Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan „Oberfeld-West“

7. Änderung

für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße
mit integrierter Grünordnung

Begründung mit Umweltbericht

21.02.2018

Plangeber: **Gemeinde Straßlach-Dingharting**

vertreten durch
Herrn Erster Bürgermeister Hans Sienerth

Schulstraße 21
82064 Straßlach

T: 08170 930 00
bauverwaltung@strasslach.de

gefertigt am: 21.02.2018

Planfertiger: **Bauräume** | Netzwerk
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur

Lilienstraße 42
81669 München

T: 089 189 202 70
brandmair@bauraeume.de

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Inhalt

0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab) der räumlichen Teilgeltungsbereiche A und B
0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab), räumlicher Teilgeltungsbereich A
0.3 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab), räumlicher Teilgeltungsbereich B
0.4 Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

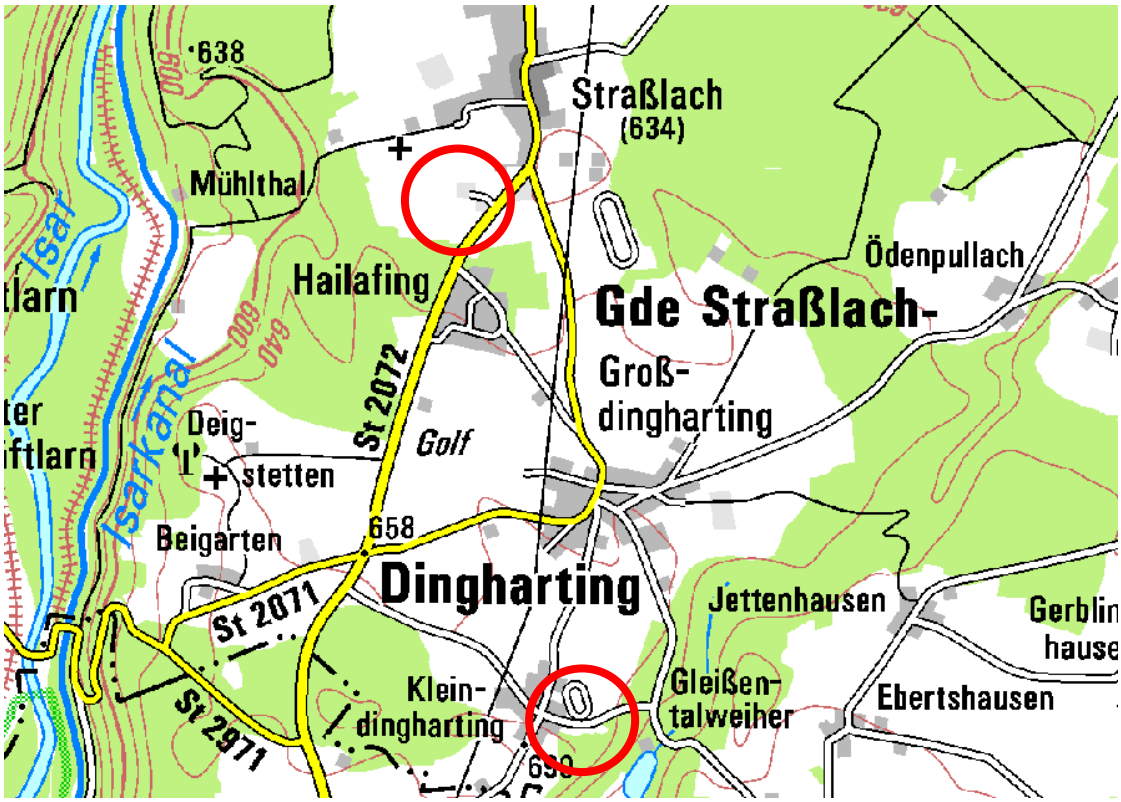
Teil I Allgemeine Begründung
Grundlagen, Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1. Einleitung
1.1 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung
2. Rechtsgrundlagen und planerische Vorgaben
2.1 Rechtsgrundlagen
2.2 Raumordnung und Regionalplanung
2.3 Stand der kommunalen Bauleitplanung
2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte
2.5 Fachgesetze, Fachprogramme und Fachpläne
2.6 Informelle Planungen
2.7 Prüfung alternativer Standorte / Planungen
3. Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung
3.2 Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung
3.3 Technische Infrastruktur und Erschließung
3.4 Flächen mit Bodenbelastungen
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen
4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen
4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und den Abstandsflächen
4.5 Regelungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen
4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen
5. Erschließung und Verkehr
6. Immissionsschutz
6.1 Gewerbegeräusche
6.2 Verkehrsgeräusche
6.3 Sonstiger Immissionsschutz
7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz
7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung
7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
7.3 Eingriffsregelung
7.4 Besonderer Artenschutz
8. Brandschutz
9. Denkmalschutz und Baukultur
10. Klimaschutz
11. Soziale Belange und sonstige Belange
12. Wesentliche Umweltwirkungen
13. Flächenbilanz

Teil II Umweltbericht

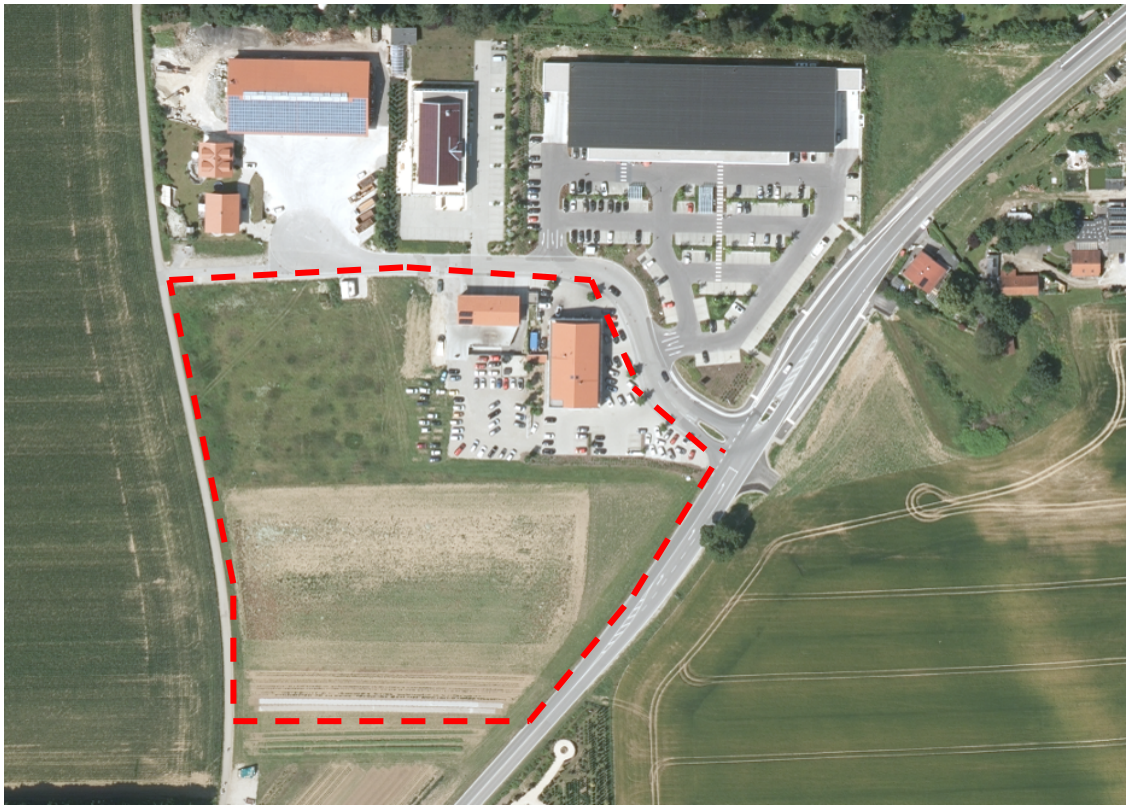
1. Einleitung
1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Bebauungsplanänderung
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.1 Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge
2.2 Wechselwirkungen
2.3 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen
4.2 Eingriffs- / Ausgleichsermittlung
4.3 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes
5. Geprüfte anderweitige Lösungen
6. Zusätzliche Angaben
6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
7. Verwendete Unterlagen

0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab) der räumlichen Teilgeltungsbereiche A und B



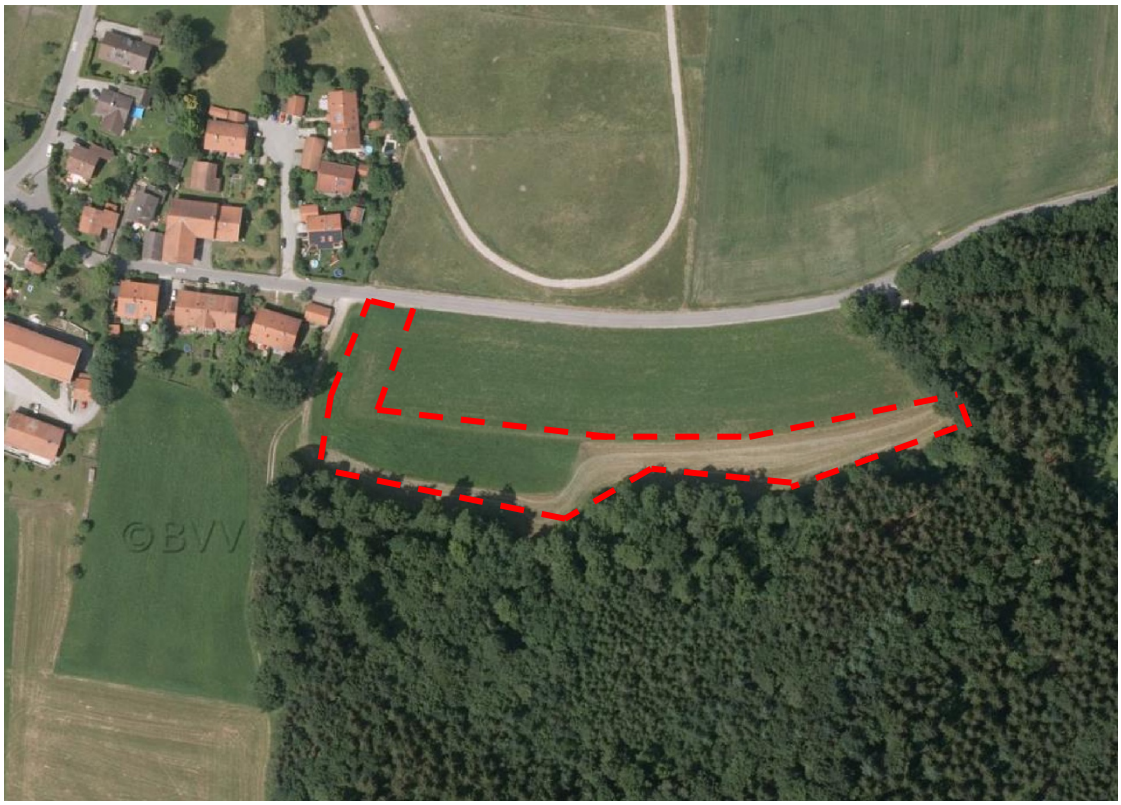
(Quelle: BAYERNATLAS, GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab), räumlicher Teilgeltungsbereich A



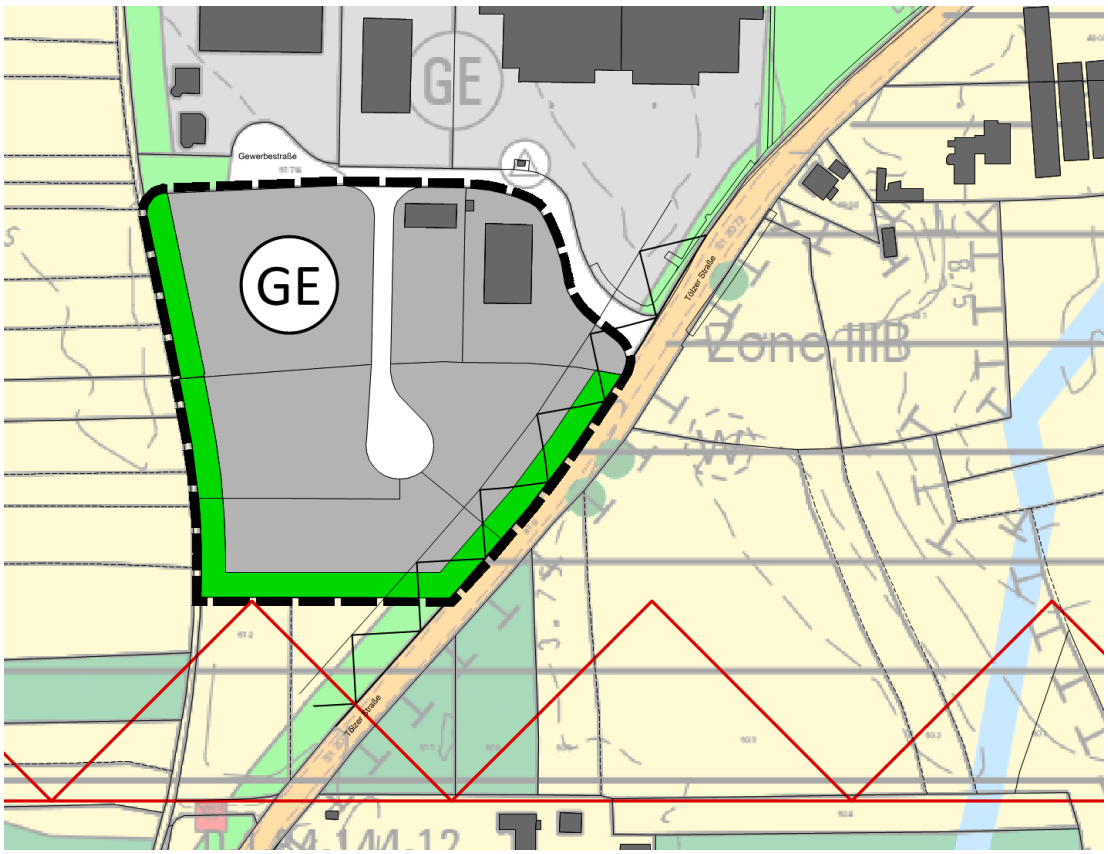
(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2016)

0.3 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab), räumlicher Teilgeltungsbereich B



(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2016)

0.4 Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)



Teil I Allgemeine Begründung
Grundlagen, Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1. Einleitung

Siedlungen sind keine statischen Gebilde, sondern unterliegen einem ständigen Wandel, der insbesondere durch die mannigfaltigen Ansprüche und Verhaltensweisen ihrer Bewohner in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Erholung, Bildung und Kultur sowie Versorgung und Verwaltung verursacht wird. Zentrale Aufgabe städtebaulicher Planungen einer Gemeinde ist es demzufolge die Grunddaseinsfunktionen ihrer Bürgerinnen und Bürger aufeinander abzustimmen und durch eine vorausschauende Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzung von Grund und Boden einen steuernden Rahmen für das Gemeinwesen zu setzen, der die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, politischen, ökologischen, gestalterischen und technischen Interessen und Anforderungen berücksichtigt und die rechtlichen Vorgaben beachtet.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit eine ausgewogene Versorgung mit Wohnbauflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine bedarfsgerechte Versorgung mit wohnortnahen Arbeitsplätzen schaffen. Insbesondere die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde wird dabei nicht selten durch die Standortentscheidung bereits im Ort ansässiger Betriebe ausgelöst, da vielfach fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, eine mangelnde Erreichbarkeit im Wirtschaftsverkehr oder strenge Anforderungen an den Immissionsschutz den Verbleib am bisherigen Standort verhindern, so dass alternative Flächen für eine gewerbliche Nutzung gefunden werden müssen, um eine Abwanderung zu verhindern.

1.1 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ein im Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ ansässiger Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt benötigt dringend Erweiterungsflächen und nutzt gegenwärtig bereits ein Nachbargrundstück als Ausstellungs- und Lagerfläche. Ein international tätiger Betrieb der Kunststofftechnologie, der derzeit im Gewerbegebiet am Mitterstraßweg ansässig ist, braucht ebenso eine funktions- und bedarfsgerechte Weiterentwicklungsmöglichkeit und möchte hierfür einen Standort im Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ beziehen. Da die Gemeinde Straßlach-Dingharting einer möglichen Abwanderung der beiden Betriebe entgegenwirken möchte, die vorhandenen Gewerbeflächenreserven für bedarfs- und funktionsgerechte Betriebserweiterungen indes nicht ausreichen, sieht sie die dringende Notwendigkeit das Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ für einen Teilbereich südlich der Gewerbestraße zu überplanen und nach Süden zu erweitern.

Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist es, eine auf der Grundlage des § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE bereits planungsrechtlich gesicherte Teilfläche zu überplanen, um eine neue Erschließungsstraße sowie eine geänderte Parzellierung und Baustruktur ermöglichen zu können und darüber hinaus die gewerbliche Nutzung nach Süden zu erweitern, um eine nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Versorgung mit Gewerbeflächen in der Gemeinde Straßlach-Dingharting auch künftig gewährleisten zu können.

Um die städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können, wird auf der Grundlage der Beschlussfassung vom 22.06.2016 ein Bebauungsplan ohne Verfahrenserleichterungen im sog. Regelverfahren aufgestellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ umfasst einen Teilgeltungsbereich A, der die Nutzungen regelt, die Eingriffe nach sich ziehen können, und einen Teilgeltungsbereich B, der Regelungen zu Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen trifft.

Der Bebauungsplan soll für seinen räumlichen Teilgeltungsbereich A, der die Grundstücke Fl. Nrn. 509, 511/6, 513, 514, 515, 515/3 und 515/6, Gemarkung Straßlach, einschließt, den Bebauungsplan „Oberfeld-West“ in der Fassung seiner 3. Änderung vom 01.10.2008, bekannt gemacht am 31.10.2008, für einen Teilbereich ersetzen und ihn erweitern. Der Teilgeltungsbereich B umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 2102 Teilfläche und 2102/4, Gemarkung Dingharting, und sichert einen Teil des verbleibenden Ausgleichsbedarfs. Für das Grundstück Fl. Nr. 2102/4 ersetzt der räumliche Teilgeltungsbereich B der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kleindingharting-Ost 2“ in der Fassung vom 27.04.2005, in Kraft getreten am 30.06.2006.

Mit der Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße hat die Gemeinde Straßlach-Dingharting das Planungsbüro Bauräume | Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur, Lilienstraße 42, 81669 München, beauftragt.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann die Gemeinde Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Straßlach-Dingharting ihre städtebaulichen Leitvorstellungen für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt auf diese Weise mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Die örtliche Bauleitplanung ist dabei sowohl durch normative Vorgaben bestimmt, als auch in eine übergeordnete Planungshierarchie eingebettet.

