



Gemeinde Straßlach - Dingharting

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

Begründung mit Umweltbericht



Straßlach, den 19.09.2012

Inhalt

- 0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab)**
- 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)**

Teil I Allgemeine Begründung

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Anlass und Zweck der Bebauungsplanaufstellung
- 2. Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Waldfläche / Bannwaldfläche
 - 2.4 Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte
 - 2.5 Stand der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung
- 3. Lage und Ausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung**
 - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung
 - 3.2 Ausstattung
 - 3.3 Verkehrsstruktur
 - 3.4 Technische Infrastruktur
 - 3.5 Flächen mit Bodenbelastungen
- 4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**
 - 4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen
 - 4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe baulicher Anlagen
 - 4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu den untergeordneten Nebenanlagen
 - 4.5 Regelungen zur baulichen Gestaltung, zur Anordnung und zur Anzahl der Stellplätze
 - 4.6 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
- 5. Erschließung**
- 6. Immissionsschutz**
 - 6.1 Schallschutz
 - 6.2 Sonstiger Immissionsschutz
- 7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**
 - 7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung
 - 7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
 - 7.3 Ergebnis der Eingriffsregelung
 - 7.4 Belange des besonderen Artenschutzes
- 8. Brandschutz**
- 9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 11. Klimaschutz und sonstige abwägungsrelevante Belange**
- 12. Städtebauliche Kennzahlen**

Teil II Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans
 - 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 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
 - 2.3 Wechselwirkungen
 - 2.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 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 Eingriffsregelung
 - 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 (Monitoring)
 - 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 7. Verwendete Unterlagen**

0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab)



(Quelle: BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT; FIN-WEB)

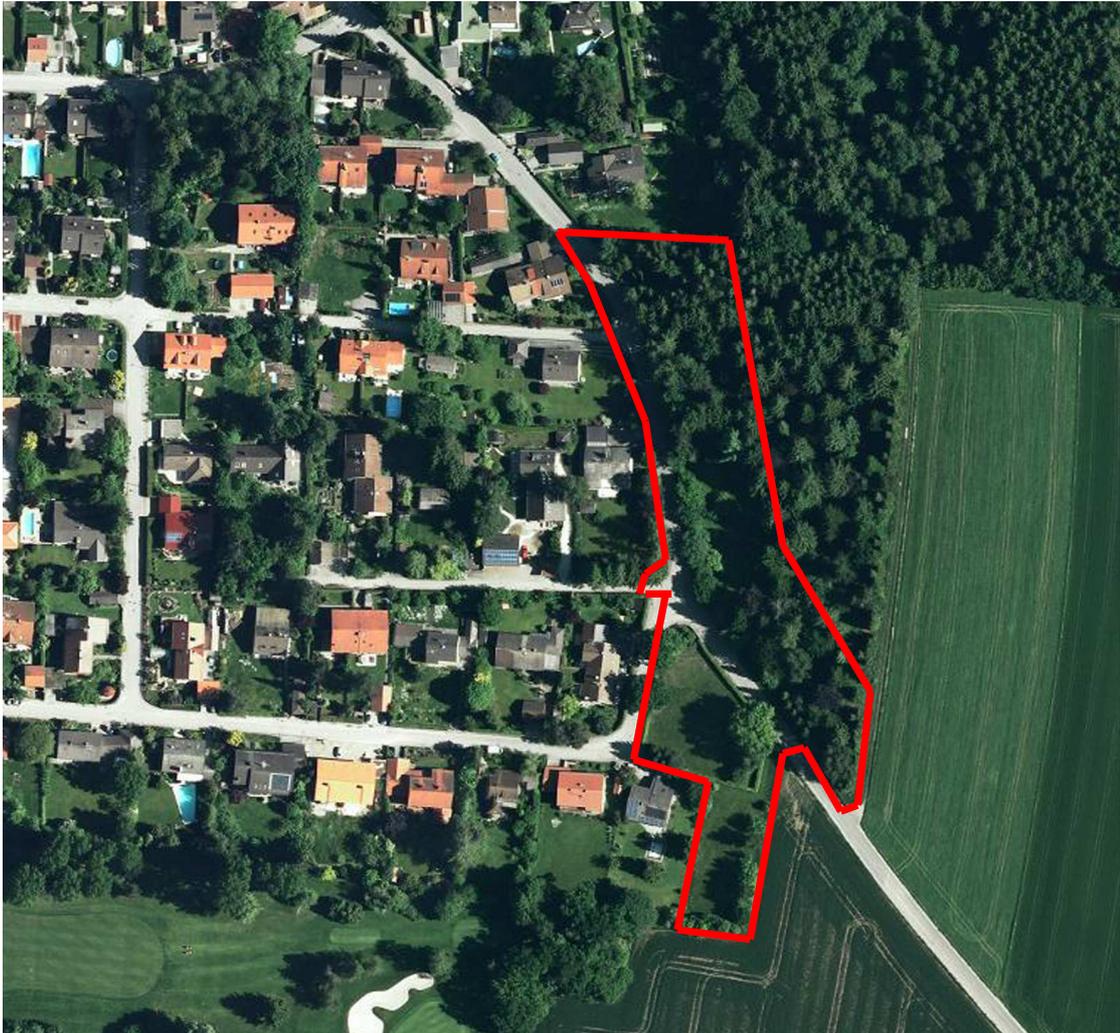
Plangeber: **Gemeinde Straßlach - Dingharting**
vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister Hans Sienerth
Schulstraße 21
82064 Straßlach
Tel: 08170 / 9300-0

gefertigt am: 02.05.2012 / 25.07.2012 / 19.09.2012

Planfertiger: **Bauräume | Netzwerk**
Sedanstraße 14
81667 München
Tel: 089 / 18920270
Fax: 089 / 18920271
E-Mail: brandmair@bauraeume.de

