundstücks Flur Nr. 192 (Ausgleichsfläche) nicht bekannt. Der Bereich des Gewerbegebietes wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
- 7.2. Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasser-versorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting angeschlossen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
- 7.3. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
- 7.4. Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind am gegebenen Standort und durch die hauptsächliche Süd- und Westausrichtung der Dächer bei den bestehenden und geplanten Gebäuden besonders günstig. Im Sinne der Ressourcenschonung, der Entlastung der Umwelt von Luftschadstoffen, sowie damit auch als Schutz vor schädlichen Emissionen, wird ein wirtschaftlich zumutbares Mindestmaß der aktiven thermischen Solarenergienutzung empfohlen.
- 7.5. Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Bau-rechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
- 7.6. Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 und die ATV-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sind zu beachten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

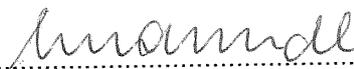
Oberhaching, den 20. November 2003



.....  
( Entwurfsverfasser )



Straßlach-Dingharting, den 20. November 2003



.....  
Dr. Walter Brandl  
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan Oberfeld-West, Bestand und Neuplanung

Bestand und Neuplanung

Bebauungsplan Oberfeld-West

Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20 = GF  
 Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2 = GR 1  
 Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 4 = GR 2

Bestand Flur Nr.	Fläche ca.	Straße	Bestand			Bestand und Neuplanung				
			GF	GRZ 1	GR 2	GRZ 1 + 2	GFZ	GF	GR 1	
P 1	5.588 qm	Gewerbegebiet	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,43	2.400 qm	0,21	1.200 qm
P 2	4.686 qm	Gewerbegebiet	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,51	2.400 qm	0,26	1.200 qm
P 3	5.280 qm	Gewerbegebiet	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,45	2.400 qm	0,23	1.200 qm
P 4	7.516 qm	Gewerbegebiet	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,32	2.400 qm	0,16	1.200 qm
P 5	3.616 qm	Gewerbegebiet	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,41	1.500 qm	0,21	750 qm
P 6	5.000 qm	Gewerbegebiet	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,48	2.400 qm	0,24	1.200 qm
P 7	4.000 qm	Gewerbegebiet	0 qm	8 qm	0 qm	0,00	0,45	1.800 qm	0,23	900 qm
P 8	4.320 qm	Gewerbegebiet	0 qm	8 qm	0 qm	0,00	0,46	2.000 qm	0,23	1.000 qm
473 T	3.594 qm	Tölzer Straße	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,22	230 qm	0,11	115 qm
485/2	1.031 qm	Kreuzweg	230 qm	115 qm	75 qm	0,11	0,36	130 qm	0,18	65 qm
485/3 T	364 qm	Kreuzweg	65 qm	65 qm	0 qm	0,18	0,16	820 qm	0,08	410 qm
485/4	814 qm	Kreuzweg	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,00	Verkehrsfäche	0,16	410 qm
485/5	2.095 qm	Tölzer Straße	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,00	Verkehrsfäche	0,00	0 qm
486	402 qm	Kreuzweg	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,00	Verkehrsfäche	0,00	0 qm
487	5.165 qm	Kreuzweg	820 qm	410 qm	211 qm	0,08	0,16	820 qm	0,08	410 qm
508 T	45 qm	St 2072	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,00	Verkehrsfäche	0,00	0 qm
510 T	4.382 qm	St 2072	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,00	Verkehrsfäche	0,00	0 qm
513 T	75 qm	St 2072	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,00	Verkehrsfäche	0,00	0 qm
ohne Nr.	2.904 qm	Gewerbegebiet	0 qm	0 qm	0 qm	0,00	0,00	Verkehrsfäche	0,00	0 qm
Gesamt	60.877 qm		1.115 qm	606 qm	286 qm			18.480 qm		9.240 qm

Bei Grundstücksteilflächen nur ca. Angaben der Grundstücksfläche

Architekten  
 Dipl. Ing. Bernd Jäger  
 Dipl. Ing. Peter Jäger  
 Franz-Josef-Strauß-Str. 2  
 82041 Oberhaching  
 Tel 089/613794-0  
 Fax 089/613794-44  
 Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am 20. Juni 2001  
 geändert am 24. Oktober 2001  
 geändert am 06. März 2002  
 geändert am 08. Januar 2003  
 geändert am 30. April 2003  
 geändert am 20. November 2003

## Bebauungsplan Oberfeld-West

### Flächen im Gewerbegebiet

Parzelle	Grundstücksfläche netto	private Grünfläche Ausgleichsfläche	private Ortsrandeingrünung Ausgleichsfläche	öffentliche Ortsrandeingrünung Ausgleichsfläche	Grundstücksfläche gesamt
P 1	3.433 qm	453 qm	700 qm	1.002 qm	5.588 qm
P 2	3.315 qm	875 qm	315 qm	181 qm	4.686 qm
P 3	3.860 qm	900 qm	325 qm	195 qm	5.280 qm
P 4	3.596 qm	1.822 qm	1.684 qm	414 qm	7.516 qm
P 5	2.303 qm	623 qm	690 qm	0 qm	3.616 qm
P 6	2.455 qm	435 qm	570 qm	1.230 qm	5.000 qm
P 7	2.339 qm	775 qm	250 qm	500 qm	4.000 qm
P 8	2.744 qm	777 qm	445 qm	800 qm	4.320 qm
Gesamt	24.045 qm	6.660 qm	4.979 qm	4.322 qm	40.006 qm

**Architekten**  
 Dipl. Ing. Bernd Jäger  
 Dipl. Ing. Peter Jäger  
 Franz-Josef-Strauß-Straße 2  
 82041 Oberhaching  
 Tel 089/613794-0  
 Fax 089/613794-44  
 Architekten@bpjaeger.de

gefertigt am 24. Oktober 2001  
 geändert am 24. Oktober 2001  
 geändert am 06. März 2002  
 geändert am 08. Januar 2001  
 geändert am 30. April 2003  
 geändert am 20. November 2003