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13 a die materiellen Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlage:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Daneben sind bei der Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) beachtlich.

Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

2.2 Raumordnung und Regionalplanung

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erfordernis in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung findet (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes (Teilgeltungsbereich A) ist bereits gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert und teilweise solchermaßen baulich genutzt. Der südliche Teil des Plangebietes war bislang landwirtschaftlich bzw. erwerbsgartenbaulich genutzt. Der Teilgeltungsbereich B wird als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ den nördlichen Teilbereich des Teilgeltungsbereichs A mit dem Ziel zu überplanen, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Erschließungsstraße zu schaffen sowie die Baustruktur und Parzellierung des bereits bestehenden Gewerbegebietes den geänderten Nutzerwünschen und Nutzerbedürfnissen anzupassen. Zudem soll durch die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes GE und einer Straßenverkehrsfläche die bauliche Nutzung zulasten der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in einem Umfang von ca. 13.659 m² funktions- und bedarfsgerecht nach Süden erweitert werden.

Im Zeitraum von 2004 bis 2014 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Straßlach-Dingharting um fast 26 % von 448 auf 564 Personen. In der Folge der Bebauungsplanänderung sollen die Standortbedingungen, insbesondere für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen, weiterhin verbessert werden, um eine langfristige

und ausgewogene kommunale Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur sicherzustellen zu können. Das Planvorhaben dient dazu den Bestand der in der Gemeinde vorherrschenden, kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstruktur zu bewahren und zu befördern, indem es ein organisches Wachstum in Verbindung mit einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes schafft. Die beabsichtigte gewerbliche Siedlungsentwicklung steht dabei sowohl in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes als auch zur Größe der Ortschaft Straßlach insgesamt. Die Planungsabsicht spiegelt insoweit die Grundsätze und Ziele der raumstrukturellen Entwicklung des ländlichen Teilraums, wie sie im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und im Regionalplan München formuliert sind, wider und setzt sie auf der örtlichen Ebene um.

Die Ortschaft Straßlach hat sich aus einer Rodungsinsel entwickelt. Diese für das Landschaftsbild im Süden und Südosten von München typische Siedlungsstruktur soll nach den Festlegungen des Regionalplans München aufgrund ihrer landeskulturellen Bedeutsamkeit erhalten bleiben. Dazu sollen Ortsabrundungen und Ortserweiterungen so ausgeführt werden, dass die Freiflächen zwischen dem Siedlungskörper und dem Wald möglichst wenig eingeengt werden.

In der Begründung zu Plansatz RP 2.4.1.3 (Z) wird vermerkt, dass die Rodungsinseln durch eine auf den Mittelpunkt der meist kreisförmigen Freiflächen konzentrierte Bebauung charakterisiert sind. Die Ortschaft Straßlach entspricht dieser Siedlungsform allerdings nur unzureichend, da die Bebauung im Norden bereits bis unmittelbar an den Waldrand grenzt und auch nach Süden ein Abstand von weniger als 500 m zwischen Siedlungskörper und Wald eingehalten ist. In einer Vorabstimmung am 23.01.2013 (vgl. Protokoll zur Fachstellenbesprechung zum Flächennutzungsplan) mit den zuständigen Fachstellen (u.a. Landratsamt München, Regierung von Oberbayern, AELF Ebersberg) wurde festgelegt, dass zum südlich gelegenen Wald eine Freifläche in einer Breite von ca. 100 m zur Bebauung ausreichend ist, damit die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit dem Plansatz RP 2.4.1.3 (Z), in Einklang steht. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen über den Oberholzweg hinweg ist ebenso wenig beabsichtigt, wie eine Erweiterung nach Osten über die Tölzer Straße (St 2072).

Im Ergebnis kann demzufolge festgehalten werden, dass für das Erreichen der Planungsziele die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungsentwicklung in dem beabsichtigten Umfang angemessen und gerechtfertigt ist und darüber hinaus das Planvorhaben in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

2.3 Stand der kommunalen Bauleitplanung

Als Grundlage für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung verfügt die Gemeinde Straßlach-Dingharting über einen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.08.1982, AZ: 420-6101 M25-1 genehmigt wurde und am 10.02.1983 in Kraft getreten ist. Zwischenzeitlich wurden 22 Teiländerungen des Flächennutzungsplans durchgeführt, die allerdings nicht alle rechtswirksam wurden.

Das Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ wurde durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet und durch den Bebauungsplan „Oberfeld-West“ gesichert.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes am südlichen Ortsrand von Straßlach unmittelbar an der Tölzer Straße (St 2072) gelegen, verfolgte die Gemeinde die Absicht einen alternativen Standort für das bestehende Gewerbegebiet am Mitterstraßweg zu schaffen. Da dieses Gewerbegebiet nur über Ortsstraßen (Mühlstraße, Mitterstraßweg) mit überwiegender Wohnbebauung an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist, wurde es aus ortplanerischer Sicht als Fehlentwicklung beurteilt. Aufgrund der engen Nachbarschaft zu Wohngebieten war zudem eine Erweiterung des Standortes nicht möglich, so dass die Gemeinde bereits 1992 den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Erstellung einer Strukturanalyse für die Ermittlung möglicher Standorte von Gewerbeflächen im Bereich der Ortschaft Straßlach beauftragte. Das Gutachten untersuchte insgesamt 10 Standorte. Unter Abwägung aller siedlungspolitischen Aspekte, die in der Strukturanalyse ausführlich erörtert wurden, gelangte der Gemeinderat Straßlach-Dingharting schließlich zu der Überzeugung, dass der Standort Nr. 7 (Bereich Oberfeld, westlich der Tölzer Straße) am besten geeignet sei für eine gewerbliche Nutzung und fasste den Beschluss, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende, gewerbliche Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan „Oberfeld-West“ entwickelt, der in der Fassung vom 20.11.2003 am 04.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht wurde und damit in Kraft getreten ist. Gegenstand der Planung war die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes GE gemäß § 8 BauNVO.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist in der Fassung vom 01.10.2008 seit dem 31.10.2008 rechtsverbindlich. Gegenstand der Planung war im Wesentlichen eine Änderung der Flächengrößen der einzelnen Parzellen, die Zusammenlegung der Parzellen 4 und 5 zu einer Parzelle, eine Reduzierung der Grün- und Ausgleichsflächen im Plangebiet sowie die Änderung der Straßenverkehrsfläche. Als Art der baulichen Nutzung wurde weiterhin ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ersetzte die 2. Änderung, die seit dem 24. November 2006 rechtsverbindlich war.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ umfasste lediglich das Grundstück Fl. Nr. 517/6 (Parzellen 3/4/5) als Teilbereich. Gegenstand der Planung war die Zusammenlegung der Parzellen 3/4/5. Als Art der baulichen Nutzung wurde weiterhin ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ wurde in der Fassung vom 19.12.2012 am 03.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ bezog sich ebenfalls nur auf das Grundstück Fl. Nr. 517/6. Gegenstand der Planung war die Sicherung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zur Unterbringung von Nahversorgungsbetrieben (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) gemäß § 11 BauNVO. Die bisherige Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ wurde im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung dadurch verdrängt. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist in der Fassung vom 23.09.2015 rechtsverbindlich.

Auf der Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West“ mit seinen 6 Teiländerungen haben sich in dem Gewerbegebiet westlich der Tölzer Straße zwischenzeitlich etliche Betriebe angesiedelt. Lediglich ein Grundstück ist derzeit noch unbebaut, so dass für eine zukünftige, bedarfs- und funktionsgerechte Weiterentwicklung der örtlichen Wirtschaft eine Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich ist.

Im Zuge des Bebauungsplans „Kleindingharting-Ost 2“ wurde auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 2102/4 eine öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese“ planungsrechtlich gesichert. Die Maßnahme wurde bislang nicht umgesetzt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für einen Teil des Teilgeltungsbereichs A ein Gewerbegebiet GE, ansonsten eine Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen darstellt, ist das geforderte Entwicklungsgebot insoweit nicht gewahrt, weshalb der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren für diesen Ausschnitt geändert werden muss. In seiner Sitzung am 22.06.2016 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting die Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Gewerbegebiet Oberfeld-West, südlich der Gewerbestraße“. Durch diese Vorgehensweise entwickelt sich die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ aus dem Flächennutzungsplan.

2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ oder unmittelbar benachbart liegen weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Östlich der Tölzer Straße befindet sich die weitere Schutzzone B (III B) der *„Verordnung des Landratsamtes München über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald in den Gemeinden Grünwald und Straßlach-Dingharting sowie im gemeindefreien Gebiet Grünwalder Forst (Landkreis München) für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Grünwald vom 28.11.2011*“ (Verordnungsnummer 532). Durch die Planungsabsicht der Gemeinde sind weder die Schutzzone noch der Anströmbereich des Wasserschutzgebietes berührt.

Der Teilgeltungsbereich B grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Gleißental im Gebiet der Gemeinden Dingharting und Oberbiberg“. Der südlich und östlich angrenzende Laubmischwald besitzt eine besondere gesamtökologische Bedeutung für den Bodenschutz und als

regionaler Klimaschutzwald. Er unterliegt der Bannwaldverordnung. Waldfunktionen oder Schutzzwecke von maßgeblichen Verordnungen sind von der vorliegenden Planungsabsicht der Gemeinde nicht betroffen.

2.5 Fachgesetze, Fachprogramme und Fachpläne

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien enthält, verankert. Im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ sind diese Ziele und Grundsätze zu beachten.

Für das Bauleitplanverfahren sind insbesondere die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des BNatSchG sowie die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Als Fachplanungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplan München zu nennen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Fachkonzept für den Naturschutz. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab, die in Karten und einer Beschreibung niedergelegt sind. Das Arten- und Biotopschutzprogramm bietet der Gemeinde als Fachkonzept fachliche Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Entwicklung, greift aber nicht in ihre Planungshoheit ein, da es nicht rechtsverbindlich ist.

Für den Landkreis München liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der Fassung vom Februar 1997 vor. Für das Plangebiet trifft das ABSP keine maßgeblichen Aussagen zu Zielen und Maßnahmen des Naturschutzes.

2.6 Informelle Planungen

Aktuelle informelle Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Auf die Strukturanalyse zu Ermittlung von Gewerbestandorten wird verwiesen.

2.7 Prüfung alternativer Standorte / Planungen

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ im Bereich südlich der Gewerbestraße. Konkreter Handlungsbedarf besteht in der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für leistungsstake, am Ort ansässige Gewerbebetriebe, wofür eine Ausweitung der baulich nutzbaren Grundstücksflächen erforderlich ist.

Geeignete Potentiale der Innenentwicklung stehen tatsächlich nicht zur Verfügung. Auch im sonstigen Gemeindegebiet sind geeignete Alternativstandorte nicht vorhanden, wie die Strukturanalyse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (1992) belegt.

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurden sieben alternative Erschließungs- sowie mögliche Grundstücksteilungen skizziert und im Hinblick auf ihre Funktionalität, technische Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft. Die vorliegende Konzeption wird den geforderten Rahmenbedingungen und damit der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde am ehesten gerecht.

3. Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der ca. 26.105 m² große räumliche Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ liegt am Südrand der Ortschaft Straßlach. Er wird begrenzt:

- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Feldflur;
- im Westen durch den Oberholzweg und die westlich davon liegende freie Feldflur,
- im Norden durch die Gewerbestraße und die anliegenden Gewerbebetriebe;
- im Osten durch die Tölzer Straße (St 2072).

Der Teilgeltungsbereich A umfasst die Grundstücke F. Nrn. 509, 511/6, 513, 514, 515, 515/3 und 515/6, Gemarkung Straßlach.

Der ca. 8.466 m² große räumliche Teilgeltungsbereich B der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ liegt am Ostrand der Ortschaft Kleindingharting. Er wird begrenzt:

- im Süden durch eine Waldfläche;
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg und Wohnbebauung,
- im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße „Vorderfeld“;
- im Osten durch eine Waldfläche

Der Teilgeltungsbereich B umfasst die Grundstücke F. Nrn. 2102/Teilfläche und 2102/4, Gemarkung Dingharting.

Der gesamte Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ beläuft sich auf eine Fläche von 34.571 m².

3.2 Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung

Der räumliche Teilgeltungsbereich A liegt im Übergangsbereich der Münchener Ebene zur Altmoräne des Isargletschers. Aus dem carbonatreichen Ausgangsgestein haben sich Parabraunerdeböden und Braunerdeböden mit einer mittleren bis großen Entwicklungstiefe gebildet. In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Schmelzwasserschotter“, die typischerweise durch einen Poren-Grundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Der Grundwasserspiegel steht ca. 30 m unter Flur an.

Der räumliche Teilgeltungsbereich B liegt im Bereich der Jungmoränenlandschaft des Isargletscher. Aus dem meist sandig-lehmigen Moränenmaterial haben sich mittel- bis tiefgründige Braunerdeböden gebildet. In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Moränenablagerungen“, die typischerweise durch einen Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder einem Grundwassergeringleiter mit stark variablen Durchlässigkeiten charakterisiert ist.

Großklimatisch liegen die beiden Teilgeltungsbereiche im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klimabezirk des Alpenvorlandes und dem mäßig feuchten, etwas milderen Klima der nördlich angrenzenden Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Die Jahreslufttemperatur liegt im Mittel bei 6° - 7°C und somit ca. 1°C unter den durchschnittlichen Werten für Bayern. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 1.100 mm bis 1.300 mm (Angaben FIN-WEB). Als klimatische Besonderheiten sind neben dem gehäuften Auftreten von Föhntagen auch eine erhöhte Früh- und Spätfrostgefahr zu nennen.

Das Gelände des Teilgeltungsbereichs A ist nahezu eben. Es steigt von Nordost nach Südwest leicht um ca. 2,20 m an. Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit bereits als Gewebegebiet GE planungsrechtlich gesichert. Auf der Grundlage des bestehenden Zulässigkeitsrahmens hat sich im Bereich der Einmündung Gewerbestraße / Tölzer Straße ein Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt und Autowaschhalle angesiedelt. Ein Großsteil des Betriebsgeländes wird als Ausstellungsfläche für Gebraucht- und Neufahrzeuge genutzt. Die Fläche ist überwiegend mit einem Betonsteinpflasterbelag befestigt und den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechend begrünt. Die Bepflanzung befindet sich in ihrem Jugendstadium.

Das westlich angrenzende Gewerbegrundstück ist derzeit noch nicht bebaut, wird aber vom Kfz-Betrieb teilweise als Stellfläche für Gebrauchtwagen in Anspruch genommen. Zur Herstellung der Stellfläche wurde der Oberboden abgeschoben und in randlichen Mieten gelagert. Auf den dadurch entstandenen Erdwällen hat sich eine ruderale Hochstaudenflur mit einem geringen Besatz an Neophyten (Goldrute) entwickelt.

Die übrigen Flächen waren ehemals landwirtschaftlich genutzt und liegen derzeit brach. Im nordwestlichen Teil überwiegen Altgrasfluren mit Hochstauden und einer beginnenden Weidensukzession. Ansonsten sind die Flächen von Ackerunkräutern sowie Resten der ursprünglichen Kulturpflanzen (Erdbeeren) geprägt. Entlang der Tölzer Straße wird ein breiterer Streifen regelmäßig gemäht, weshalb er als typisches Wirtschaftsgrünland in Erscheinung tritt.

In den Randbereichen des Planungsgebietes überwiegen intensive, menschliche Nutzung. Durch die ansässigen Gewerbebetriebe sowie die relativ hohe Verkehrsmenge auf der Tölzer Straße (ca. 9.500

Fahrzeuge pro Tag) werden Lärmimmissionen bewirkt, die als maßgebliche Vorbelastung anzusehen sind.

Die potentielle-natürliche Vegetation ist ein Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald.

Der räumliche Teilgeltungsbereich B wird derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland (Fettwiese) genutzt. Die Fläche weist ein gewelltes Geländeprofil auf und steigt insgesamt von der Ortsverbindungsstraße im Norden zur Waldfläche im Süden an. Im südlichen Drittel zieht sich über die gesamte Länge des Grundstückes eine ca. 30-50 cm hohe Geländestufe. Unmittelbar am Waldrand herrscht ein Wechsel von Licht- und Schattenzonen sowie von trockenen Geländebuckeln und feuchten Mulden, der die Artenzusammensetzung der Flora bestimmt. Der südlich angrenzende Wald weist zumindest in seinem östlichen Abschnitt einen breiten Krautsaum auf. Ansonsten ist der Waldrand durch einen ausgeprägten Buchen-Trauf geprägt. Die Ausbildung eines Strauchmantels ist nur in Ansätzen vorhanden, so dass der Waldrand eine unzureichende Zonierung besitzt.

Im Westen stößt die Fläche an einen Wirtschaftsweg und die Siedlungsgrenze Kleindinghartings.

Die potentielle-natürliche Vegetation ist ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

3.3 Technische Infrastruktur und Erschließung

Die technische Erschließung des Teilgeltungsbereichs A ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden. Eine Trafostation befindet sich im Bereich der Gewerbestraße.

Das Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ ist über bestehende Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Die interne Erschließungsstraße ist hergestellt, der Verkehrsknoten zur Tölzer Straße ist leistungsfähig. Die Erweiterungsfläche kann grundsätzlich über diese öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine neue Stichstraße mit Wendeanlage („Planstraße“), die nach Süden von der Gewerbestraße abzweigt, erschlossen werden.

Nördlich der Einmündung der Gewerbestraße in die Tölzer Straße liegt eine Bushaltestelle des ÖPNVs, die von der MVV-Buslinie 271 ein- bis zweimal pro Stunde bedient wird. Die Haltestelle weist zwei Haltebuchen auf und ist barrierefrei hergestellt.

Über den Oberholzweg und den neu errichteten Fußweg an der Tölzer Straße bestehen Fußwegeverbindungen nach Straßlach und Hailafing.

Entlang der Staatsstraße St 2072 (Tölzer Straße) ist gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG eine Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, zu beachten.

3.4 Flächen mit Bodenbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ im Bereich südlich der Gewerbestraße städtebaulich neu zu ordnen und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Der nördliche Teilbereich dieses Plangebietes ist bereits gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert und teilweise solchermaßen baulich genutzt. Der südliche Teil des Plangebietes war bislang landwirtschaftlich bzw. erwerbsgartenbaulich genutzt.