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Ferdinand Feirer-Kornprobst, Dipl.-Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



(Bildnachweis: BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT; FIN-Web)

Teil I Allgemeine Begründung

1. Einleitung

Die beiden Ortschaften Straßlach und Großdingharting bildeten bis zur Gebietsreform im Jahre 1978 eigenständige Gemeinden und wurden erst durch die Neuordnung der kommunalen Verwaltungseinheiten zur Gemeinde Straßlach - Dingharting (den Doppelnamen führt die Gemeinde seit 1989) zusammengelegt. Die frühere Gemeindegrenze zwischen den beiden Orten verlief im Ortsteil Hailafing im Bereich südlich des Birket und östlich der Waldstraße, so dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hailafing" der Gemeinde Straßlach aus dem Jahr 1972 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes München vom 19.05.1972) zwar folgerichtig an der kommunalen Gebietsgrenze endete, aber einen städtebaulich unorganischen, unvermittelten Abschluss der Bebauung schaffte. Im Rahmen einer Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplans "Hailafing" (in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 02.09.1985) wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beibehalten, obwohl die frühere Gemeindegrenze nunmehr keine Bedeutung hatte. Die Chance im Zuge dieses Planvorhabens den Siedlungszusammenhang zu ergänzen und einen schlüssigen Ortsrand zu schaffen wurde damals nicht genutzt.

1.1 Anlass und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting beabsichtigt nunmehr den Ortsteil Hailafing städtebaulich zu arrondieren und unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Der bestehende Siedlungscharakter, der sich im Wesentlichen im städtebaulich herrschenden Maßstab, den Grundstücksgrößen, der Bauweise, den Gebäudehöhen und den vorherrschenden Nutzungen abzeichnet, soll mit dem Ziel familiengerechten Wohnraum, insbesondere auch für die heimische Bevölkerung zu schaffen, aufgegriffen und fortgeführt werden. Voraussetzung für die Realisierung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Hailafing, östliche Waldstraße“. Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting hat deshalb in seiner Sitzung am 02.05.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans hat die Gemeinde das Architekturbüro **Bauräume |** Netzwerk, Nikolaus Brandmair, Ferdinand Feirer-Kornprobst, Sedanstraße 14, 81667 München, beauftragt.

2. Planungsrechtliche Situation

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Straßlach - Dingharting im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihr im Flächennutzungsplan dargestelltes Bodennutzungskonzept für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ 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) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 ff. die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)

Die grünordnerischen Festsetzungen haben u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

- § 11 BNatschG vom 29.07.2009, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82).

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, beachtlich.

2.2 Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans für die Planungsregion 14 (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2011, RPV) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Reihe von Grundsätzen und Zielen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten sind. Sie finden im Zuge der 22. Änderung des Flächennutzungsplans, die im sog. Parallelverfahren durchgeführt wird, eine hinreichende Berücksichtigung, so dass auf diese Art und Weise dem Anpassungsgebot des § 1

Die Rodung der Fläche wurde zwischenzeitlich vorgenommen. In der Folge eines Sturmes stürzten die Bäume der verbleibenden Waldparzelle um, so dass im Bereich des Plangebietes zwischen Waldstraße und dem Wirtschaftsweg Fl. Nr. 844/1 heute keine Waldbäume mehr stocken.

Abbildung 2:
Plangebiet östlich der
Waldstraße,
gerodete Waldfläche
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



2.4 Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ 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. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

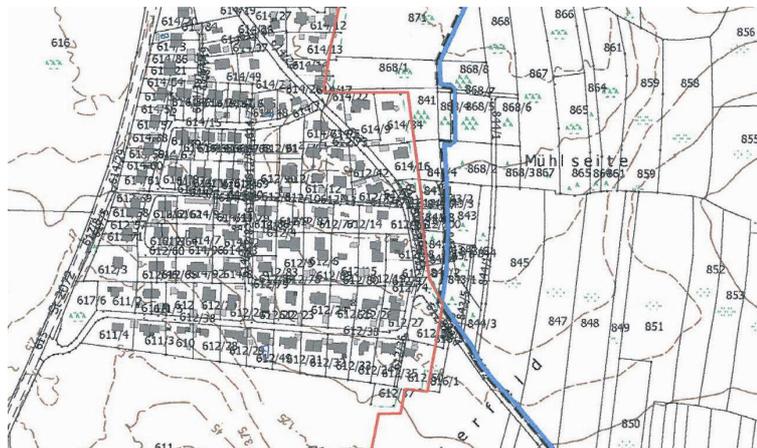
Eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ liegt allerdings innerhalb der weiteren Schutzzone B (III B) der „Verordnung des Landratsamtes München über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald in den Gemeinden 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).