Die teilweise Überplanung (Teiländerung) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist erforderlich, da zur ordnungsgemäßen Erschließung der Erweiterungsfläche eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden muss, die von der Gewerbestraße nach Süden abzweigt und in einer Wendeanlage endet. Der Zuschnitt sowie die Flächengrößen der im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan genannten Parzellen 6/7/8 ändert sich dadurch.

In der Folge der Bebauungsplanänderung sollen die Standortbedingungen, insbesondere für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen, verbessert werden, um eine langfristige Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gewährleisten zu können. Das Planvorhaben dient dazu den Bestand der vorherrschenden kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstruktur in der Gemeinde zu sichern und zu fördern, indem es ein organisches Wachstum in Verbindung mit einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes schafft. Die beabsichtigte gewerbliche Siedlungsentwicklung steht dabei sowohl in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes als auch zur Größe der Ortschaft Straßlach insgesamt.

Der Rodungsinselcharakter bleibt erhalten, da zwischen dem Rand der Gewerbebebauung und dem südlich gelegenen Waldstück eine Fläche mit einer Mindestbreite von 100 m von baulichen Nutzungen freigehalten wird.

Die Neuordnung des nördlichen Teilbereichs sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes ergänzen die bisherige Nutzungsstruktur. Die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße nach Süden, sowie die konkreten Erweiterungswünsche eines ansässigen Betriebs setzen einen neuen Rahmen für die Parzellierung des Gewerbegebietes. Die einzelnen Grundstücke sind zwar bereits vermessen, im Bereich der Erweiterungsfläche bleibt allerdings durch das Festsetzen eines großen, zusammenhängenden Bauraums ein Höchstmaß an Flexibilität erhalten, so dass eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücksflächen sowie ggf. notwendige Änderungen der Grundstückszuschnitte oder eine neuerliche Teilung von Grundstücken möglich sind.

Das Konzept des Bebauungsplans und seine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtsituation sachgerecht und dienen dazu, eine nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Versorgung mit Gewerbeflächen in der Gemeinde Straßlach-Dingharting auch künftig gewährleisten zu können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst, wie auch in der unmittelbaren Umgebung bleiben ebenso gewahrt, wie die Verträglichkeit der Siedlungserweiterung mit dem Orts- und Landschaftsbild und den Funktionen des Naturhaushaltes.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festgesetzt. Wegen der geringen Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für eine gewerbliche Entwicklung im sonstigen Gemeindegebiet möchte die Gemeinde Straßlach-Dingharting das darin zulässige Nutzungsspektrum nach ihren Bedürfnissen modifizieren. Der Systematik des bisherigen Bebauungsplans folgend sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Mit Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung zur Vermeidung von Einzelhandelsgroßprojekten (Agglomerationen) und auf die diesbezügliche Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern schließt der Bebauungsplan jedoch Einzelhandelsbetriebe mit Waren des Nahversorgungsbedarfs, des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs aus. Neben der Verpflichtung des § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, sprechen auch gewichtige städtebauliche Gründe für eine Beschränkung bzw. einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit den genannten Sortimenten, da die Gemeinde mit Hilfe dieser Planung beabsichtigt, vornehmlich Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und für Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen und vorzuhalten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist mit Blick auf das Planziel damit ebenso gerechtfertigt, wie der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Tankstellen und Vergnügungsstätten mit ihrem erhöhten Störpotential.

Die im Plangebiet bereits ansässige Kfz-Reparaturwerkstatt in Verbindung mit einem Kfz-Handelsbetrieb fällt nicht unter die Branche „Autoteile und Autozubehör“ der Sortimente des sonstigen Bedarfs. Damit hat die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans auf diesen Betrieb keine negativen Auswirkungen. Der Betriebstyp ist einer eindeutigen und marktüblichen Branchengruppe zuzuordnen, die nicht der Beschränkung durch die Sortimentsliste der Festsetzung Ziffer B 2.1.3 unterliegt, und typischerweise in Gewerbegebieten zu finden ist.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche bis 800 qm mit dem Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren (Drogeriemarkt)“ im GE 3 ist der Tatsache geschuldet, dass diese Fläche im Gegensatz zu der Gewerbegebietsfläche GE 2 nicht neu ausgewiesen, sondern lediglich überplant wird und für diesen Bereich in der bislang rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplan „Oberfeld-West“ ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht bestand. Die Lage des GE 3 an der Gewerbestraße und an der Planstraße bietet darüber hinaus gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit eines möglichen Einzelhandelsbetriebes, ohne den betriebsbedingten Verkehr allzu weit ins Gewerbegebiet hinein führen zu müssen. Warenanlieferung und Kundenverkehr können über die beiden Erschließungsstraßen zweckmäßig und sicher abgewickelt werden.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird durch die vorgenommenen Modifizierungen nicht beeinträchtigt. Der Einzelhandelsausschluss ist nach den planerischen Vorstellungen der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. In der Folge der Bebauungsplanänderung sollen die Standortbedingungen, insbesondere für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen verbessert werden, um eine langfristige Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gewährleisten zu können.

Das Planvorhaben dient dazu den Bestand der bereits ansässigen Kfz-Reparaturwerkstatt mit Kfz-Handelsbetrieb zu sichern und die vorherrschende kleinteilige Siedlungs- und Betriebsstruktur in der Gemeinde zu fördern. Durch ein organisches Wachstum in Verbindung mit einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur soll eine quantitative und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes geschaffen werden. Vornehmliches Planziel der Gemeinde ist demgemäß die Stärkung und Sicherung des produzierenden Gewerbes und der Dienstleistungen im Plangebiet.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Drogeriemarktes soll ergänzend dazu eine zeitgemäße, umfassende und ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in der Flächengemeinde Straßlach-Dingharting gesichert und die bereits bestehende Nahversorgungsstruktur mit ihrem Warensortiment gestärkt werden. Da die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung eines Drogeriemarktes insbesondere der Nahversorgung der Gemeinde dient und überörtliche raumbedeutsame Wirkungen hierdurch nicht zu erwarten sind, bestehen keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Ausnahmsweise können zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Gleiches gilt für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Einschränkung des bislang rechtswirksamen Bebauungsplans, wonach Anlagen und Betriebe, für die eine Genehmigung nach der 4. BImSchV erforderlich ist, nicht zulässig waren, wird ersatzlos gestrichen, da hierfür keine stichhaltige Notwendigkeit mehr gesehen wird.

4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

Im Gegensatz zum bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld-West“ wird das Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO nunmehr als Grundflächenzahl GRZ und nicht mehr als absolute Größe der Grundfläche GR normiert. Die Grundflächenzahl orientiert sich in ihrer Größe an den bisherigen Regelungen und damit am städtebaulichen Maßstab des baulichen Bestandes im bereits bestehenden Gewerbegebiet. Sie wird mit GRZ 0,50 als Höchstmaß festgesetzt, was eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen zulässt. Die neue Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht es zudem, flexibel auf notwendige Grundstücksänderungen oder Grundstücksteilungen reagieren zu können.

Durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) darf die zulässige Grundfläche im GE 1 bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,80 (Kappungsgrenze), in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 bis zu einem Höchstwert GRZ 0,90 überschritten werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation der Buchgrundstücke der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 mit ihren relativ hohen Anteilen an baulich nicht nutzbaren, privaten Grünflächen (Grundstückseingrünung, Grüngliederung und Ausgleichsfläche) in Verbindung mit den baulichen

Beschränkungen durch die Anbauverbotszone entlang der Tölzer Straße (St 2072), würde sich bei Einhaltung der Kappungsgrenze von GRZ 0,80 eine erhebliche Benachteiligung dieser Grundstückseigentümer ergeben. Mit der zugestandenen Überschreitungsmöglichkeit der Kappungsgrenze in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 schafft der Bebauungsplan einen gerechten Lastenausgleich und unterbindet ein erhebliches Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Verwendung von dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Belagsmaterialien bei Stellplatzflächen, zur Gliederung und Beschattung von Stellplatzanlagen durch Bäume, zur Grundstücks- und Ortsrandeingrünung durch zusammenhängende private Grünflächen sowie zur sonstigen Begrünung der Baugrundstücke wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen der erhöhten baulichen Ausnutzung und den Belangen des Naturhaushaltes und des Bodenschutzes erzielt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben im jedem Fall gewahrt.

Der Bebauungsplan verfolgt darüber hinaus mit den getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung das Ziel, den im Teilbereich der Überplanung liegenden Grundstücken in der Folge der Bebauungsplanänderung, trotz der planungsrechtlichen Sicherung einer neuen Planstraße, keine bereits bestehenden Baurechte zu entziehen. Als Zielvorgabe wurde festgelegt, dass das Gesamtmaß der baulichen Nutzung (Versiegelung) ca. 70 % der jeweiligen Buchgrundstücke betragen soll. Das Verhältnis von zulässiger Versiegelung zur Größe des Buchgrundstückes beträgt für das Gewerbegebiet GE 1: 72,7 %, für das Gewerbegebiet GE 2: 69,4 % und das Gewerbegebiet GE 3: 70,3 %. Ohne die Überschreitung der Kappungsgrenze von GRZ 0,8 könnte für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 die gewünschte, funktionsgerechte Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und damit verbunden die weitgehende Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer nicht erreicht werden.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß geregelt. Sie beträgt 7,0 m, gerechnet ab dem unteren Bezugspunkt der Wand. Um zweckmäßige Innenraumhöhen in Verbindung mit den erhöhten Anforderungen zur Wärmedämmung des Daches gewährleisten zu können, ist ausnahmsweise eine Wandhöhe von 7,80 m zulässig. Eine Wandhöhe bis 8,80 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das oberstes Geschoß von der Außenwand nach innen zurückspringt.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand zwischen der festgelegten Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die getroffene Festsetzung entspricht in Inhalt und Umfang weitgehend der Regelung des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Da sie sich im bisherigen Bauvollzug als zweckmäßig erwiesen hat, wurde sie unverändert in die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ übernommen.

Durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der Festsetzung zur Wandhöhe und Dachform ist die Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstückes eindeutig und klar bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl oder einer Größe der Geschoßfläche verzichtet werden konnte.

4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und den Abstandsflächen

Die bereits erläuterten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung werden noch um die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO ergänzt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Hierfür werden Baugrenzen definiert, die so groß gefasst sind, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der sonstigen baulichen Anlagen möglich ist. Im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Tölzer Straße (St 2072) darf die Baugrenze für bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in der gesamten Länge um bis zu 9,0 m überschritten werden, um eine zweckmäßige Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der Baustruktur des bestehenden Gewerbegebietes wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig. Sie müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Für die Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO angeordnet.

Auf eine Regelung zur Gebäudestellung bzw. -ausrichtung (Festsetzung einer Firstrichtung) wird im Gegensatz zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan verzichtet, um eine situationsbezogene und flexible Anordnung von Baukörpern zu ermöglichen.

4.5 Regelungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen

Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind nach den Bestimmungen der BauNVO zulässig. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen „Satzung für die Herstellung von Stellplätzen“ zu ermitteln.

Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den zur Ein- und Begrünung vorgesehenen Grundstücksteilen. Sie sind nach jeweils 7 Stellplätzen durch mindestens 2 m breite Pflanzstreifen zu gliedern. Die Grünstreifen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Diese Gliederung schafft eine ablesbare Ordnung, hilft bei der Orientierung und leistet einen Beitrag zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Ortsbild. Die Gemeinde möchte Betriebe mit einem erhöhten Bedarf an Kundenstellplätzen vornehmlich an der Gewerbestraße anliegend konzentrieren, weshalb sie im Gewerbegebiet GE 3 notwendige Kfz-Stellplätze ausnahmsweise auch in den als private Grünflächen gesicherten Flächen an der Gewerbestraße zulässt.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen. Sie sind auch zulässig innerhalb der gestatteten Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen entlang der Anbauverbotszone an der Tölzer Straße (St 2072). Soweit Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden liegen und die Flächen auf den Tiefgaragendecken nicht für Stellplätze, Fahrgassen oder sonstige zulässige Nebenanlagen genutzt werden, müssen sie mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer enthalten, die ein Einfügen der baulichen Anlagen in das Ortsbild gewährleisten. Zudem sind Festsetzungen und Regelungen zur Gestaltung und zum Anbringen von den Betrieben zugehörigen Werbeanlagen sowie für die Errichtung gewerblicher Fremdwerbung getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Ortsbild sicherstellen zu können. Soweit der Bebauungsplan keine Regelungen zur baulichen Gestaltung trifft, gelten die maßgeblichen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestalt („Ortsgestaltungssatzung“). Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind zudem oberirdische Versorgungs- oder Freileitungen nicht zulässig.

5. Erschließung und Verkehr

Der räumliche Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist derzeit teilweise bereits erschlossen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die interne Verkehrserschließung erfolgt über die Gewerbestraße. Für die Erschließung der Erweiterungsfläche muss von der Gewerbestraße ausgehend eine Stichstraße nach Süden mit Wendeanlage errichtet werden.

Das Erschließungssystem ist ein maßgebliches Organisationsprinzip des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“. Es ist gleichermaßen leistungsfähig wie kostengünstig und umweltgerecht und stellt auf die Vorgaben der überörtlichen Erschließung ebenso wie auf die gebietsbezogenen Ziele und einzelbetrieblichen Anforderungen ab.

Das Verkehrsnetz ist ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, so dass die momentane An- und Abfahrtssituation über die vorhandenen Straßen sowohl hinsichtlich der Verkehrssicherheit als auch bezüglich der Verkehrstechnik als unproblematisch zu bewerten ist. Daran wird sich auch in der Planfolge nichts ändern, da nicht mit einem Verkehrsmengenzuwachs in einem erheblichen Umfang zu rechnen ist. Insgesamt kann das Straßennetz das zu erwartende, zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen, ohne dass Umbaumaßnahmen erforderlich wären. (vgl. Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 29.09.2016, Stadt Land Verkehr, München)

Nördlich der Einmündung der Gewerbestraße in die Tölzer Straße liegt eine Bushaltestelle des ÖPNVs, die von der MVV-Buslinie 271 ein- bis zweimal pro Stunde bedient wird. Die Haltestelle ist

barrierefrei hergestellt. Sie weist zwei Haltebuchen und eine Querungshilfe (Verkehrsinsel) auf. Über den Oberholzweg und den neu errichteten Fußweg entlang der Tölzer Straße bestehen Fußwegeverbindungen nach Straßlach und Hailafing.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen an Staatsstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Die sog. „Anbauverbotszone“ ist im Bebauungsplankonzept entsprechend berücksichtigt und wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Erschließung von Gewerbegrundstücken direkt von der Tölzer Straße (St 2072) aus ist weder möglich, noch vorgesehen. Im Bereich der Anbauverbotszone an der Staatsstraße St 2072 ist bei Baumpflanzungen auf den notwendigen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 4,50 m zu achten. Für die vorgesehenen Anpflanzungen ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Die Ver- und Entsorgung ist insgesamt gesichert. Sie erfolgt durch die ortsüblich beauftragten Ver- und Entsorgungsträger. Die in der weiteren Planfolge mögliche Bebauung kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt, Abfälle werden verwertet, wiederaufbereitet oder, sofern dies nicht möglich ist, ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen.

Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting (EWS) zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen. Niederschlagswasser wird ebenfalls nach den Bestimmungen der EWS beseitigt.

Ein Trafo ist an der Gewerbestraße vorhanden.

6. Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Immissionen aller Art sind maßgebliche Einflussfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, weshalb Wohn- und Arbeitsstätten vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen, zu schützen sind. Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens mit seiner Umgebung sind deshalb alle in der Folge eines Bebauungsplans typischer Weise zu erwartenden Auswirkungen zu beachten.

6.1 Gewerbegegeräusche

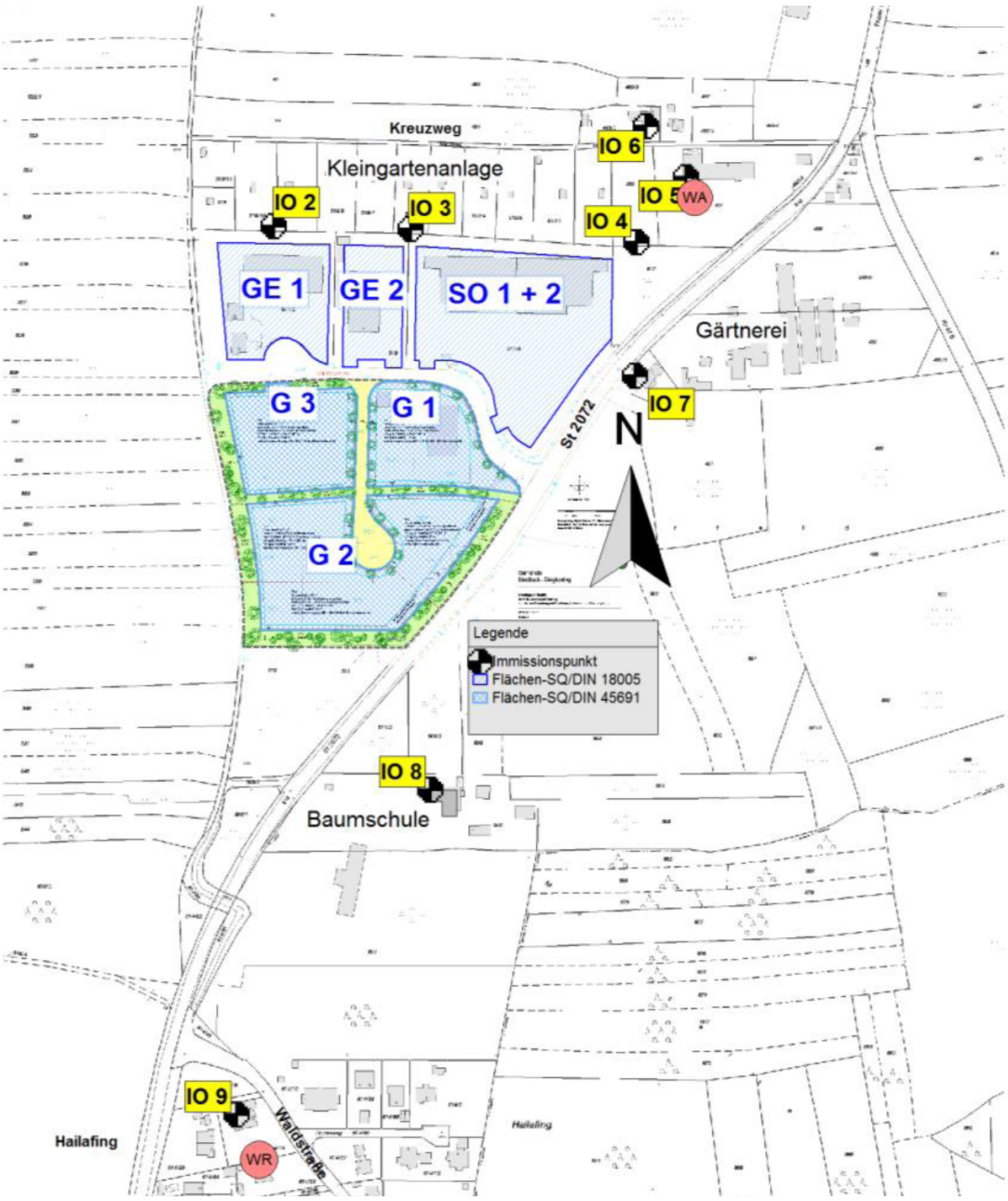
Nördlich des Teilgeltungsbereichs A befindet sich eine Kleingartenanlage, die der Erholungsnutzung dient. In der weiteren Umgebung befinden sich zudem einzelne Wohngebäude im Außenbereich. Der Schutz dieser empfindlichen Nutzungen vor Gewerbelärm muss in der Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ weiterhin gewahrt bleiben.

Zur Sicherstellung des bestehenden Schutzanspruchs wurde eine schalltechnische Untersuchung („Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose“, Fassung vom 10.10.2016) vom IB Wölfl Engineering GmbH, Höchberg, durchgeführt, in der für den überplanten Bereich des Gewerbegebietes das Ausmaß der zulässigen Schallemissionen überprüft und für die Erweiterungsfläche zulässige Emissionskontingente festgelegt wurden. Die ergänzenden Berechnungen wurden auf der Basis des Berechnungsmodells der früheren schalltechnischen Gutachten (IB tecum, Kempten) erstellt.

Für die nördlich der Gewerbestraße liegenden Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen (großflächiger Einzelhandel) sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (3. Änderung und 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“) zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgelegt.

Für die Gewerbegebietsflächen des Änderungsbereichs werden nunmehr die zulässigen Geräuschkontingente so festgesetzt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten durch die zu erwartende Gesamtbelastung eingehalten werden.

Abbildung 1: Lage der maßgebenden Immissionsorte

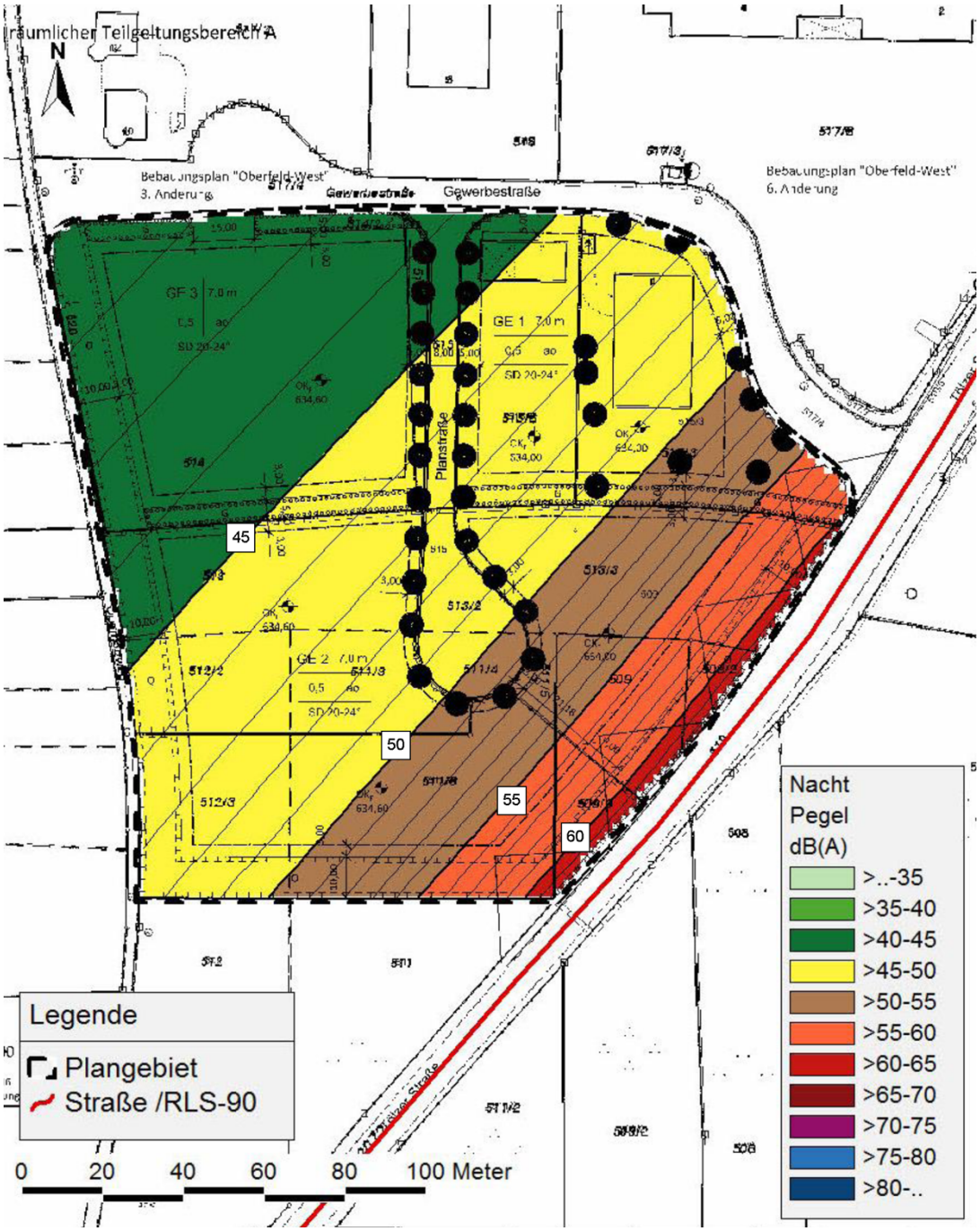


Die schalltechnische Untersuchung ermittelte für die Gewerbegebietsflächen GE, unabhängig von der Ausbreitungsrichtung, Geräuschkontingente von 65 dB(A) tags und 50 dB(A), die in der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ entsprechend festgesetzt wurden. Mit der Festlegung dieser Geräuschkontingente sind einerseits gewerbegebietstypische Nutzungen uneingeschränkt möglich, andererseits kann unter Einhaltung dieser Grenzen regelmäßig auch die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen gewährleistet werden. An den maßgeblichen Immissionsorten können in der Planfolge sowohl die für die Bauleitplanung zu beachtenden Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ als auch die Richtwerte der TA-Lärm (Fassung 26.08.1998) sicher eingehalten werden. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Werte bzw. der sich daraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Antragsteller in geeigneter Weise zu erbringen.

6.2 Verkehrsgeräusche

Der Straßenverkehrslärm, der von der Tölzer Straße (St 2072) auf das künftige Gewerbegebiet einwirkt, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionsprognose Verkehr, Bericht Nr. Y0613/001-01 mit Datum vom 20.07.2017, erstellt vom IB Wölfel) ermittelt und beurteilt.

Abbildung 2: Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel, Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) Berechnungshöhe 6 m ü. GOK



Das Fachgutachten zeigt im Ergebnis, dass im bebaubaren Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten sind. Demgemäß wird im Plangebiet der maßgebliche Orientierungswert von 65 dB(A) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete tagsüber eingehalten, für den Nachtzeitraum wird der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten. Wegen der ermittelten Überschreitungen sind für schützenswerte Nutzungen, wie Büroräume und Wohnnutzungen,

Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da der Bebauungsplan ausnahmsweise auch betriebszugehörige Wohnungen zulässt, machen die im Nachtzeitraum ermittelten Immissionspegel von mehr als 45 dB(A) Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen erforderlich, um einen erholsamen Schlaf zu gewährleisten. Diese Überschreitungen treten in einem Abstand bis zu ca. 115 m zur St 2072 (Tölzer Straße) auf. Im Bebauungsplan ist die 45 dB(A)- und die 50 dB(A)-Isophone als Hinweis enthalten.

Aufgrund der im Nachtzeitraum geringfügigen Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 um lediglich 2 dB(A) und der Tatsache, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 59 dB(A) noch eingehalten ist, wird von aktiven Maßnahmen zum Schallschutz (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) abgesehen, da diese, insbesondere aus städtebaulichen Erwägungen, als nicht sachgerecht beurteilt werden. Zur Bewältigung des Verkehrslärmkonfliktes wird folglich auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen. Hierzu trifft der Bebauungsplan eine Regelung, welche den Einsatz von Lüftungsanlagen oder die Orientierung von Ruheräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite hin vorschreibt.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen ist gemäß DIN 4109 (1989) /3/ dann gewährleistet, wenn die in Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Für Verkehrslärm ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ aus dem für den Tag berechneten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB zu ermitteln.

Der bauliche Schallschutz ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Alternativ zur DIN 4109 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Nachweis des baulichen Schallschutzes neben den Verkehrslärmimmissionen auch die Gewerbelärmimmissionen zu berücksichtigen sind.

6.3 Sonstiger Immissionsschutz

Aufgrund der im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung vorherrschenden Nutzungen besteht eine Vorbelastung durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe. Grundsätzlich sind für den räumlichen Teilgeltungsbereich A Geruchsimmissionen in einem für ein Gewerbegebiet GE üblichen Umfang hinnehmbar. Richt- oder Grenzwerte werden weder erreicht noch überschritten. Durch die Bewirtschaftung der benachbarten Felder ist mit temporären Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die trotz einer Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten landwirtschaftsfachlichen Praxis auftreten können und zu dulden sind.

Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch gasförmige Emissionen, Staub, Gerüche, und Licht (Lichtemissionen) bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge auszuschließen, da davon ausgegangen werden kann, dass bei den Betrieben der zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen auch künftig alle gesetzlichen Standards eingehalten werden.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Die diesbezüglichen Erkenntnisse aus den allgemeinen Planunterlagen sind ausreichend, zusätzlicher Klärungsbedarf in Form von Fachgutachten bestand nicht.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung in die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ integriert.

Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting überplant einen Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ sowie einen Teilbereich der südlich angrenzenden, freien Feldflur mit dem Ziel die vorherrschenden kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstrukturen in der Gemeinde zu sichern und in ihrer Weiterentwicklung zu fördern. Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Sie möchte den Siedlungsbereich arrondieren, einen harmonischen Übergang zur offenen Agrarlandschaft / Kulturlandschaft schaffen und den Rodungsinselcharakter bewahren.

Neben Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung, sind die Bestimmungen zur Einbindung der Gewerbegebietsflächen in die Landschaft wesentliche städtebauliche Inhalte des Planvorhabens. Die Bindungen zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen werden durch die planungsrechtliche Sicherung von privaten Grünflächen „Grundstückseingrünung und Grünverbindung“, sowie den Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt und unterstützen auf diese Weise die gewünschte, räumliche und gestalterische Wirkung des Bebauungskonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Die Ausgleichsflächen mit einer Tiefe von 10 m dienen der Ortsrandeingrünung und Raumbildung. Die Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Planstraße dienen ebenfalls der Raumbildung und gliedern und gestalten den öffentlichen Straßenraum.

In ökologischer Hinsicht setzen die Regelungen der Grünordnung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Randbereich der Siedlung um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und nach Möglichkeit für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollte den Anträgen im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Grüngliederung und Grundstückseingrünung
- Regelungen zur Fassadenbegrünung
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze können in der Planfolge überwiegend erhalten werden, so dass sie auch künftig ihre siedlungsökologischen Aufgaben erfüllen können. Diese Strukturen werden durch die Verpflichtung zur Anlage von privaten Grünflächen, zur Neupflanzung von Bäumen zur Gliederung und Beschattung der Stellplatzfläche sowie zur Raumbildung an den

Straßen und zur Begrünung von Fassaden und Tiefgaragendecken in ortsgestalterischer und ökologischer Hinsicht ergänzt.

Umweltmedium Boden
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächenzahlen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzen von privaten Grünflächen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept ordnet die bereits bestehenden Nutzungsbefugnisse neu und erweitert sie nach Süden, wodurch eine weitergehende Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Um die natürlichen Bodenfunktionen zu schonen, sind im Bebauungsplan Regelungen zur Art der Oberflächenbefestigung von Stellplätzen getroffen.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächenzahlen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein funktionsgerechtes und vertretbares Maß begrenzt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert.

Umweltmedium Klima und Luft
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von privaten Grünflächen

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung

Das bisher herrschende Ortsbild bleibt in der Folge des Bebauungsplans unverändert, da sich auch die künftig mögliche bauliche Nutzung gut in den vorhandenen städtebaulichen Maßstab einfügen wird und durch eine umfassende Eingrünung bestmöglich in die Landschaft integriert.

7.3 Eingriffsregelung
Diesbezüglich wird auf die umfassenden Erläuterungen in Abschnitt 4.2 des Umweltberichts verwiesen.

7.4 Besonderer Artenschutz
Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Potentialabschätzung / artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Aber auch für sonstige, potentiell vorkommende Arten bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der Bebauungsplanänderung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind, sofern die im Bebauungsplan und im Umweltbericht gegebenen Hinweise Beachtung finden.

8. Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine von der kommunalen Bauleitplanung unabhängige, gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrliche Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke grundsätzlich berücksichtigt. Die Dimensionierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche stellt aufgrund von Fahrbahnbreite, Kurvenradien und Wendemöglichkeit ein ungehindertes Befahren durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sicher. Der Grundschutz ist über die bereits vorhandene Löschwasserversorgung, die bedarfsgerecht erweitert werden kann, sichergestellt.

Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007 (StMI) wird verwiesen.

9. Denkmalschutz und Baukultur

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Weder im Plangebiet selbst, noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Das Auffinden von Bodendenkmälern kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich darauf hingewiesen wird, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

Die Belange der Baukultur werden dergestalt berücksichtigt, dass durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Erhalt von Bepflanzungen, zur Eingrünung usw., der vorherrschende städtebauliche Maßstab sowie die bislang bereits ablesbare Ordnung und Gestaltung des Plangebietes aufgenommen und funktionsgerecht weiterentwickelt wird.

10. Klimaschutz

Das Plangebiet liegt zwar in einem gut durchlüfteten Bereich am Ortsrand von Straßlach, die bereits vorhandenen versiegelten Flächen können aber zur Aufheizung der Luft und zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit führen und der Verkehr und die ansässigen Betriebe der Umgebung können durch Emissionen die Luftsituation ungünstig beeinflussen, so dass derzeit bereits eine gewisse Vorbelastung besteht.

Durch die erstmalig zulassungsfähigen baulichen Nutzungen kann sich der Charakter der Erweiterungsfläche durch Versiegelung und Überbauung grundlegend wandeln und damit künftig weniger maßgeblich von natürlichen als vielmehr anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Die Lufttemperatur kann sich in der Folge erhöhen, die Verdunstungsleistung vermindern und Luftströmungen können sich verändern. Da sich aber der Kfz-Verkehr durch die Erweiterung des Gewerbegebietes voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen wird und die hinzutretenden baulichen Nutzungen ein relativ geringes Ausmaß aufweisen, kann das Entstehen von gravierenden Belastungssituationen sicher ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ insoweit nicht zu befürchten.

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Straßlach-Dingharting zudem den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung, indem es ein bereits bestehendes Gewerbegebiet bedarfs- und funktionsgerecht weiterentwickelt.

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele und der energetischen Belange der Gemeinde Straßlach-Dingharting sind im Bebauungsplan Regelungen enthalten, die dem Klimawandel entgegentreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen sind u.a. mit dem Ziel erfolgt, eine kompakte Siedlungsstruktur zu entwickeln und zu fördern sowie durch eine günstige Orientierung der Baukörper die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen.

Die Regelungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Fassadenbegrünung weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen möglichst erhalten und gefördert werden.

Die wohnortnahe Lage des Gewerbegebietes, sowie die ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr können helfen, den motorisierten Individualverkehr zu verringern.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden. Auf die Bestimmungen der einschlägigen Fachgesetzgebung, z.B. das EEWärmeG, wird verwiesen.

11. Soziale Belange und sonstige Belange

Durch das Planvorhaben beabsichtigt die Gemeinde bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen in Straßlach zu halten, indem ihnen funktions- und bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Durch die Bereitstellung qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze, den Zuzug qualifizierter Arbeitnehmer und junger Familien usw. soll die Wirtschafts- und Sozialstruktur der Gemeinde gestärkt werden.

Die in der weiteren Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits arbeitenden und wohnenden Menschen im sozialen Bereich auswirken. Insbesondere bleiben gewohnte Wegebeziehungen für die wohnort- und arbeitsplatznahe Erholung unverändert erhalten.

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

12. Wesentliche Umweltwirkungen

In Teil II „Umweltbericht“ der Begrünung zum Bebauungsplan werden die Belange des Umweltschutzes gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a des Baugesetzbuches (BauGB) auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beurteilt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Realisierung des Vorhabens bzw. Vollzug der Baurechte keine mehr als gering erheblichen negativen Auswirkungen zu erwartenden sind.

13. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs davon:	F =	ca.	34.571 m²	100 %
• Teilgeltungsbereich A („Eingriff“)	F =	ca.	26.105 m²	75,5 %
• Teilgeltungsbereich B („Ausgleich“)	F =	ca.	8.466 m²	24,5 %

Teilgeltungsbereich A („Eingriff“)

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs: davon:	F =	ca.	26.105 m²	100,0 %
• Gesamtfläche Gewerbegebiet GE	F =	ca.	19.753 m²	75,7 %

• Gesamtfläche öffentliche Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	1.523 m²	5,8 %
• private Grünflächen, Eingrünung	F =	ca.	1.150 m²	4,4 %
• private Grünflächen, Ausgleichsfläche	F =	ca.	3.679 m²	14,1 %
zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	GRZ 0,50			9.875 m²
zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ 0,80 / GRZ 0,90			17.298 m²
zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich (Grundfläche nach § 19 Abs. 4 zzgl. Straßenfläche)	F =	ca.	18.821 m²	72,1 %
Teilgeltungsbereich B („Ausgleich“)				
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	F =	ca.	8.466 m²	100,0 %
davon:				
• notwendiger externer Ausgleichsbedarf	F =	ca.	4.851 m²	57,3 %
• darüber hinaus verbleibende Ausgleichsfläche	F =	ca.	3.615 m²	42,7 %

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Um die erheblichen Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im nachfolgenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist ebenfalls in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Bebauungsplanänderung

Der ca. 26.105 m² große räumliche Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ liegt am Südrand der Ortschaft Straßlach und umfasst die Grundstücke F. Nrn. 509, 511/6, 513, 514, 515, 515/3 und 515/6.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West“ mit seinen zwischenzeitlich 6 Änderungen haben sich im Bereich der Gewerbestraße Gewerbe-, Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Begrünung der Grundstücke entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans. Lediglich ein Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

Über die Gewerbestraße ist das Gebiet erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die bestehende Erschließung soll durch eine Planstraße mit Wendeanlage bedarfsgerecht erweitert werden. Die Umgebung ist vorwiegend durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der offenen Feldflur geprägt. Nördlich des Gewerbegebietes befinden sich einzelne Wohnnutzungen sowie eine Kleingartenanlage.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt das Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ südlich der Gewerbestraße zu überplanen und nach Süden auszudehnen, mit dem Ziel bedarfs- und funktionsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten für am Ort ansässige, mittelständische Unternehmen bereitzustellen und auf diese Weise eine langfristige und ausgewogene kommunale Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur zu gewährleisten.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum

Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Fläche des räumlichen Teilgeltungsbereichs A:	F =	ca.	26.105 m²	100,0 %
davon:				
• Gesamtfläche Gewerbegebiet GE	F =	ca.	19.753 m²	75,7 %
• Gesamtfläche öffentliche Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	1.523 m²	5,8 %
• private Grünfläche gesamt	F =	ca.	4.829 m²	18,5 %
zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	GRZ 0,50			(9.875 m²)
zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ 0,80 / GRZ 0,90			(17.298 m²)
zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich (Grundfläche nach § 19 Abs. 4 zzgl. Straßenfläche)	F =	ca.	18.821 m²	72,1 %
davon:				
Überplanung:	F =	ca.	12.446 m²	100,0 %
• Gewerbegebiet GE	F =	ca.	9.894 m²	79,5 %
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	650 m²	5,2 %
• private Grünfläche	F =	ca.	1.902 m²	15,3 %
Erweiterung:	F =	ca.	13.659 m²	100,0 %
• Gewerbegebiet GE	F =	ca.	9.859 m²	72,2 %
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	873 m²	6,4 %
• private Grünfläche	F =	ca.	2.927 m²	21,4 %

Bewertung

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ soll ein Teilbereich des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ in einem Umfang von ca. 12.446 m² überplant und das Gewerbegebiet nach Süden erweitert werden. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 13.659 m². Ziel ist es, den Bestand der vorherrschenden kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstruktur in der Gemeinde durch ein organisches Siedlungswachstum in Verbindung mit einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu sichern und zu fördern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,50 als Höchstmaß sowie einer zulässigen Überschreitung dieser Grundfläche durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ 0,80 (GE 1) und GRZ 0,90 (GE 2 und GE 3) bestimmt. Die Regelungen des Bebauungsplans lassen demgemäß für die Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2 und GE 3 eine maximale Grundfläche (einschließlich der Überschreitung, sprich eine maximale Versiegelung) von 17.298 m² zu, wobei ein Anteil von ca. 8.873 m² auf die Erweiterungsfläche entfällt. Das übrige Ausmaß in Höhe von 8.425 m² war weitgehend bereits durch die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West“ gesichert und wird durch die Bebauungsplanänderung um lediglich 174 m² erweitert (Anmerkung: Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ließ für diesen Bereich eine Gesamtgrundfläche GR 1+GR 2 von 8.251 m² zu), so dass den Grundstückseigentümern trotz der planungsrechtlichen Sicherung einer neuen Planstraße in der Folge der Bebauungsplanänderung keine bereits bestehenden Baurechte entzogen werden.

Unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsfläche erreicht die Gesamtversiegelung eine Höhe von ca. 18.821 m², was einem Anteil von 72,1 % am gesamten Teilgeltungsbereich A entspricht. Das festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung der Grundstücke und entspricht insoweit der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes.

Die erstmalige Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine bauliche Nutzung in einem Umfang von ca. 9.746 m² (zulässige Grundfläche zzgl. Anteil Straßenverkehrsfläche in Höhe von ca. 873 m²) ist mit Blick auf die beabsichtigten Planungsziele angemessen und sachgerecht, da keine geeigneten Flächenpotentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter des Niederschlags- bzw. Sickerwassers werden durch die zulässige Überbauung und Versiegelung

zwar eingeschränkt, diese Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen werden aber mit entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan minimiert oder ausgeglichen.

Das Planvorhaben trägt dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung, da durch die städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden. Der zu erwartende Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine bauliche Nutzung ist unter dem Aspekt einer städtebaulichen Arrondierung in enger Zuordnung zu einem Haltepunkt des ÖPNVs und einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits weitgehend vorhandener Erschließungseinrichtungen angemessen und gerechtfertigt. Die beabsichtigte gewerbliche Siedlungsentwicklung steht dabei sowohl in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes als auch zur Größe der Ortschaft Straßlach insgesamt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien enthält, verankert. Im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ sind diese Ziele und Grundsätze zu beachten.

Für das Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des BNatSchG sowie die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Als weitere Fachplanungen sind das ABSP, die amtliche Biotopkartierung etc. zu nennen.

Die umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen einer Umweltprüfung in dem nach Maßgabe des Baugesetzbuchs erforderlichen Umfang untersucht und werden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägungsentscheidung zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ eingeflossen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ist es die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bearbeitung wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen. Demgemäß erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003) hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

2.1 Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planung werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Frühjahr / Sommer 2016 bis Herbst / Winter 2017) vorhandenen Datenlage. Hierfür wurden eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt und Fachgutachten erstellt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener allgemeiner Datengrundlagen.

Schutzgut Mensch

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes. Der Mensch ist in der Folge des Bebauungsplans als Eigentümer, Mieter oder Nachbar (Veränderungen im Wohn-/ Arbeitsumfeld) im unmittelbaren Umfeld der Planung betroffen. Zudem sind die Belange der Unternehmer, der Kunden und Betriebsangehörigen zu

berücksichtigen, die in der Planfolge verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen ausgesetzt sein können.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge
Wohnen und arbeiten zählen zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Durch eine bedarfsgerechte Versorgung mit wohnortnahen Arbeitsplätzen erfüllt die Gemeinde ihre Aufgaben zur Daseinsvorsorge und bedient sich hierbei dem Mittel der städtebaulichen Planung. Der Gewerbestandort ist verkehrlich gut angebunden, hat sich bewährt und fügt sich in den städtebaulichen Maßstab der Umgebung ein, so dass gute Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Erweiterung vorliegen.

In der Planfolge können früher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, die aufgrund ihrer relativen Strukturarmut allerdings nicht zur wohnungsnahen Erholung aufgesucht wurden. Da sich das Plangebiet neben einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und im unmittelbaren Anschluss an ein Gewerbegebiet befindet, ist eine Minderung des Erholungspotentials der umgebenden Kulturlandschaft nicht zu erwarten. Freizeitnutzungen oder gewohnte Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Der Rodungsinselcharakter, der die Kulturlandschaft um Straßlach herum prägt, bleibt durch den Mindestabstand von 100 m zwischen dem Rand der künftigen baulichen Nutzung und den südlich gelegenen Waldflächen weiterhin erhalten und ablesbar, so dass die Ortschaft keine Identitätseinbußen erleidet.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberfeld-West“ besteht eine Vorbelastung durch Lärm, da Schallemissionen, ausgehend vom bestehenden Gewerbebetrieben und von der Staatsstraße St 2072 (Tölzer Straße), einwirken. Gleichzeitig können aber auch durch die in der Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen, z.B. Lärm, entstehen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Wohn- und Arbeitsstätten sind demgemäß vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß und oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen, zu schützen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Gewerbegeräuschen (vgl. „Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose“, Bericht Nr. Y0548/001-01 vom 10.10.2016, Wölfel Engineering, Höchberg) erarbeitet. In Folge des Fachgutachtens wurden im Bebauungsplan auf der Grundlage der DIN 45961:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ Emissionsbeschränkungen in Form von Schallemissionskontingenten L_{EK} als Tag- und Nachtwert festgesetzt. Diese Emissionskontingente steuern das Emissionsverhalten aller Anlagen im Gewerbegebiet in der Weise, dass nur Betriebe bzw. bauliche Anlagen zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören, indem sie dafür Sorge tragen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ und die Richtwerte der TA-Lärm vom 26.08.1998 an den entsprechenden Immissionsorten eingehalten werden.

Zusätzlich dazu wurde der Straßenverkehrslärm, der von der Tölzer Straße auf das künftige Gewerbegebiet einwirkt, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionsprognose Verkehr, Bericht Nr. Y0613/001-01 vom 20.07.2017, Wölfel Engineering, Höchberg) ermittelt und beurteilt. Das Fachgutachten zeigt im Ergebnis, dass im bebaubaren Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten sind. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 nachts um lediglich 2 dB(A) und der Tatsache, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 59 dB(A) noch eingehalten ist, wird von aktiven Maßnahmen zum Schallschutz (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) abgesehen, da diese, insbesondere aus städtebaulichen Erwägungen als nicht sachgerecht beurteilt werden. Zur Bewältigung des Verkehrslärmkonfliktes wird folglich auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen. Hierzu trifft der Bebauungsplan eine Regelung, welche den Einsatz von Lüftungsanlagen oder die Orientierung von Ruheräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite hin vorschreibt.

Unter Berücksichtigung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann auch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sonstige immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht, noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der künftigen Nutzer oder der in der Umgebung bereits arbeitenden und wohnenden Bevölkerung durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. in der Planfolge unwahrscheinlich.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt, Abfälle werden verwertet, wiederaufbereitet oder, sofern dies nicht möglich ist, ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können in der Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans “Oberfeld-West“ insoweit ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange ist in der Planfolge insgesamt keine Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, d.h. dass ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen sind.

Der nördliche Teil des räumlichen Teilgeltungsbereichs A ist derzeit bereits als Gewebegebiet GE planungsrechtlich gesichert. Auf der Grundlage des bestehenden Zulässigkeitsrahmens hat sich im Bereich der Einmündung Gewerbestraße / Tölzer Straße ein Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt und Autowaschhalle angesiedelt. Ein Großsteil des Betriebsgeländes wird als Ausstellungsfläche für Gebraucht- und Neufahrzeuge genutzt. Die Fläche ist überwiegend mit einem Betonsteinpflasterbelag befestigt und den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechend begrünt. Die Bepflanzung befindet sich noch in ihrem Jugendstadium.

Das westlich angrenzende Gewerbegrundstück ist derzeit noch nicht bebaut, wird aber vom Kfz-Betrieb teilweise als Stellfläche für Gebrauchtwagen in Anspruch genommen. Zur Herstellung der Stellfläche wurde der Oberboden abgeschoben und in randlichen Mieten gelagert. Auf den dadurch entstandenen Erdwällen hat sich eine ruderale Hochstaudenflur mit einem geringen Besatz an Neophyten (Goldrute) entwickelt.

Die übrigen Flächen waren ehemals landwirtschaftlich intensiv genutzt und liegen derzeit brach. Im nordwestlichen Teil überwiegen Altgrasfluren mit Hochstauden und einer beginnenden Weidensukzession. Ansonsten sind die Flächen durch Ackerunkräuter sowie Resten der ursprünglichen Kulturpflanzen (Erdbeeren) geprägt. Entlang der Tölzer Straße wird ein breiterer Streifen regelmäßig gemäht, weshalb er als typisches Wirtschaftsgrünland in Erscheinung tritt.

In den Randbereichen des Planungsgebietes überwiegen intensive, menschliche Nutzung. Durch die ansässigen Gewerbebetriebe sowie die relativ hohe Verkehrsmenge auf der Tölzer Straße (ca. 9.500 Fahrzeuge pro Tag) werden Lärmimmissionen bewirkt, die als maßgebliche Vorbelastung anzusehen sind.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge
Im Plangebiet finden sich typische Siedlungs- und Agrarfolgebiotope. Für den allgemeinen Artenschutz spielen diese Lebensraumstrukturen eine Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum für unterschiedliche Tierarten, vornehmlich für Ubiquisten und Kulturfolger (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Diese Lebensräume können in der weiteren Planfolge verändert werden, was ggf. zu Vertreibungseffekten für einzelne Tierarten führt. Da in der Umgebung aber eine Vielzahl gleichartiger und gleichwertiger Strukturelemente vorhanden sind und auch im Plangebiet neue Habitate geschaffen werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering erheblich anzusehen. Im Teilgeltungsbereich B wird durch die beabsichtigte naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen das Lebensraumpotential für Flora und Fauna nachhaltig verbessert.

Schutzgut Boden / Geologie
Im räumlichen Teilgeltungsbereich A hat sich ein mittel- bis tiefgründiger Schotterverwitterungsboden auf hoch- bis spätglazialen Schotterflächen gebildet. Der Parabraunerde- und Braunerdeboden ist zumeist frisch bis sehr frisch und besitzt eine hohe Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein mittleres Filtervermögen. Es handelt sich um einen günstigen Acker- / Grünlandstandort mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit.

Im Bereich der bereits bestehenden baulichen Nutzung ist der natürliche Bodenaufbau durch Flächenversiegelungen und Überbauungen anthropogen stark verändert. Auf den versiegelten Flächen kann der Boden seine natürlichen Funktionen nur noch unzureichend oder gar nicht mehr erfüllen.

Hinweise auf bodengefährdende Stoffe, Bodenbelastungen oder auf Georisiken liegen nicht vor.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge
Die derzeit unversiegelten Flächen besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für Vegetation. (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

In der Planfolge können für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs A bisher unversiegelte Flächen für eine bauliche Nutzung erstmalig in Anspruch genommen werden. Je nach baulicher Ausnutzung und Versiegelung der Flächen können dadurch die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt werden oder gänzlich verloren gehen. Aus dieser Tatsache leiten sich für den räumlichen Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ maßgebliche, mindestens gering erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Im Teilgeltungsbereich B ergeben sich in der Planfolge keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Geologie.

Schutzgut Wasser
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Natürliche Fließgewässer sind nicht vorhanden. Von der Planungsabsicht der Gemeinde Straßlach-Dingharting werden zudem weder Wasserschutzgebiete, noch Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen berührt.

In hydrologischer Hinsicht zählt der räumliche Teilgeltungsbereich A zur Einheit „Schmelzwasserschotter“, die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Der Grundwasserspiegel steht ca. 30 m unter Flur an.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge
Das Wasserdargebotspotential steht zum einen mit der jährlichen Niederschlagsmenge in einem engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Die bestehende Freifläche leistet einen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Durch die künftig zulässige, bauliche Nutzung können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotentials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Aufgrund des großen Flurabstandes sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe allerdings auszuschließen.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch eine Anbindung an das bestehende Abwassernetz gewährleistet, so dass in der Planfolge keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen werden. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ sind insgesamt als gering erheblich einzuschätzen. Im Teilgeltungsbereich B ergeben sich in der Planfolge keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Klima / Luft
Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klimabezirk des Alpenvorlandes und dem mäßig feuchten, etwas milderen Klimas der nördlich angrenzenden Schotterplatten und des tertiären Hügellandes.

Aufgrund seiner Ortsrandlage, seiner bisherigen Nutzung und seinem Relief ist das Geländeklima des Plangebietes als Freilandklima anzusprechen, das überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt ist. Es ist zudem Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge
Der Teilgeltungsbereich A liegt am südlichen Ortsrand von Straßlach und ist als Freiland-Klimatop im Übergang zu einem Dorf-Klimatop anzusprechen. Er ist relativ windoffen, besitzt einen weitgehend ungestörten, deutlich ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte und stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die teilweise bereits vorhandenen versiegelten Flächen können aber zur Aufheizung der Luft und zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit führen und der Verkehr sowie die ansässigen Betriebe der Umgebung können durch Emissionen die Luftsituation ungünstig beeinflussen, so dass derzeit bereits eine gewisse Vorbelastung besteht.

Durch die in der Planfolge für den südlichen Teilbereich des Plangebietes A erstmalig zulässigen baulichen Nutzungen kann das Schutzgut Klima / Luft auf unterschiedliche Weise berührt werden. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes werden vornehmlich die Eigenschaften der Geländes hinsichtlich Bewuchs und Bebauung verändert, wodurch sich für das lokale Wetter und Klima wichtige Kenngrößen, wie Wärmekapazität, Wärmeleitfähigkeit, Versiegelungsgrad, Strahlungseigenschaften des Untergrundes bzw. Erdbodens sowie Relief und Rauigkeit der Erdoberfläche ändern können, mit möglichen Folgen für die Windgeschwindigkeit, die Windrichtung und die Durchlüftung. Durch die Art der Flächennutzung wird auch die unterschiedliche Aufheizung und Abkühlung einzelner Oberflächen und der darüber liegenden Luftschicht bestimmt und damit die Abmilderung bzw. Verstärkung der sommerlichen Aufheizung und die nächtliche Kaltluftproduktion. Daneben führen die mit einer baulichen Nutzung und Versiegelung verbundenen Eigenschaften des Geländes zu einer verringerten Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum einen Einfluss auf die Luftfeuchtigkeit und die Grundwasserbildung hat. Der lokalklimatische Charakter der Erweiterungsfläche wird sich durch Versiegelung und Überbauung grundlegend wandeln und damit künftig weniger maßgeblich von natürlichen als vielmehr anthropogenen Faktoren bestimmt sein.

Da sich aber der Kfz-Verkehr durch die Erweiterung des Gewerbegebietes voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen wird und die hinzutretenden gewerblichen Nutzungen ein geringes Ausmaß aufweisen, kann das Entstehen von gravierenden lufthygienischen oder human-bioklimatisch belastenden Bedingungen, wie eine erhöhte sommerliche Wärmebelastung, eine verminderte nächtliche Abkühlung oder eine erhöhte Luftbelastung ausgeschlossen werden. Mehr als gering erhebliche, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ insoweit nicht zu befürchten. Im Teilgeltungsbereich B ergeben sich in der Planfolge keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild
Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in seinem Erholungspotential äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt.

Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet dessen, ob sie historisch oder aktuell, natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag hierbei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten). Hierbei ist insbesondere die Kulturlandschaft in der Umgebung von Straßlach zu nennen, die als Rodungsinsel in Erscheinung tritt.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge
Der räumliche Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist einerseits durch die bereits vorhandene, gewerbliche Bebauung und andererseits durch die umgebende freie Feldflur geprägt.

Durch die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes kann sich in der Planfolge grundsätzlich ein Eingriff in das Landschafts-/ Ortsbild ergeben, da Freiflächen für eine bauliche Nutzung erstmalig in Anspruch genommen werden. Der maßgebliche Charakter der Rodungsinsel bleibt aber durch den Mindestabstand von 100 m zwischen dem Rand der künftigen baulichen Nutzung und dem südlich angrenzenden Waldstück erhalten und weiterhin klar ablesbar.