Das Schutzgebiet besteht aus zwei Fassungsbereichen, einer engeren Schutzzone sowie einer weiteren Schutzzone A und einer weiteren Schutzzone B. Folgende Grundstücke der Gemarkung Dingharting liegen als Teil des Plangebietes innerhalb der weiteren Schutzzone B:

Grundstücke Fl. Nrn. 843/1, 843/2, 843/3, 843/4, 843/5 Teilfläche, 843/7, 843/8 und 844/3

Die innerhalb des Schutzgebietes geltenden Verbote und beschränkt zulässigen Handlungen sind § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Verordnung steht die Tatsache, dass Grundstücksflächen in der weiteren Schutzzone B liegen einer Ausweisung als Baugebiet nicht entgegen. Ein Widerspruch zwischen dem Schutzzweck und der kommunalen Planungsabsicht besteht insoweit nicht. Die Grenze des Schutzgebietes ist im Bebauungsplan „Hailafing, östliche Waldstraße“ nachrichtlich dargestellt. Die Verbote und Ausnahmen der Wasserschutzgebietsverordnung sind in den betroffenen Teilbereichen des Bebauungsplans zu beachten.

Abbildung 3:
Ausschnitt Karte
Wasserschutzgebiet Grünwald
(BILDNACHWEIS: GEMEINDE STRAßLACH -
DINGHARTING)



2.5 Stand der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung Ihres Gemeindegebietes verfügt die Gemeinde Straßlach - Dingharting über den seit dem 10.02.1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.01.1982, der durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1 genehmigt wurde. Das Plangebiet ist darin im Bereich der Gemarkung Straßlach als Reines Wohngebiet WR, im Bereich der Gemarkung Dingharting als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 4:
rechtswirksamer
Flächennutzungsplan in der
Fassung vom 20.01.1982
(BILDNACHWEIS: GEMEINDE STRAßLACH -
DINGHARTING)



Im Bodennutzungskonzept zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Gesamtgemeindegebiet Straßlach - Dingharting mit Datum vom Mai 2010 ist der Planungsraum des Bebauungsplans entsprechend seiner tatsächlichen Bodennutzung differenziert als Reines Wohngebiet WR (Grundstücke Fl. Nrn. 612/44, 612/97, 612/98, 612/99, 612/100, 612/55, 612/53, Gemarkung Straßlach), wichtige örtliche Straße vorhanden (Waldstraße), Fläche für die Landwirtschaft (Fl. Nrn. 816/1, 816/3 und 816/5, Gemarkung Dingharting) und Wald (alle übrigen Flächen, Gemarkung Dingharting) dargestellt.

Abbildung 5:
22. Änderung des
Flächennutzungsplans,
(QUELLE: GEMEINDE STRAßLACH -
DINGHARTING, BAURÄUME)



Da aber beide Pläne für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ die geänderten, planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht berücksichtigen, können sie ihre städtebauliche Leitfunktion nicht erfüllen. Um die beabsichtigten, städtebaulichen Zielvorstellungen in ein entsprechendes Bodennutzungskonzept zu fassen, wurde deshalb die 22. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Hailafing, östliche Waldstraße“ eingeleitet, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird.

Im Rahmen dieser Planänderung korrigiert die Gemeinde Straßlach - Dingharting ihr bisheriges Bodennutzungskonzept für die Grundstücksflächen der Gemarkung Dingharting östlich der Waldstraße, indem sie die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ teilweise durch die Darstellung eines reinen Wohngebietes WR ersetzt. Die Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans schaffen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte städtebauliche Ordnung und Arrondierung der Ortschaft Hailafing. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, das eine inhaltliche Ableitung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan verlangt, ist insoweit gewahrt.

Bestehende Baurechte und benachbarte Bauleitpläne

Der Ortsteil Hailafing ist durch den Bebauungsplan „Hailafing“ überplant. Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Landratsamtes München vom 31.10.1984, Nr. 7b176-BL29183 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung dieser Genehmigung am 02.09.1985 rechtsverbindlich. Für die Grundstücke Fl. Nrn. 612/44, 612/97, 612/98, 612/99, 612/100, 612/55, 612/53, Gemarkung Straßlach sowie Teile der Waldstraße, werden die Bestimmungen dieses Bebauungsplans durch die Regelungen des neuen Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ verdrängt.

3. Lage und Ausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der ca. 10.951 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ liegt am Südostrand der Ortschaft, beiderseits der Verbindungsstraße (Waldstraße) nach Großdingharting. Er wird begrenzt:

- im Süden durch das mit einem Wohnhaus und Garagen bebaute Grundstück Fl. Nr. 612/50, Gemarkung Straßlach, sowie die landwirtschaftlich genutzten Feldflur;
- im Westen durch die Straße „Birket“ sowie die Wohnbebauung an der Waldstraße,
- im Norden durch das mit einem Wohngebäude und Garagen bebaute Grundstück Fl. Nr. 614/6, Gemarkung Straßlach, und das Gartengrundstück Fl. 841/4, Gemarkung Dingharting;
- im Osten durch eine 25 m breite Abstandsfläche zum Wald bzw. eine Fläche die Wald im Sinne des BayWaldG ist (derzeit mit Windwurfschaden) sowie einem Wirtschaftsweg (Fl. Nr. 844/1, Gemarkung Dingharting).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ schließt folgende Grundstücksflächen der Gemarkungen Straßlach und Dingharting ein:

Gemarkung Straßlach: Fl. Nrn. 612/44, 612/45, 612/52, 612/53, 612/55, 612/76, 612/93, 612/94, 612/95, 612/96, 612/97, 612/98, 612/99, 612/100, 612/101, 613

Gemarkung Dingharting: Fl. Nrn. 816/1, 816/3, 816/4, 816/5, 827 Teilfläche, 841/1, 841/7, 841/8, 842, 842/1, 842/2, 843/1, 843/2, 843/3, 843/4, 843/5 Teilfläche, 843/7, 843/8, 844/3

3.2 Ausstattung

Der Ortsteil Hailafing liegt in der Übergangszone von der würmeiszeitlichen Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammer-Gletschers mit Endmoränenzügen und Vorstoßschottern und der nördlich anschließenden Münchener Ebene. Die Trennlinie zwischen beiden geologischen Einheiten verläuft ungefähr im Bereich der Waldstraße.

Westlich und südlich der Waldstraße haben sich aus dem Ausgangsgestein der überwiegend sandig-kiesigen Jungmoräne Parabraunerden gebildet, in deren oberster Bodenschicht schwach kiesiger und sandiger bis schwach toniger Lehm mit einer Stärke von 30 bis 40 cm als Bodenart vorherrscht. Darunter befindet sich eine 20 bis 30 cm starke Schicht aus kiesigem, lehmigen Ton, die auf einem Untergrund aus schluffig-sandigem Kies ruht. Der mittel bis tiefgründige Moränenverwitterungsboden besitzt eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit (3), eine mittlere Sorptionskapazität (3), ein geringes Filtervermögen (2) und eine schwache bis mäßig saure Bodenreaktion.

Nördlich und östlich der Waldstraße haben sich aus dem carbonatreichen Schotter der Münchener Ebene Parabraunerdeböden und Braunerdeböden mit einer mittleren bis großen Entwicklungstiefe gebildet. Unter einer 30 bis 60 cm dicken Schicht aus schwach kiesigem, schluffig sandigem Lehm folgt eine 20 bis 40 cm starke Schicht aus kiesig tonigem Lehm, die auf einem Untergrund aus sandigem, schwach schluffigen Lehm ruht. Der mittel bis tiefgründige Schotterverwitterungsboden auf hoch- bis spätglazialen Schotterflächen besitzt eine hohe Durchlässigkeit (4), eine mittlere Sorptionskapazität (3), ein geringes Filtervermögen (2) und eine mäßig saure Bodenreaktion. Durch bereits vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen (Straßen, Versorgungsanlagen usw.) sind die Böden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise anthropogen überformt. Da der Grundwasserspiegel mindestens 30 m unter Flur ansteht, ist die Gefahr einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers auszuschließen.

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klima 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 ist von Südwesten nach Nordosten leicht geneigt. Es fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 4 m. Die Fläche östlich der Waldstraße war bislang eingezäunt und mit Waldbäumen bestockt. Die Grundstücke südwestlich der Waldstraße sind parzelliert und ebenfalls eingezäunt. Sie werden als Gartengrundstücke genutzt und sind unbebaut. Die beiden Grundstücke Fl. Nr. 612/53, Gemarkung Straßlach und Fl. Nr. 816/3, Gemarkung Dingharting, bilden augenscheinlich ein zusammenhängendes, großes Grundstück, das von einer ca. 2 m hohen, geschnittenen Hainbuchenhecke eingefasst wird. Auf der regelmäßig gemähten Wiesenfläche stocken im Südosten eine Gehölzgruppe bestehend aus groß gewachsenen Sträuchern, einer zweistämmigen Birke sowie zwei 3-stämmigen, großen Ahornbäumen. Die westliche Grundstücksgrenze (Birket) wird von einer Gruppe großer Eichen geprägt, die im Süden von einer Gruppe aus Nadelgehölzen und im Norden von Großsträuchern komplettiert wird. Auch das Grundstück Fl. Nr. 816/1 wird als Wiese genutzt und regelmäßig gemäht. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze stockt eine freiwachsende Baum-Strauch-Hecke aus Ahorn, Birke, Esche, Eiche, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche usw. Die großen Bäume und Sträucher dieser drei Grundstücke sind prägend für den Ortsrand und den Ortseingang von Hailafing.

Die Bereiche westlich und nördlich des Plangebietes sind entsprechend den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hailafing“ mit Einzel- und Doppelhäusern sowie nutzungstypischen Nebenanlagen bebaut. Die relativ großen Grundstücke werden darüber hinaus als Ziergärten genutzt und sind entsprechend mit teilweise großen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an Waldflächen bzw. die relativ strukturarme, landwirtschaftlich intensiv genutzte Feldflur.

Abbildung 6:
südlicher Ortsrand ,
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



Abbildung 7:
Waldstraße mit Bushaltestelle ,
Blick nach Norden
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



Abbildung 8:
Blick über das Plangebiet
nach Norden
(BILDNACHWEIS: BAURÄUME,
MÜNCHEN)



3.3 Verkehrsstruktur

Der Planungsbereich ist über die Waldstraße erschlossen und an das überörtliche Straßennetz (im Westen St 2072, im Osten M 5) angebunden. Die Waldstraße dient als Wohnsammel- bzw. Erschließungsstraße für den Ortsteil Hailafing, in der auch Linienbusse des MVV verkehren. Die zulässige Geschwindigkeit des Fahrzeugverkehrs ist auf 30 km/h begrenzt. Die Waldstraße ist ihrer Funktion und Verkehrsbelastung gemäß, ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. An der Waldstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

3.4 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden.