Durch eine situations- und nutzungsbezogene Festsetzung der Gebäudehöhen, die sich an der Höhenentwicklung der bereits bestehenden Gewerbebauten ausrichtet und durch eine entsprechende Gestaltung der nutzungstypischen Freiflächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundstückseingrünung, Grüngliederung und Ortsrandeingrünung wird eine harmonische Einbindung der Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft erzielt und sogar eine strukturelle Bereicherung der augenblicklichen Situation erreicht. Wichtige Blickbeziehungen werden in der Folge des Bebauungsplans weder eingeschränkt, noch unterbrochen (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Die Auswirkungen der Planungsabsicht auf das Schutzgut Landschaft sind insgesamt als gering erheblich einzustufen. Im Teilgeltungsbereich B ergeben sich in der Planfolge keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge
Der räumliche Teilgeltungsbereich A ist teilweise bereits bebaut. Die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet. Die Gebäudestrukturen und die städtebaulichen Strukturen im Plangebiet selbst sowie im nahen Umfeld sind heterogen. Baudenkmäler sind hier nicht vorhanden. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern bestehen ebenfalls nicht. Das Auffinden von Bodendenkmälern im Plangebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen wird.

Die Siedlungsstruktur der Rodungsinsel mit ihrer kulturhistorischen und kulturlandschaftlichen Bedeutung findet eine angemessene Berücksichtigung im Planungskonzept, so dass auch die Belange der Baukultur gewahrt bleiben.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und die erstmalige Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen zwar Böden mit einer hohen natürlichen Ertragskraft verloren, insgesamt werden in der Planfolge aber keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt.

Biologische Vielfalt
Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Diese Vielfalt der Organismen ist eine der Voraussetzungen des Lebens auf der Erde. Die Vielfalt der Arten ermöglicht ihnen eine Besiedlung der verschiedensten Lebensräume, die genetische Vielfalt der Populationen versetzt sie in die Lage, auf kleinere und größere Veränderungen ihrer Umwelt zu reagieren. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert.

Als typischer, strukturarmer Agrarlebensraum spielt das Plangebiet A für die Biodiversität eine eher untergeordnete Rolle. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Begrünungsvorschriften kann die Strukturvielfalt indes deutlich erhöht werden, was zu einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Flora und Fauna führen kann. Gleiches gilt für die Ausgleichsmaßnahmen, die im Teilgeltungsbereich B bauplanungsrechtlich gesichert sind.

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Aufgrund der Regelungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ist in der Planfolge für den räumlichen Teilgeltungsbereich A mit folgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung, Teilversiegelung und Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- baubedingte Emissionen durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen etc.

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung von Vorhaben, insbesondere um Bodenverdichtungen, Bodenumlagerungen, Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Möglicher Baustellenverkehr kann grundsätzlich über die bestehenden Straßen relativ unproblematisch abgewickelt werden. Der bei einer Erweiterung oder einem Abbruch von Gebäuden entstehende Bauschutt wird ordnungsgemäß auf entsprechenden Deponien entsorgt oder einer Wiederverwertung zugeführt. Überwachungsbedürftige oder wassergefährdende Abfallstoffe sind nicht zu erwarten.

Da die Auswirkungen des Baubetriebs bei einer fachgerechten Ausführung zeitlich beschränkt bleiben, sind erhebliche Belastungen von Natur und Landschaft sowie erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen der in der Nachbarschaft arbeitenden und wohnenden Bevölkerung insgesamt nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung und Versiegelung durch Betriebsanlagen
- visuelle Wirkung, Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im Teilgeltungsbereich A sind die Böden derzeit bereits weitgehend anthropogen überformt oder versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in den bereits bebauten Grundstücken nur noch partiell aufrechterhalten. In der Planfolge können die baulichen Nutzungen erweitert werden, was zu einer erstmaligen Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Produktionsflächen und einer dauerhaften Zunahme der Versiegelung, verbunden mit ihren negativen siedlungsökologischen Auswirkungen führt. Eine negative Veränderung des Landschafts- / Ortsbildes im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung wird dadurch allerdings nicht bewirkt. Das Erscheinungsbild des südlichen Ortsrandes von Straßlach wird zukünftig durch die neue Bebauung sowie die neue Ortsrandeingrünung bestimmt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ist ausreichend und dauerhaft gewährleistet. Nachbesserungen mit Blick auf die Verkehrssicherheit, die Verkehrsführung oder die Verkehrstechnik sind nicht erforderlich.

Flächen mit Erholungsfunktionen oder für forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Bestehende andere Anlagen mit Auswirkungen auf das Planvorhaben, sonstige Vorbelastungen oder kumulative Wirkungen sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen im Umfeld sind durch das Vorhaben keine erheblichen Belastungen der Umwelt oder Gefährdungen von Mensch und Tier zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- geringe Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima / Luft, Boden, Wasser durch betriebsbedingte Stoffeinträge im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- geringe Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für ein Gewerbegebiet üblichen Umfang bewegen und werden ordnungsgemäß entsorgt werden

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die bereits bestehende und ausbaufähige Anbindung an das Abwasserbeseitigungssystem der

Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting gewährleistet. Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Gewerbeabfälle werden wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt.

Eine deutlich wahrnehmbare oder messbare Belastung für die Umgebung durch Abgase oder andere Stoffeinträge ist durch das beabsichtigte Planvorhaben ebenfalls nicht zu erwarten, so dass sich die bereits bestehenden negativen Umweltwirkungen in Form der Vorbelastung des Standortes grundsätzlich nicht in einem erheblichen Umfang erhöhen werden. Eine Gefährdung der Umgebung oder ein erhöhtes Unfallrisiko ist durch die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes ebenfalls sicher auszuschließen.

2.3 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet, da aufgrund der komplexen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen bestehen (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden-Wasser-Lokalklima). Die Beurteilung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Bei der Beschreibung von ökosystemaren Wechselwirkungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Wechselwirkungen, die darüber hinausgehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet erwarten lassen, insofern also entscheidungserheblich sind, sind derzeit nicht erkennbar.

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ schafft die Gemeinde Straßlach-Dingharting die planungsrechtlichen Grundlagen für die teilweise Neuordnung und die Erweiterung ihres Gewerbegebietes. In der Planfolge sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild in einem allenfalls gering erheblichen Umfang zu erwarten.

Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Mögliche negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) können durch die Festsetzungen zum Schallschutz wirksam gemindert werden. Begrünungsmaßnahmen und Gestaltungsvorschriften sichern eine verträgliche Einbindung der Bebauung in das Ortsbild und schaffen neue Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen. Eine besondere Konfliktlage wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht gesehen. Mit einer dauerhaften erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist daher nicht zu rechnen.

Das Planungskonzept berücksichtigt zudem das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, indem es eine Fläche am Ortsrand in Anspruch nimmt, die bereits durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen teilweise erschlossen ist. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde Straßlach-Dingharting nicht berührt.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegende Bauleitplanung könnte das Gewerbegebiet Oberfeld-West nicht funktions- und bedarfsgerecht erweitert werden. Flächenreserven für notwendige Betriebserweiterungen von am Ort ansässigen Betrieben würden fehlen.

Sollte das Verfahren nicht abgeschlossen werden, würden die Ortseingangssituation und der Landschaftscharakter südlich von Straßlach in der heutigen Form weiterbestehen und die Flächen würden entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden. Die herrschende städtebauliche Ordnung und Struktur sowie der planungsrechtliche Status der Flächen würden unverändert bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten, konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei insbesondere die am stärksten beeinträchtigten Umweltmedien bzw. Schutzgüter betreffen.

4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen für den Bebauungsplan leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Straßlach-Dingharting sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung der erforderlichen Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der baulichen Entwicklung durch eine Bezugnahme auf den herrschenden städtebaulichen Maßstab und eine optimierte Ortsrandeingrünung

Die konzeptionelle Ausgestaltung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ berücksichtigt diese Anforderungen hinreichend und wird damit dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft gerecht. Schutzgut bezogen trifft die Bebauungsplanänderung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Mensch

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die unterschiedlichen Nutzungen sind grundsätzlich einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Gewerbegeräuschen und den Straßenverkehrsgeräuschen erarbeitet und im Bebauungsplan Regelungen zur Lösung der aufgezeigten Konflikte getroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt und Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote und den Erhalt von Bepflanzungen
- Hinweise zum Schutz von Tiergruppen, die dem besonderen Artenschutz unterliegen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen

Die in der Planfolge mögliche Nutzung und Versieglung des Planungsgebietes A hat zunächst einen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung können diese Verluste kompensiert und neue Habitate geschaffen werden, welche helfen die Strukturvielfalt des Planungsgebietes aufrechtzuerhalten und zu entwickeln. Damit wird dem Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Schutzgut Boden
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Rückgriff auf vorhandene Verkehrsflächen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben in der Planfolge die erstmalige Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grundflächen für bauliche Nutzungen in einem Teilbereich. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden lassen sich nur in einem geringen Maß vermeiden und bewirken folglich ein umfassendes Kompensationserfordernis.

Schutzgut Wasser / Grundwasser
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die das Schutzgut Grundwasser betreffenden Vermeidungsmaßnahmen korrelieren stark mit den Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes auf ein verträgliches Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert werden.

Schutzgut Klima und Luft
- Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen
- Hinweis zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie leisten damit zusammen mit den anderen genannten Regelungen einen wichtigen Beitrag für ein ausgeglichenes Geländeklima.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
- Einhalten des Achtungsabstandes von 100 m zum südlich gelegenen Waldstück (Rodungsinselcharakter)

Die genannten Regelungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Ortsbildes und zur Integration der künftigen baulichen Anlagen in die Landschaft. Die charakteristische Siedlungsstruktur Straßlachs bleibt erhalten.

4.2 Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bestanderfassung und Bestandsbewertung

Bei der Bestandsbewertung wurden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter untersucht und

klassifiziert. Die Einzelbewertungen sind Schutzgut bezogen im Abschnitt 2.1 des Umweltberichts dargelegt worden.

Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird der räumliche Teilgeltungsbereich A insgesamt als Fläche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beurteilt. Nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erfolgt eine Einstufung in die Bewertungskategorie I, oberer Wert. Diese Qualifikation gilt sowohl für den Teilbereich der überplant wird, als auch für die bislang baulich noch nicht genutzte Erweiterungsfläche.

Ermittlung der Eingriffsschwere
Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Das planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet GE lässt mit seinen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche bis GRZ 0,80 bzw. 0,90 einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu („Eingriffsschwere Typ A“ nach den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft").

Ermittlung der Eingriffsfläche
Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und in der Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ erstmalig mit einer baulichen Nutzung versehen werden können. Da die Bebauungsplanänderung aber nicht nur eine Erweiterung des Gewerbegebietes, sondern auch die Sicherung einer neuen Erschließungsstraße und damit verbunden eine Änderung der Flächenzuschnitte der im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Gewerbegrundstücke P6, P7 und P8 umfasst, wurde für diese Teilflächen der erforderliche Kompensationsbedarf ebenfalls detailliert ermittelt, da im Zuge der Überplanung dieses Teilbereichs insbesondere auch Flächen in Anspruch genommen werden, die bislang als private Grünflächen und Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert waren.

Die Eingriffsfläche der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ beträgt demnach insgesamt ca. 21.276 m², wobei ein Anteil von 19.753 m² auf die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 und ein Anteil von 1.523 m² auf die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) entfällt. Die als private Grünflächen planungsrechtlich gesicherten Flächen zählen nicht zur Eingriffsfläche.

Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, MÜNCHEN 2003, der eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfangs anbietet.

Für die bestehenden Freiflächen und die überplanten Gewerbegebietsflächen mit ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist in der Planfolge ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten, so dass durch die konzeptionelle Ausgestaltung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ (Umfang und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen) und in Weiterführung der Beurteilungsmaßstäbe, die den bisherigen Bauleitplanverfahren zugrunde gelegten waren, ein Kompensationsfaktor von 0,4 sachgerecht ist.

Überplante Ausgleichsflächen werden hingegen mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 ausgeglichen.

Für die Eingriffsflächen GE muss ein Umfang von ca. 18.703 m² mit dem Kompensationsfaktor 0,4 und ein Umfang von 1.050 m² mit dem Faktor 1,0 ausgeglichen werden. Somit errechnet sich für die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 ein Kompensationsumfang von insgesamt ca. 8.531 m² (18.703 m²*0,4 = 7.481 m² zzgl. 1.050 m²*1,0 = 1.050 m²). Der durch die Anlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) bedingte Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf ca. 657 m² (1.443 m²*0,4 = 577 m² zzgl. 80 m²*1,0 = 80 m²). Die ermittelte Ausgleichsfläche zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ beträgt demnach insgesamt ca. 9.188 m². Auf die detaillierte Flächenermittlung im Anhang (Anlage 6) wird verwiesen.

Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
Ökologischer Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung heißt, dass Flächen aufgewertet werden und damit ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, u.U. auch für das Landschaftsbild erhöht wird. Durch die Schaffung landschaftsintegrierter Habitatstrukturen, die der Verbesserung der Landschaftsökologie sowie deren Wirkzusammenhängen dienen und das Landschaftsbild verbessern, soll bei der Zielformulierung der Ausgleichsmaßnahmen insbesondere den durch den Eingriff beeinträchtigten Umweltmedien Rechnung getragen werden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ setzt zum einen Ausgleichsflächen in einem Umfang von 3.679 m² innerhalb des räumlichen Teilgeltungsbereichs A fest. Die Ausgleichsflächen sind Teilflächen der jeweiligen privaten Baugrundstücke (Buchgrundstücke) und diesen unmittelbar zum Ausgleich zugeordnet:

- Fl. Nr. 509, Ausgleichsfläche 810 m²
- Fl. Nr. 511/6, Ausgleichsfläche 1.610 m²
- Fl. Nr. 513, Ausgleichsfläche 507 m²
- Fl. Nr. 514, Ausgleichsfläche 752 m²

Lediglich für die Grundstücke Fl. Nr. 515/6 und 515/3 (GE 1) sowie das Grundstück Fl. Nr. 515 (Planstraße) sind im räumlichen Teilgeltungsbereich A keine Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Das Buchgrundstück der ursprünglichen Parzelle P6 (Fl. Nr. 514) wird im Zuge des neuen Planungskonzeptes um ca. 248 m² größer (6.516 m² statt bisher 6.288 m²), gleichzeitig werden die bisher sehr umfangreichen Festsetzungen von privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen reduziert und das Maß der baulichen Nutzung in Form einer GRZ 0,50 neu bestimmt. Der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ermittelte Ausgleichsflächenbedarf betrug ca. 1.430 m² und wurde als Ausgleichsfläche im vollen Umfang auf dem privaten Baugrundstück selbst planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ entfallen diese Festsetzungen, woraus eine Mehrung des Baulandes GE von ursprünglich 4.016 m² auf nunmehr 5.097 m² resultiert. Für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ ermittelt sich demnach ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 2.453 m². Da hiervon nur noch 752 m² auf dem privaten Baugrundstück als Ausgleichsfläche planungsrechtlich gesichert werden können, muss der übrige Flächenanteil von 1.701 m² extern nachgewiesen und dem Eingriffsgrundstück Fl. Nr. 514 zum Ausgleich zugeordnet werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 511/6 (Bezeichnung G 2.2) weist hingegen einen Überhang von ca. 342 m² aus, da dem verbleibenden Kompensationsumfang von ca. 1.268 m² eine im räumlichen Teilgeltungsbereich A gesicherte Ausgleichsfläche in einem Umfang 1.610 m² gegenüber steht. Sofern die Fläche G 2.2 funktional und eigentumsrechtlich einer anderen Grundstücksfläche zugeordnet werden kann, würde sich der extern nachzuweisende Kompensationsumfang dieser anderen Fläche entsprechend verringern. Die Zuordnung kann beispielsweise zu den Grundstücken 515/6 und 515/3 (GE 1) erfolgen, da diese beiden Grundstücke im selben Eigentum stehen wie das Grundstück Fl. 511/6. Der erforderliche externe Ausgleich verringerte sich somit von 2.135 m² auf 1.793 m².

Die einzelnen Grundstücke müssen Ausgleichsflächen extern in folgendem Umfang nachweisen:

- Fl. Nr. 509, Ausgleichsfläche extern 467 m²
- Fl. Nr. 513, Ausgleichsfläche extern 891 m²
- Fl. Nr. 514, Ausgleichsfläche extern 1.701 m²
- Fl. Nr. 515/6, 515/3, Ausgleichsfläche extern 1.793 m² (unter Berücksichtigung des Überhangs von 342 m²)
- Fl. Nr. 515 (Planstraße), Ausgleichsfläche extern 657 m²

Der Gesamtumfang der externen Ausgleichsfläche beläuft sich auf 5.509 m².

Für die ursprünglichen Parzellen P7 und P8 (Grundstücke Fl. Nrn. 515/6 und 5151/3) ist im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ extern auf dem Grundstück Fl. Nr. 192, Gemarkung Straßlach, bereits ein Ausgleich in einem Umfang von ca. 658 m² planungsrechtlich gesichert, so dass sich die ermittelte externe Ausgleichsfläche von 1.793 m² entsprechend zusätzlich

verringert. Die Grundstücke Fl. Nrn. 515/6 und 515/3, die eine funktionale Einheit bilden, müssen demnach eine Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 1.135 m² extern nachweisen.

Der Gesamtumfang der externen Ausgleichsfläche verringert sich damit auf 4.851 m². (Anmerkung: in den Tabellen der Anlage 6 ist der bereits extern gesicherte Ausgleich für das Gewerbegebiet GE 1 (Grundstücke Fl. Nrn. 515/6 und 5151/3) in einem Umfang von 658 m² nicht berücksichtigt)

Der externe Ausgleichsbedarf wird im räumlichen Teilgeltungsbereich B der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ planungsrechtlich gesichert. Dieser umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 2102 Teilfläche und 2102/4 Teilfläche, Gemarkung Dingharting. Die beiden Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Für eine zweckmäßige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen beläuft sich der räumliche Geltungsbereich auf eine Fläche von insgesamt ca. 8.466m². Da für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ lediglich ein Kompensationsumfang von 4.851 m² benötigt wird, verbleibt eine Fläche von ca. 3.615 m² (TF 3), die als Ausgleichsfläche planungsrechtlich gesichert wird und für die Kompensation sonstiger Eingriffe im Gemeindegebiet (die nicht ursächlich aus der Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ resultieren) zur Verfügung steht.