3.5 Flächen mit Bodenbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting beabsichtigt den südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Hailafing unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen städtebaulich neu zu ordnen und den durch den früheren Verlauf der Gemeindegrenze entstandenen, unorganisch erscheinenden Siedlungsabschluss durch eine maßvolle Arrondierung der Wohnbebauung zu korrigieren. Das Konzept des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ greift dabei das westlich der Waldstraße herrschende Nutzungsgefüge sowie den städtebaulichen Maßstab auf und entwickelt ihn funktionsgerecht weiter. Ziel des Bebauungsplans ist es, hier hochwertigen, familiengerechten Wohnraum zu schaffen.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der westlich der Waldstraße vorherrschenden Art der baulichen Nutzungen wird das Bauland als reines Wohngebiet (WR) planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung in der Umgebung und entwickelt sich planerisch-konzeptionell aus den Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplan. Ziel ist es, in der Planfolge ein bedarfsgerechtes und hochwertiges Wohngebiet mit Doppel- und Einzelhäusern realisieren zu können und die vorhandene Bebauung städtebaulich zu arrondieren.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und zum Schutz der beabsichtigten Qualität der Wohnnutzung ist es sachgerecht, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gänzlich auszuschließen. Aufbauend auf dem Positivkonzept zur Mobilfunkversorgung im Gemeindegebiet, sind auch ortsfeste Mobilfunksendeanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Lediglich die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe bleiben Gegenstand der Regelung zur Art der baulichen Nutzung. Die Zweckbestimmung des reinen Wohngebietes (WR) bleibt durch diese festgesetzten Modifikationen gewahrt.

4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe baulicher Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) bestimmt. Sie beträgt in den Baugebieten WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 jeweils 160 m², wenn die Grundstücke Einzelhäusern bebaut werden und 80 m² je Doppelhaushälfte, wenn eine Bebauung mit Doppelhäusern realisiert wird. Abweichend davon darf die zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Loggien usw. um 60 m² auf 220 m² überschritten werden. Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um 260 m² auf 420 m² überschritten werden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern in den Baugebieten WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 ist dieses zulässige Maß der baulichen Nutzung je Doppelhaushälfte zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Im Baugebiet WR 2 beträgt die zulässige Grundfläche GR 180 m². Abweichend davon darf die zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Loggien usw. um 40 m² auf 220 m² überschritten werden. Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um 250 m² auf 430 m² überschritten werden.

Die Gesamtfläche der Baugebiete WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 beträgt 6.193 m², die Fläche des Baugebietes WR 2 beträgt 2.774 m², so dass sich für die Baugebiet WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 eine durchschnittliche GRZ von 0,21 ohne die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und eine durchschnittliche GRZ von 0,41 einschließlich der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen errechnet. Die durchschnittliche Grundflächenzahl im WR 2 beträgt GRZ 0,16 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bzw. GRZ 0,31 (einschließlich Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO). Das festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung der Grundstücke und entspricht insoweit der Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes.

Durch die festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m können zwei Vollgeschoße errichtet werden. Als unterer Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Höhe des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens im Bebauungsplan durch eine Höhenkote für jeden Bauraum festgelegt.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für reine Wohngebiete festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht erreicht.

4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu den untergeordneten Nebenanlagen

Der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Festsetzung von Flächen für Garagen geregelt. Die Baurahmen für Hauptgebäude sind so konzipiert, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung von Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser besteht und eingeschossige Anbauten für Wintergärten bzw. für Windfänge etc. möglich sind. Bei der Errichtung von Doppelhäusern kann ausnahmsweise an den beiden Schmalseiten (Giebelseiten) des Gebäudes die Baugrenze im 1. Obergeschoß für Balkone jeweils in einer Länge bis zu 3,0 m und einer Tiefe bis zu 1,50 m überschritten werden. Zusätzlich dazu kann pro Doppelhaushälfte für die Errichtung von Terrassen, Loggien oder Wintergärten ausnahmsweise an einer Längsseite (Traufseite) des Gebäudes die Baugrenze auf einer Länge bis zu 5,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m überschritten werden.

Bei der Errichtung von Einzelhäusern kann ausnahmsweise an einer Gebäudeseite die Baugrenze im 1. Obergeschoß für Balkone in einer Länge bis zu 5,0 m und einer Tiefe bis zu 1,50 m oder an zwei Gebäudeseiten jeweils in einer Länge von 2,50 m und einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Zusätzlich dazu kann ausnahmsweise für die Errichtung von Terrassen, Loggien oder Wintergärten an einer Längsseite (Traufseite) des Gebäudes die Baugrenze auf einer Länge bis zu 10,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m überschritten werden. Um harmonische Baukörperproportionen gewährleisten zu können, sind Balkone nur mit einer Tiefe bis zu 1,50 m zulässig.