Die Ausgleichsflächen TF 1 und TF 2 sind lagemäßig so festgelegt, dass ihre westliche Begrenzung in einem 5 m Abstand zum Wirtschaftsweg (Fl. Nr. 2125) verläuft, um auch künftig eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und das Lagern von Langholz zu ermöglichen.

Maßnahmenziele der im räumlichen Teilgeltungsbereich A gesicherten Ausgleichsflächen
Auf den privaten Grundstücken wird zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung eine 10 m breite Ortsrandeingrünung an der West-, Süd- und Ostgrenze des Plangebietes planungsrechtlich in Form einer privaten Grünfläche, überlagert mit Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gesichert. Diese Fläche soll mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen als 5- bis 7-reihige Feldhecke bepflanzt werden und schafft somit nicht nur eine räumlich markante Struktur, sondern auch einen Lebens- und Rückzugsraum für die heimische Fauna.

Die Feldhecke weist als Saumbiotop einen besonders hohen Randeffekt auf, der Austauschprozesse mit der unmittelbaren Umgebung begünstigt und den unterschiedlichen Lebensanforderungen vieler Tierarten besonders gut gerecht wird. Neben den pflanzen- und tierökologischen Effekten hat die Feldhecke auch einen entscheidenden Einfluss auf das Geländeklima. Hier sind insbesondere positive Auswirkungen auf die Windzirkulation, den Bodenwasserhaushalt, die Luftfeuchtigkeit und den Temperaturausgleich zu nennen.

Bei der Pflanzung der Hecke sollten bodenständige Laubgehölzarten regionaler Herkunft verwendet werden. Anhaltspunkte für die Artenzusammensetzung kann die potenzielle natürliche Vegetation geben. Beim Aufbau der Pflanzungen sollten die ökologischen Ansprüche der einzelnen Arten Berücksichtigung finden. Lichtbedürftige Arten sollten verstärkt an süd- oder westexponierten Abschnitten gepflanzt werden, während sich schattenverträgliche und feuchtigkeitsliebende Arten auch im Heckenzentrum oder an lichtabgewandten Seiten behaupten können. Kleinwüchsige und kriechende Arten sollten nach außen, große und kräftige in der Mitte gepflanzt werden. Langsam- oder schwachwüchsige Arten sollten in Gruppen von 3 bis 7 Stück, mittelstark wachsende Arten in Gruppen bis zu 3 Stück und starkwüchsige Vertreter (z.B. Holunder, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball) als Einzelexemplare gepflanzt werden. Im Randbereich der Gehölze sollte sich beidseitig ein ca. 1 bis 2 m breiter Saumbereich ausbilden können, der bei Bedarf einmal jährlich gemäht werden sollte.

Im Bereich der Anbauverbotszone an der Staatsstraße St 2072 ist bei Baumpflanzungen auf den notwendigen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 4,50 m zu achten. Für die vorgesehenen Anpflanzungen ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Die Maßnahmen sind von den einzelnen Grundstückseigentümern koordiniert mit den jeweiligen Nachbarn und in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und der Verwaltung der Gemeinde Straßlach-Dingharting eigenverantwortlich durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt können durch die gewählte Ausgleichsmaßnahme die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Boden, (Grund-) Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild in einer sachgerechten Weise ausgeglichen werden.

Maßnahmenziele der im Teilgeltungsbereich B gesicherten Ausgleichsflächen
Im räumlichen Teilgeltungsbereich B werden zwei unterschiedliche Maßnahmenziele festgeschrieben.

Auf der Teilfläche TF 1 (ca. 1.173 m²) soll unter Verwendung von traditionellen und regionaltypischen Obstsorten eine **Streuobstwiese** als prägender Bestandteil der bäuerlichen Kulturlandschaft angelegt werden. Hierzu wird die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kleindingharting-Ost 2“ bereits planungsrechtlich gesicherte Art der Flächennutzung (öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese“) aufgegriffen und mit einer Festsetzung zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Ziel ist es, die Strukturvielfalt der Landschaft zu erhöhen und die Ortseingangssituation zu verbessern, indem ein harmonischer Übergang von der freien Feldflur zum Siedlungsbereich geschaffen wird. Die Streuobstwiese ergänzt funktional die lockere Obstgartenstruktur, die nördlich der Straße den dortigen Anwesen vorgelagert ist und schafft so eine Art Obstbaumgürtel am östlichen Ortsrand von Kleindingharting. Neben diesen siedlungsgestalterischen Funktionen leistet die Streuobstwiese wichtige Beiträge zur Siedlungsökologie, indem sie neue Habitate für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten schafft und das Geländeklima positiv beeinflusst.

Es sollten vorzugsweise regionaltypische traditionelle Apfelsorten, die robust und starkwüchsig sind, als Hochstämme gepflanzt werden. Der Pflanzabstand sollte 8 m nicht unterschreiten, um einem Krankheitsbefall vorzubeugen und die Wiesenfläche unter Maschineneinsatz mähen zu können. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes wird die Anlage dem Geländeprofil angepasst. Die Pflanzung der Bäume erfolgt zudem so, dass der angrenzende Wirtschaftsweg ebenso, wie die angrenzende landwirtschaftliche Fläche weiterhin uneingeschränkt genutzt bzw. bewirtschaftet werden können. Hierfür wird ein parallel verlaufender Abstand von 5 m zum Weg eingehalten. Diese Abstandsfläche kann auch für die Lagerung von Langholz genutzt werden.

Die Maßnahme wird von der Gemeinde Straßlach-Dingharting auf dem gemeindeeigenen Grundstück in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt und dauerhaft unterhalten.

Insgesamt können durch die gewählte Ausgleichsmaßnahme die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Boden, (Grund-) Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild / Ortsbild in einer sachgerechten Weise ausgeglichen werden.

Auf den Teilflächen TF 2 (ca. 3.678 m²) und TF 3 (ca. 3.615 m²) des Grundstückes Fl. Nr. 2102 besteht die Absicht den **Waldrand** des südlich angrenzenden Laubmischwaldes im Sinne eines sog. Sukzessionswaldrandes zu verbessern. Die Schaffung eines artenreichen und gut strukturierten Waldrandes ist von großer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Zudem besitzen strukturreiche Waldränder eine große ästhetische Bedeutung für das Landschaftsbild und erhöhen den Erholungswert des Waldes. Typisch für den Sukzessionswaldrand ist die Zonierung in eine Saum-, Strauch- und Baumzone. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Waldfläche, überlagert mit Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, festgesetzt.

Die Wahl der Baum- und Straucharten für den Waldrand ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutz- und Forstbehörde auf der Grundlage der Standortverhältnisse (Wuchsgebiet 14.4/1, „Oberbayerische Jungmoräne und Molassevorberge / Westliche kalkalpine Jungmoräne“) und der Waldfunktionen vorzunehmen. Es sollte ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzgut Verwendung finden. Um Raum für natürliche Sukzessionsabläufe zu belassen, sollten die Strauch- und Baumarten truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigen Gerüst gepflanzt werden, das mit der Zeit durch verschiedene, natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Für die Pflanzabfolge sind in jedem Fall unschematische, gebuchtete und dem Geländeprofil angepasste Formen zu wählen. Für die Pflanzung der Sträucher sollte zweckmäßigerweise ein Pflanzverband von mindestens 2 x 3 m, für die locker darüber stehenden Bäume II. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis ca. 20 m) ein solcher von 5 x 10 m bis 10 x 10 m gewählt werden. Zum angrenzenden Wirtschaftsgrünland sollte ein Streifen von ca. 5 m zur Entwicklung eines krautigen Saums frei gehalten werden.

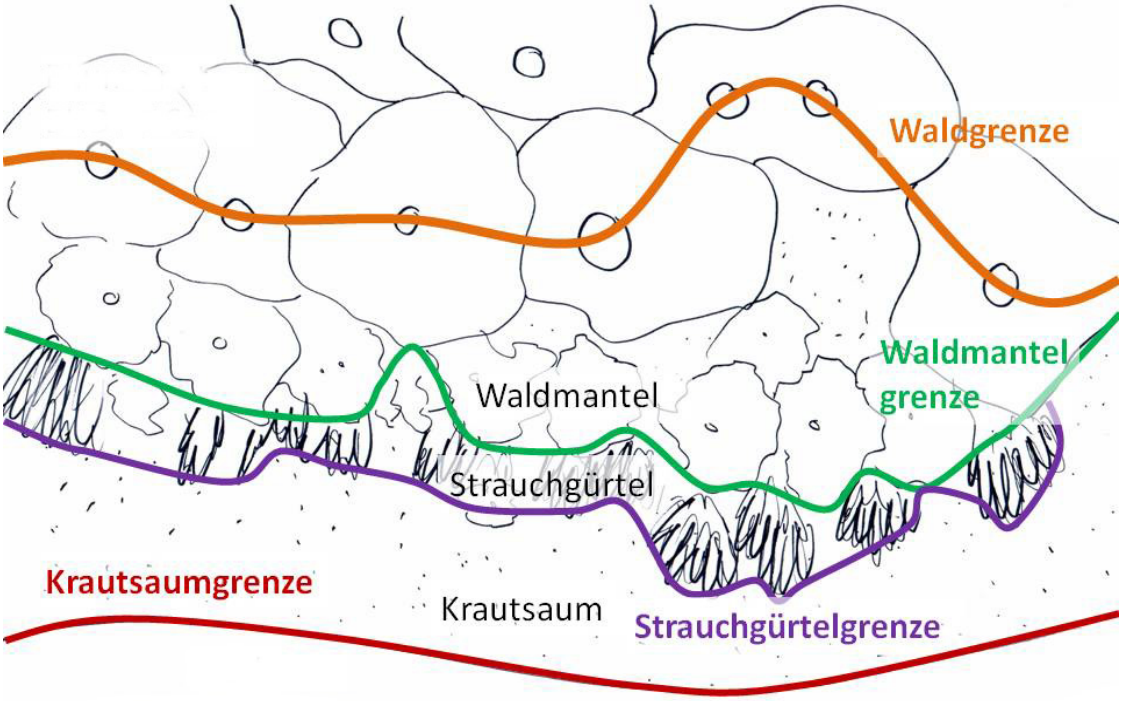
In Ergänzung zur Neuanlage des Waldrandes sollte der angrenzende Waldbestand in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, auf einer Mindesttiefe von 30 m durchforstet werden, wobei insbesondere Lichtbaumarten gefördert bzw. neu eingebracht werden sollten.

Die Maßnahme wird von der Gemeinde Straßlach-Dingharting auf dem gemeindeeigenen Grundstück durchgeführt und dauerhaft unterhalten.

Insgesamt können durch die gewählte Ausgleichsmaßnahme die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Boden, (Grund-) Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild / Ortsbild in einer sachgerechten Weise ausgeglichen werden.

Für die Pflanzung der Ausgleichsflächen TF 2 und TF 3 ist gemäß Art. 16 Abs. 4 BayWaldG keine Erstaufforstungserlaubnis erforderlich. Der Abschluss der Maßnahme ist der Forstbehörde aber anzuzeigen.

Abbildung 3: Zonierung eines Sukzessionswaldrandes



Zuordnung der Ausgleichsflächen im räumlichen Teilgeltungsbereich B
Die im räumlichen Teilgeltungsbereich B planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen der Teilflächen TF 1 und TF 2 werden anteilig den einzelnen Grundstücken der Baugebiete GE 1, GE 2 und GE 3 zum Ausgleich zugeordnet, deren verbleibender Ausgleichsbedarf nicht vollständig durch den Umfang der im räumlichen Teilgeltungsbereich A festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen abgegolten ist. Dies gilt auch für den verbleibenden Ausgleichsbedarf, der durch die Errichtung der Erschließungsstraße (Planstraße) verursacht wird.

4.3 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde eine Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wild lebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss nachgewiesen werden,

dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Aufgrund ihres Alters und ihrer Reifephase weisen die im Plangebiet vorhandenen Bäume keine Lebensraumstrukturen auf, die von Vogelarten, die Baumhöhlen bewohnen oder von sog. „Baumfledermäusen“ als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Da zudem die Bäume mit Erhaltungsbindung versehen sind, treten in der Folge der Bebauungsplanänderung diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte auf. Gleiches gilt auch für Vogelarten, die an Bäumen oder Sträuchern brüten und sich nicht nesttreu verhalten, sofern die notwendige Entfernung dieser Gehölze im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgt. Auf die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz, insbesondere auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 (Verbot der Entfernung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres) wird hingewiesen.

Die bestehenden Gebäude können grundsätzlich von Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Aber auch für diese potentiell vorkommenden Arten bleibt festzuhalten, dass in der Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, da für den relativ neu errichteten Gebäudebestand derzeit weder ein akuter Anlass für eine bauliche Veränderung besteht und ein solcher auch nicht durch die Bestimmungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ herbeigeführt wird.

Für die mögliche Erweiterung und Sanierung bzw. den Abriss und Neubau von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu einem späteren Zeitpunkt ggf. im Zuge des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan können der Umfang von Vorhaben und mögliche Auswirkungen auf potentiell vorkommende Arten nicht abschließend bestimmt werden, so dass die Prüfung der Sachverhalte und eine ggf. erforderliche Konfliktlösung in die nachgeordnete Planungsstufe verlagert werden.

Der Umbau, Ausbau oder Abbruch von Gebäuden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich so auszuführen, dass keine Tiere oder ihre Entwicklungsformen zu Schaden kommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgehensweise hat regelmäßig zur Folge, dass die Baumaßnahmen außerhalb von artspezifischen Schutzzeiten (z.B. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder der Winterruhe) durchgeführt werden müssen.

Soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können, ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG oder eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. unter Auflage von Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von artspezifischen Nistkästen, vorliegen. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu prüfen, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein könnten und welche Daten zu ihrem Schutz erhoben werden müssen. Die Datenerfassung sollte durch einen fachlich anerkannten Gutachter erfolgen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten sind.

5. Geprüfte anderweitige Lösungen

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ im Bereich südlich der Gewerbestraße. Konkreter Handlungsbedarf besteht in der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für leistungsstake, am Ort ansässige Gewerbebetriebe, wofür eine Ausweitung der baulich nutzbaren Grundstücksflächen erforderlich ist.

Geeignete Potentiale der Innenentwicklung bestehen tatsächlich nicht. Auch im sonstigen Gemeindegebiet sind geeignete Alternativstandorte nicht vorhanden, wie die Strukturanalyse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (1992) belegt.

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurden sieben alternative Erschließungs- sowie mögliche Grundstücksteilungen skizziert und im Hinblick auf ihre Funktionalität, technische Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft. Die vorliegende Konzeption wird den geforderten Rahmenbedingungen und damit der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde am ehesten gerecht. Trotz der geschilderten Planwirkungen lassen sich also keine anderweitigen Lösungen finden, die eine funktionsgerechte gewerbliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Umfang sicher stellen könnten und in der Planfolge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Festlegungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Unterlagen und Daten. Sachverhalte, die die Themenbereiche Verkehr und Lärm betreffen, basieren auf den entsprechenden Fachgutachten. Genauere Aussagen zu den angewandten Untersuchungsmethoden können den Gutachten selbst entnommen werden.

Die aus dieser Datengrundlage resultierende Analyse und Beurteilung der Umweltwirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT", ergänzte Fassung München 2003. Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder, mögliche andere Bewertungsverfahren hätten keinen Einfluss auf das erzielte Ergebnis.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2 a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens aber in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

Haftungsausschluss-Mittteilung

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge der Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Straßlach-Dingharting noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen, besonderen Leistungen beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch den Bauherrn

und seinen Planer entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich geändert haben können.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können. Die in der Folge des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in einem der Planungsebene angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und es wurden geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Bei Beachtung der in der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ enthaltenen Regelungen und Hinweise sind in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind.

Aus diesem Grund werden in einem regelmäßigen 2-jährigen Turnus Lärmmessungen und Verkehrszählungen durchgeführt. Erstmalig werden diese Messungen 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Grundstücksbegrünungen sind 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Gleiches gilt für die Entwicklung der Ausgleichsflächen.

Alle anderen Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv, und sind vor allem gut abschätzbar. Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Zusätzlich dazu dient er nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Planung durch die zuständigen kommunalen Gremien.

Die Überplanung und Erweiterung des Gewebegebietes dient der Standortsicherung von am Ort ansässigen Betrieben sowie dem Erhalt und der Förderung ortsnaher, qualifizierter Arbeitsplätze.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (23. Änderung des Flächennutzungsplans). Das Änderungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen; die Flächennutzungsplanänderung wurde von der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt München, bereits genehmigt. Durch die Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides ist die 23. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten.

Die gewerbliche Siedlungsentwicklung steht sowohl in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bestehenden Gewerbegebietes, als auch zur Größe der Ortschaft Straßlach insgesamt und möchte den Bestand der vorherrschenden kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstruktur in der Gemeinde sichern und fördern. Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Sie zielt darauf den Siedlungsbereich zu arrondieren und

einen harmonischen Übergang zur offenen Agrarlandschaft / Kulturlandschaft zu schaffen sowie die typische Siedlungsstruktur der Rodungsinsel zu erhalten.

Das Plangebiet A ist durch Emissionen vorbelastet, die durch die bestehenden Gewerbebetriebe und den Straßenverkehr, insbesondere auf der Tölzer Straße (St 2072), bewirkt werden.

Die Nachbarschaft ist von der Überplanung und Erweiterung des Gewerbegebietes betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch Regelungen zur Art der Nutzung, zur Lage der Erschließungsstraße sowie zur Beschränkung des zulässigen Störungsgrades des Planvorhabens angemessen gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind gewährleistet.

In der Folge der Bebauungsplanänderung können durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt werden. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden deshalb die relevanten Umweltfolgen in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für das vorliegende Planvorhaben bestehen.

Negative Umweltwirkungen mit einer geringen Erheblichkeit können sich insbesondere in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate äußern. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden aber mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Die Tatsache, dass der räumliche Teilgeltungsbereich A der Bebauungsplanänderung im unmittelbaren Anschluss an eine bereits bestehende Bebauung liegt, sowie die Tatsache, dass in der Planfolge keine Konflikt- oder Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden, tragen dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel insoweit angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. Geeignete Alternativstandorte im Gewerbegebiet selbst oder im sonstigen Gemeindegebiet, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

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. Der Ausgleich wird teilweise auf den privaten Baugrundstücken im räumlichen Teilgeltungsbereich A und teilweise extern im räumlichen Teilgeltungsbereich B gesichert.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, sind nach derzeitiger Kenntnis auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der räumliche Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ insgesamt eine überwiegend geringe Empfindlichkeit aufweist. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und des betroffenen Wirkraumes sind in der Planfolge keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Planungsumfeld in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten.