Je Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Abweichend dazu regelt der Bebauungsplan, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern, je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist. Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen dient dazu, unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes vorzubeugen.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gemäß den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Der Abstand der Baukörper untereinander ist so bemessen, dass eine städtebauliche Engstellung sowie eine gegenseitige Verschattungen der Gebäude vermieden werden kann. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an Belichtung und Belüftung sind gewahrt. Es wird im Sinne einer offenen Bauweise eine lockere raumbildende Stellung der zweigeschossigen Gebäude angestrebt. Ihre Ausrichtung eröffnet zudem gute Möglichkeiten zur Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Die getroffenen Regelungen sichern insoweit eine bedarfsgerechte Nutzung der Grundstücke, berücksichtigen nachbarschaftliche Interessen und unterstützen das Ziel, ein hochwertiges, familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen.

4.5 Regelungen zur baulichen Gestaltung, zur Anordnung und zur Anzahl der Stellplätze

Auf den einzelnen Baugrundstücken müssen die Stellplätze bzw. Garagen in Anzahl und Lage entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet werden. Möglich sind nach den Regelungen des Bebauungsplans pro Hauseinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) je eine Doppelgarage. Für Garagen sind nur gleich geneigte Satteldächer mit mittigem Dachfirst und einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig. Fensterlose Wandflächen von Garagen sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen. Zudem müssen die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände von an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen eine gestalterische Einheit bilden. Gleiches gilt auch für Doppelhaus-Teilgebäude (Doppelhaushälften). Auch für Hauptgebäude sind darüber hinaus nur Satteldächer (mit gleich geneigten Dachflächen und mittigem First) oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.

Um die für die Hauslandschaft typischen, gestreckt wirkenden, harmonischen Baukörper in der Planfolge gewährleisten zu können, sind Balkone nur mit einer Tiefe bis zu 1,50 m zulässig.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Staketen- oder Holzzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,30 m über der Oberkante des anschließenden Gehweges zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Gartenmauern als Grundstückseinfriedung sind nur zwischen den Terrassenbereichen der Doppelhaushälften mit einer Höhe bis zu 2,50 m und einer Länge bis zu 3,50 m zulässig und dienen hier dem berechtigten Schutz der Privatsphäre.

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung enthalten. Unter einer engen Bezugnahme auf die entsprechenden Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hailafing“ und die Inhalte der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestalt der Gemeinde Straßlach - Dingharting“, auf deren Beachtung in diesem Zusammenhang hingewiesen wird, sollen sie ein einheitliches, ortstypisches Siedlungsbild schaffen und die Integration der Bebauung in das Ortsbild gewährleisten.

4.6 Regelungen zu den Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist derzeit bereits erschlossen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Waldstraße wird insoweit im Bebauungsplan lediglich bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da die Gemeinde den Bau eines Fuß- und Radweges von Hailafing nach Großdingharting beabsichtigt, ist ab der Einmündung Birket in die Waldstraße nach Süden eine entsprechende Fläche nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten. Die Breite des Straßenraums reicht aus für eine funktionale Trennung in eine Fahrbahn für den Kfz-Verkehr und einen Fuß- und Radweg.

Da nicht alle künftigen Baugrundstücke von der Waldstraße aus erschlossen werden können, sichert der Bebauungsplan zwei private Verkehrsflächen in Form von jeweils ca. 35 m langen und ca. 5 m breiten Straßenstichen. Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke und damit dem Ziel- und Quellverkehr einer definierbaren Personengruppe, was ihre Festsetzung rechtfertigt. Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Straßlach – Dingharting für die Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist insgesamt gesichert. Sie erfolgt durch die ortsüblich beauftragten Ver- und Entsorgungsträger.

Die Versorgung der in der Planfolge möglichen Wohngebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die bestehende Transformatorenstation „Waldstraße“, die im Bebauungsplan bestandsorientiert als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert ist.

Wertstofftonnen befinden sich bereits an einem Sammelort in der Nähe. Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für ein reines Wohngebiet üblichen Umfang bewegen.

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 wird im Trennsystem entsorgt. Schmutzwasser muss satzungsgemäß über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeleitet werden. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Teilflächen der Baugebiete WR 1.2 und WR 1.3 (Grundstücke Fl. Nrn. 843/1, 843/2, 843/3, 843/4, 843/5 Teilfläche, 843/7, 843/8 und 844/3) liegen innerhalb der weiteren 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). Gemäß der Bestimmung § 3 Abs. 1 Nr. 3.7 der Verordnung muss das innerhalb der Schutzzone III B anfallende Schmutzwasser in eine dichte Sammelkanalisation eingeleitet werden. Die Anforderungen an eine dichte Sammelkanalisation sind in der Verordnung aufgeführt.

Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung eines Baugebietes grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Zu dieser gebietsbezogenen Erschließung gehört auch die Sicherstellung der Beseitigung des von den bebauten und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers, das definitionsgemäß als Abwasser zu werten ist (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG). § 55 WHG regelt die Grundsätze der Abwasserbeseitigung und bestimmt u.a. dass Abwasser so zu beseitigen ist, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch geklärt werden muss, ob der Untergrund ausreichend sickerfähig ist und die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers bestehen. Da das Plangebiet im Bereich von Böden mit einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit liegt (vgl. Abschnitt 3.2) und sich der Grundwasserspiegel ca. 30 m unter Gelände befindet, sind augenblicklich keine Sachverhalte ersichtlich, die gegen eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser sprechen würden. Auf weitergehende Untersuchungen (z.B. Baugrunduntersuchung) wird deshalb verzichtet.

Auf die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) ist in der Satzung verwiesen. Zudem wird auf die Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald hingewiesen. Nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 Nr. 3.6 dieser Verordnung bestehen zwar in der weiteren Schutzzone B keine Einschränkungen oder Auflagen für die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers, allerdings ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Wasserschutzgebieten nicht gültig. Die Niederschlagswasserversickerung bedarf hier einer wasserrechtlichen Genehmigung. Auf die Erlaubnispflichtigkeit nach § 8 Abs. 1 WHG i.V. mit § 1 NWFreiV wird hingewiesen.

6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung. Insbesondere in den Bestimmungen des § 50 BImSchG werden wichtige Planungsgrundsätze zur Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen festgelegt, woraus sich für die Planung ergibt, dass die aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten bzw. Nutzungsarten resultierenden Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern - soweit möglich und erforderlich - bereits planerisch gelöst werden müssen.

Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden. Aufgrund der konkreten Planungssituation und der gesicherten Grobabschätzung der Immissionsbelastungen hat die Gemeinde Straßlach - Dingharting von weitergehenden sachverständigen Ermittlungen abgesehen. Die vorhandenen Erkenntnisse sind ausreichend, um abschließend beurteilen zu können, dass durch die Regelungen des Bebauungsplans Immissionsschutzkonflikte in der Planfolge in einem mehr als unerheblichen Umfang nicht zu erwarten sind.

6.1 Schallschutz

Ca. 350 m westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2072. Nach den Zahlen des Straßeninformationsdienstes Bayern (BAYSIS) lag die mittlere tägliche Verkehrsmenge im Bereich Hailafing im Jahr 2005 bei ca. 12.327 Kfz, im Jahr 2010 bei ca. 9.589 Kfz. Aufgrund der Entfernung zur Lärmquelle und der dazwischen liegenden Bebauung resultieren aus dieser Verkehrsbelastung Verkehrslärmeinwirkungen auf das künftige Baugebiet mit Pegeln, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ allenfalls geringfügig überschreiten, die Richtwerte der 16. BImSchV aber sicher einhalten. Auf eine gutachterliche Absicherung dieser Grobeinschätzung wird verzichtet.

Die Verkehrsmenge von ca. 992 Kfz (DTV 2005) auf der östlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße M 5 besitzt eben so wenig ein Konfliktpotential hinsichtlich des Schallschutzes, wie die in der Waldstraße vorhandene durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge. Weitere oder andere zu berücksichtigende Schallquellen (z.B. Gewerbebetriebe, Spotplatz etc.) sind nicht vorhanden.

6.2 Sonstiger Immissionsschutz

Grundsätzlich sind für den räumlichen Geltungsbereich Geruchsmissionen in einem für ein reines Wohngebiet (WR) 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 der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können und zu dulden sind.

Mögliche Konflikte oder Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Lichtemissionen können ausgeschlossen werden. Östlich des Planungsgebietes verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung, von der elektromagnetische Felder (EMF) ausgehen. Diese Immissionen unterliegen den Bestimmungen der 26. BImSchV. Aufgrund der großen Entfernung sind mögliche Konflikte oder Beeinträchtigungen durch Immissionen aus elektromagnetischen Feldern ebenfalls auszuschließen.

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 den Bebauungsplan „Hailafing, östliche Waldstraße“ integriert.

Seit der Novellierung des BauGB 2004 ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Teilaufgabe in die Umweltprüfung integriert. Sie wird deshalb in Teil 2 der Begründung zusammen mit den entsprechenden Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ausführlich dargestellt.

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Mit den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Straßlach - Dingharting unter Rückgriff auf die bereits existierenden Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen, den Ortsteil Hailafing an seinem südöstlichen Rand städtebaulich zu ordnen und funktionsgerecht zu erweitern. Hierzu wird im Wesentlichen ein früheres Waldgrundstück in Anspruch genommen. Die Rodungserlaubnis wurde mit Schreiben vom 25.05.2011, AZ: 584/2011 FG 103.1 durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, unter Bezugnahme auf die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde erteilt. Die Erlaubnis konnte gemäß Art. 9 Abs. 3 BayWaldG erteilt werden, da keine der in Art. 9 Abs. 4 - 7 BayWaldG genannten Gründe der Rodung entgegengehalten werden konnten. Die Rodung widerspricht weder den Zielen von Plänen im Sinne des Art. 6 BayWaldG noch liegt die Erhaltung des zu rodenden Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse.

Darüber hinaus erfolgt die städtebauliche Ordnung unter einem weitgehenden Erhalt des Baumbestands, der eine wichtige Rolle im Ortsbild spielt. Die Bindungen zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen werden durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke ergänzt und unterstützen auf diese Weise die gewünschte, räumliche und gestalterische Wirkung des Baukonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Bepflanzungen, insbesondere Bäume und Sträucher, bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen sowie Hecken sind Bestandteile der Eingrünung und schaffen eine hohe Strukturvielfalt sowie bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie haben vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den Baugrundstücken sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit wie möglich 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. In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Grundsätzlich Standortwahl am Ortsrand
- Nutzung eines bereits erschlossenen Bereichs als Ergänzung bestehender Nutzungen, Ortsabrundung
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen GR als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung

7.3 Ergebnis der Eingriffsregelung

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden.