Tabelle: Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Geräusche und sonstige Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen	nicht betroffen
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering betroffen
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering betroffen
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	gering betroffen
Luft und Klima	Beeinträchtigung des Geländeklimas durch Bebauung und Versieglung, Erhöhung der Luftschadstoffe	gering betroffen
Landschaftsbild / Ortsbild	nachhaltige Beeinträchtigung des gegenwärtigen Orts- und Landschaftsbildes	gering betroffen
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

7. Verwendete Unterlagen

- Gemeinde Straßlach-Dingharting,
  rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Strukturanalyse, 1992
- Protokoll zur Fachstellenbesprechung zum Flächennutzungsplan, 23.01.2013
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013,
  in Kraft getreten am 01.09.2013
- Regionalplan München, Stand 01.11.2014, RPV, MÜNCHEN
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis München
  LFU / PAN, 1997
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
  Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden,
  Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
  Ergänzte Fassung, München, 2003
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild,
  Biotopkartierung usw., München
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-Web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umweltatlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Verkehrsuntersuchung zur Überplanung und Erweiterung des Gewebegebietes Oberfeld-West,
  Stand 29.09.2016, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München

- Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose, Bericht Nr. Y0548/001-01 vom 10.10.2016, Wölfel Engineering GmbH, Höchberg
- Schallimmissionsprognose Verkehr, Bericht Nr. Y0613/001-01 vom 20.07.2017, Wölfel Engineering GmbH, Höchberg

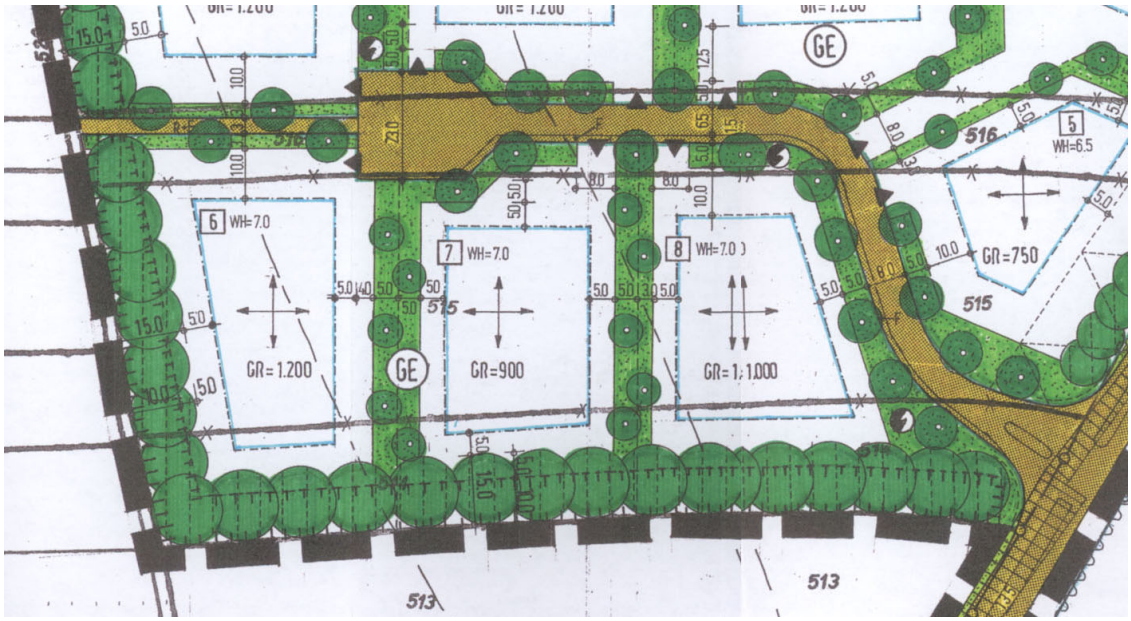
Straßlach, den .....

.....

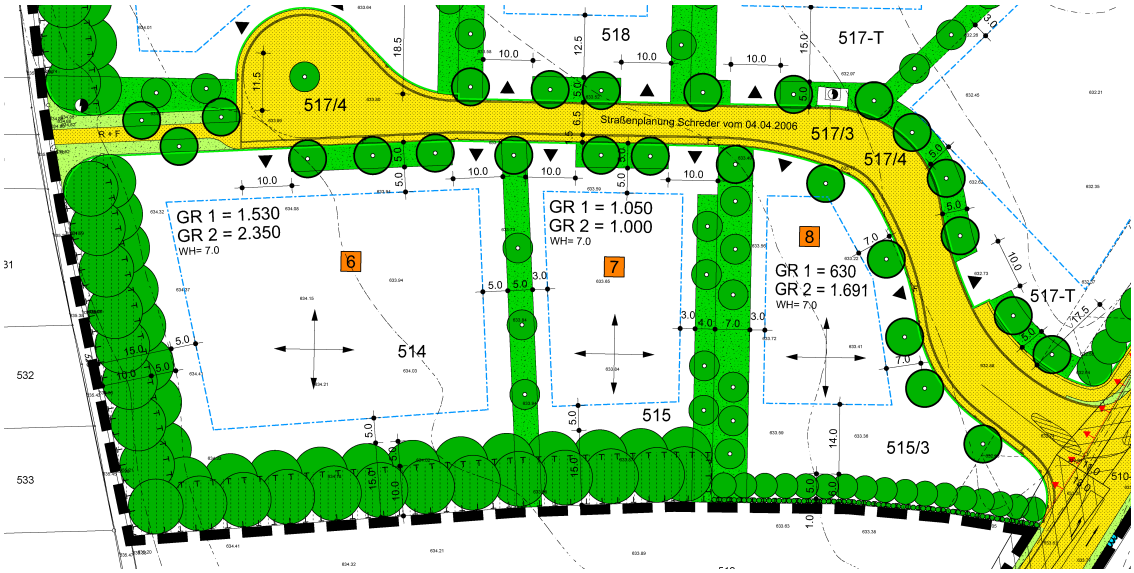
(Siegel)

Hans Sienerth
Erster Bürgermeister

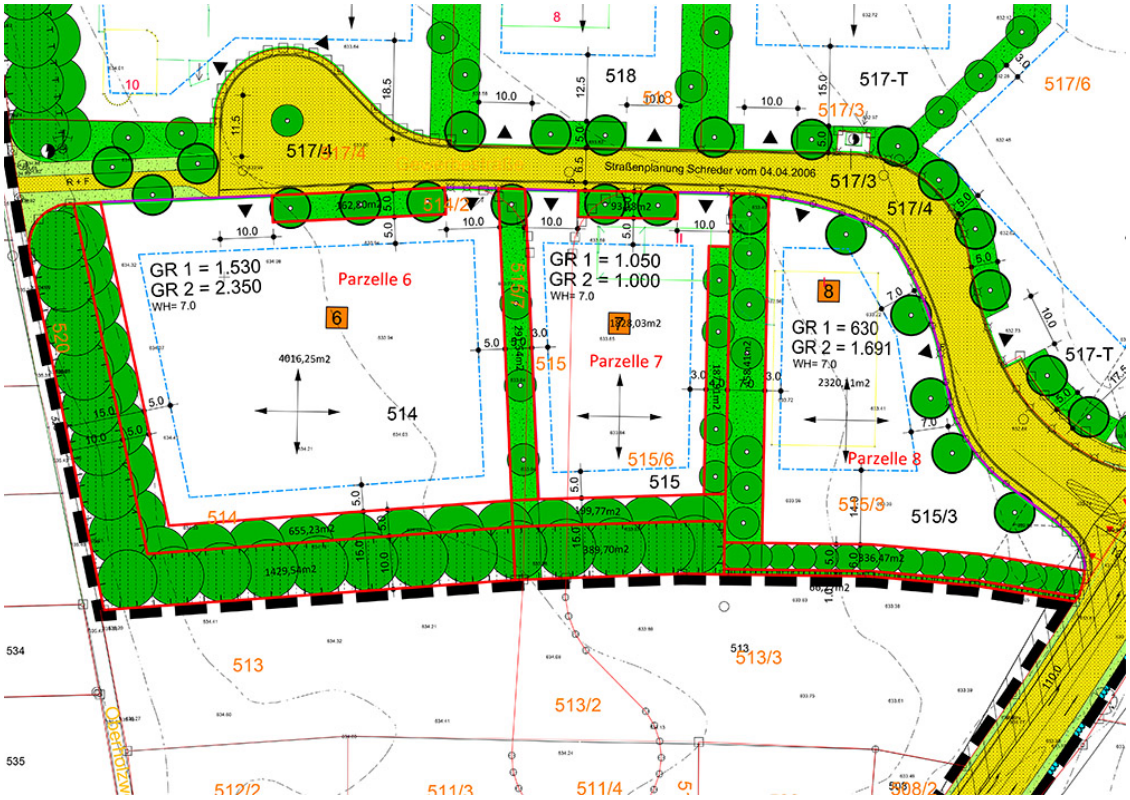
Anlage 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Oberfeld-West“ in der Fassung vom 20.11.2003, bekannt gemacht am 04.12.2003



Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Oberfeld-West“ 3. Änderung in der Fassung vom 01.10.2008, bekannt gemacht am 31.10.2008

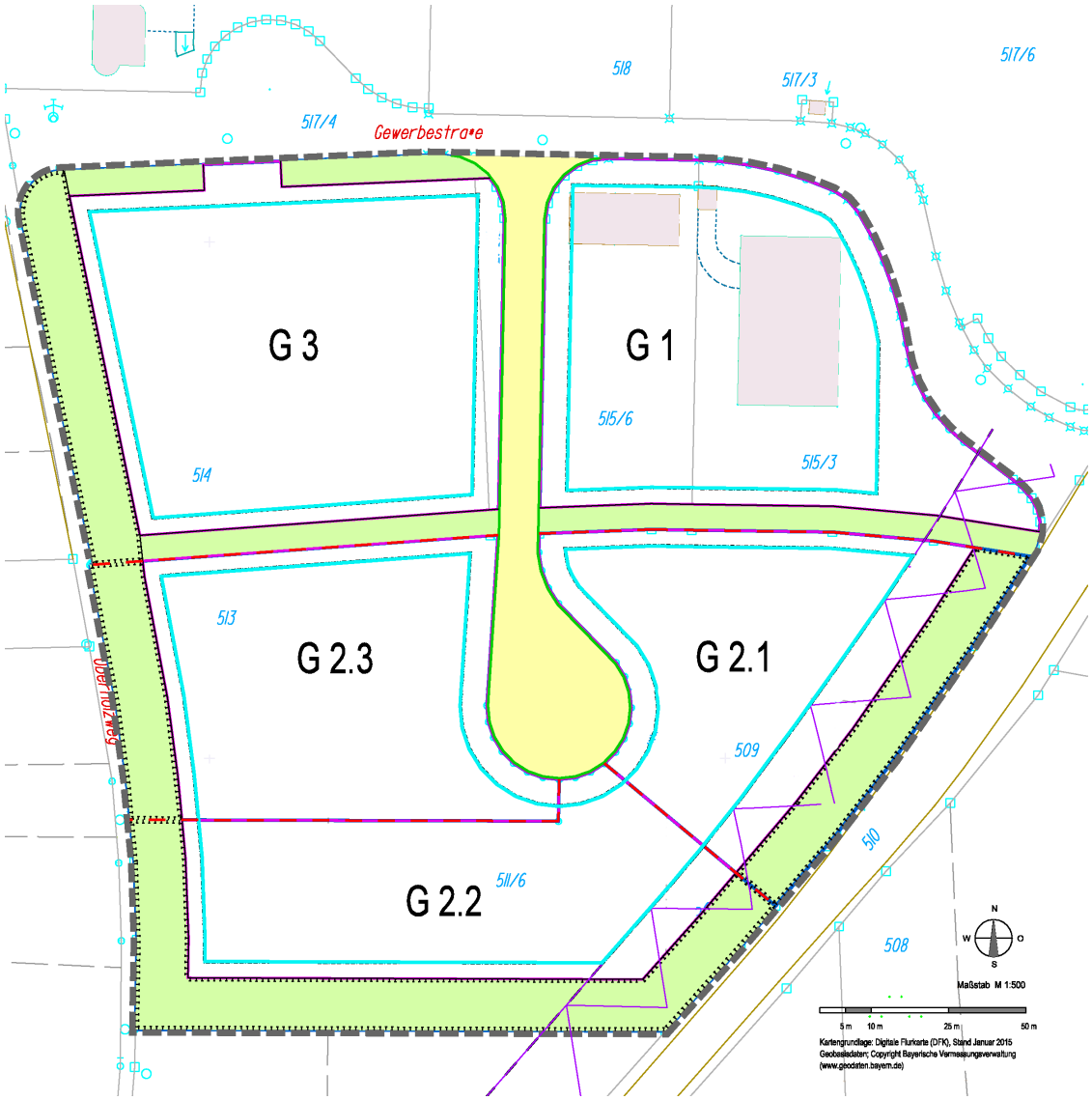


Anlage 3: Ermittlung der privaten Grün- und Ausgleichsflächen, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan „Oberfeld-West“ planungsrechtlich gesichert waren



Anlage 4: Darstellung der Eingriffsflächen

Anlage 5: Schematische Übersicht der Baugebiets-, Grün- und Verkehrsflächen. Die Bezeichnungen der Bauflächen werden in der Flächenübersicht der Anlage 6 verwendet.



G 1: Grundstücke Fl. Nrn. 515/6 und 515/3

G 2.1: Grundstück Fl. Nr. 509

G 2.2: Grundstück Fl. Nr. 511/6

G 2.3: Grundstück Fl. Nr. 513

G 3: Grundstück Fl. Nr. 514

Straße: Grundstück Fl. Nr. 515

Anlage 6: Flächenübersicht zum Bebauungsplan

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
	Fläche Buch-grund-stück in m² **(B+D)**	Bauland GE in m² **(A-D)**	Anteil **B** an **A** in %	Ein-grü-nung gesamt in m² **(F+G)**	Anteil **D** an **A** in %	Private Grün-fläche in m²	Private Grün-fläche Aus-gleichs-fläche in m²	Über-plante Aus-gleichs-fläche x 1,0	erforder-licher Ausgleichs-bedarf **B-H x 0,4** in m²	erforder-licher Ausgleichs-bedarf gesamt **H + I** in m²	erforder-licher externer Ausgleich **J-G** in m²	Grund-fläche GR 1 (§ 19.2 BauNVO) in m²	GRZ	Grund-fläche GR 2 (§ 19.4 BauNVO) in m²	zul. Gesamt-versie-gelung in m²	GRZ	Anteil bauliche Nutzung. am Buch-grund-stück **O : A** in %
G 1	5.280	4.797	90,9	483	9,1	483	----	360	1.775	2.135	**2.135**	2.398	0,5	1.440	3.838	0,8	72,7
G 2.1	4.004	3.194	79,8	810	20,2	----	810	----	1.277	1.277	**467**	1.597	0,5	1.278	2.875	0,9	71,8
G 2.2	4.780	3.170	66,3	1.610	33,7	----	1.610	----	1.268	1.268	**-342***	1.585	0,5	1.268	2.853	0,9	59,6
G 2.3	4.002	3.495	87,4	507	12,6	----	507	----	1.398	1.398	**891**	1.747	0,5	1.398	3.145	0,9	78,5
G 3	6.516	5.097	78,2	1.419	21,8	667	752	690	1.763	2.453	**1.701**	2.548	0,5	2.039	4.587	0,9	70,3
Σ G	**24.582**	**19.753**	**80,3**	**4.829**	**19,7**	**1.150**	**3.679**	**1.050**	**7.481**	**8.531**	**4.852**	**9.875**	**0,5**	**7.423**	**17.298**	**0,87**	**70,3**
Straße	1.523	1.523	100					80	577	657	**657**				1.523		
Σ	**26.105**	**21.276**	**81,5**	**4.829**	**18,5**	**1.150**	**3.679**	**1.130**	**8.059**	**9.188**	**5.509**	**9.875**	**0,5**	**7.423**	**18.821**		**72,1**

Anmerkungen:

G 1: Fl. Nrn. 515/6 und 515/3; **G 2.1**: Fl. Nr. 509; **G 2.2**: Fl. Nr. 511/6; **G 2.3**: Fl. Nr. 513; **G 3**: Fl. Nr. 514; **Straße**: Fl. Nr. 515

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ werden die ursprünglichen Parzellen 7 und 8 zusammengelegt und eine neu Erschließungsstraße nach Süden gesichert, so dass sich neue Flächenzuschnitte für die ursprünglichen Parzellen 6, 7 und 8 ergeben. Für diese neuen Flächenzuschnitte wurde der erforderliche Kompensationsumfang ermittelt. Der Berechnung wurde ein Faktor von 0,4 zugrunde gelegt (Spalte I). Überplante Ausgleichsflächen wurden mit dem Faktor 1,0 berücksichtigt (Spalte H).

Nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (3. Änderung) ist der Fläche G 1 ein Ausgleich in einem Umfang von 99 m² für P 7 und 559 m² für P 8 (in Summe 658 m²) auf dem Grundstück Fl. Nr. 192 zugeordnet. In der Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans müsste dieser bereits bestehende Ausgleich vom nunmehr

ermittelten Ausgleichsumfang in einer Höhe von 2.135 m² in Abzug gebracht werden, so dass lediglich ein Umfang von zusätzlich 1.477 m² extern z.B. auf dem Grundstück Fl. Nr. 2102, Gemarkung Dingharting, nachgewiesen werden müsste. Da die Fläche G 2.2 (Grundstück Fl. Nr. 511/6) im selben Eigentum steht wie die Grundstücke Fl. Nrn. 515/6 und 515/3 könnte ***der Überhang** an Ausgleichsfläche in einem **Umfang von 342 m²** diesen beiden Grundstücken zugeordnet werden und somit den extern nachzuweisenden Kompensationsumfang entsprechend auf einen Umfang von 1.135 m² verringern.

Für die neue Erschließungsstraße wird ein Ausgleich in einem Umfang von 657 m² erforderlich, der ebenfalls nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden kann, auch dieser könnte extern auf dem Grundstück Fl. Nr. Fl. Nr. 2102, Gemarkung Dingharting, nachgewiesen werden.

Die Erweiterungsflächen G 2.1 und G 2.3 können ihren verbleibenden Kompensationsbedarf teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst und teilweise extern sichern. Der erforderliche, extern nachzuweisende Ausgleichsbedarf kann für die Flächen G 2.1 und G 2. 3 der Spalte K entnommen werden.