In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors leitet sich aus der Schnittmenge der Eingriffsschwere mit der Wertigkeit des Plangebietes der Kompensationsfaktor 0,7 ab. Durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans kann der Kompensationsfaktor in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den Teilbereich östlich der Waldstraße von 0,7 auf 0,6 und für den Teilbereich südwestlich der Waldstraße von 0,7 auf 0,5 reduziert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf teilt sich in einen Anteil von ca. 3.929 m² für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 und die privaten Verkehrsflächen sowie 829 m² für das Baugebiet WR 2.

Da der Eingriff für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 auf einer Fläche erfolgt, die Wald im Sinne des BayWaldG war und die Rodung dieser Fläche in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans beantragt wurde, kommen neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch die Regelungen des Waldgesetzes zum Ausgleich selbstständig zur Anwendung.

Der auf der Grundlage des BayWaldG festgelegte Ersatz für die zu rodende Waldfläche im Verhältnis von 1:1 wird bei der Festlegung des Kompensationsumfangs im Rahmen der Eingriffsregelung flächenmäßig angerechnet (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Seite 9 und Seite 28, Fußnote 1). Für die in der Folge des Bebauungsplans notwendige Rodungsfläche von ca. 6.548 m² wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, eine Waldersatzfläche im gleichen Umfang gefordert. Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 3.929 m² wird somit durch die Waldersatzfläche zur Gänze abgedeckt. Über den Waldersatz hinaus ist demnach kein weiterer Ausgleich für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2 WR 1.3 und die privaten Verkehrsflächen erforderlich. Die Ersatzaufforstung erfolgt entsprechend der Auflage der Rodungserlaubnis auf dem Grundstück Fl. Nr. 467/3, Gemarkung Dingharting.

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 Landschafts- /Ortsbild verbessern, soll bei der Zielformulierung der Ausgleichsmaßnahmen insbesondere den durch den Eingriff beeinträchtigten Umweltmedien Rechnung getragen werden. Für das Baugebiet WR 2 sieht die Gemeinde den Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs in einem Umfang von 829 m² auf dem Grundstück Fl. Nr. 192, Gemarkung Straßlach, vor, das im Eigentum der Gemeinde Straßlach – Dingharting steht. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung. Ziel ist die Entwicklung einer extensiven, artenreichen, zweischürigen Wiese.

7.4 Belange des besonderen Artenschutzes

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, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potentialabschätzung) durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum verlieren können.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ für keine Tiergruppen mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist. Auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) kann insoweit verzichtet werden.

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 abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Für den Planbereich kann der Grundschutz mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in der Waldstraße gedeckt werden.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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. Im Planungsbereich können aber Bodendenkmäler vorhanden sein. Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), insbesondere Art. 7 und 8 wird hingewiesen.

11. Klimaschutz und sonstige abwägungsbedürftige Belange

Mit dem Bebauungsplan „Hailafing, östliche Waldstraße“ setzt die Gemeinde Straßlach - Dingharting den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung. Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können. Der Bebauungsplan arrondiert den vorhandenen Siedlungszusammenhang und entwickelt ihn funktionsgerecht weiter. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel erfolgt, in der Planfolge kompakte Baukörper mit einem energetisch günstigen A/V-Wert (Verhältnis von wärmeabstrahlender Außenhülle zum zu beheizenden Gebäudevolumen) zu entwickeln und eine günstige Orientierung der Baukörper für die Errichtung und Nutzung von solarthermischen oder photovoltaischen Anlagen gewährleisten zu können. Die getroffenen Regelungen zur Grünordnung weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die durch die sog. Klimaschutznovelle 2011 des BauGB geschaffenen, neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23b werden nicht genutzt. Allerdings soll beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

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

12. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	10.951 m ²	100,0 %
davon:				
• Reines Wohngebiet WR	F =	ca.	8.967 m ²	81,2 %
• Fläche für Versorgungsanlagen	F =	ca.	4 m ²	%
• Straßenverkehrsflächen Bestand	F =	ca.	1.702 m ²	15,6 %
• Private Verkehrsfläche	F =	ca.	355 m ²	3,2 %

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. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert. Ebenso erfolgt hier eine Prüfung und Zusammenfassung der Belange des besonderen Artenschutzes.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Der ca. 1,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft. Durch den Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet WR planungsrechtlich gesichert. Umfang und Art der zulässigen Bebauung sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

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 Freiflächen 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 des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	10.951 m ²	100,0 %
davon:				
• Reines Wohngebiet WR	F =	ca.	8.967 m ²	81,2 %
• Fläche für Versorgungsanlagen	F =	ca.	4 m ²	%
• Private Verkehrsfläche	F =	ca.	355 m ²	3,2 %
• Straßenverkehrsfläche Bestand	F =	ca.	1.702 m ²	15,6 %

Die Gesamtfläche der Baugebiete WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 beträgt 6.193 m², die Fläche des Baugebietes WR 2 beträgt 2.774 m², so dass sich für die Baugebiet WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 eine durchschnittliche GRZ von 0,21 ohne die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und eine durchschnittliche GRZ von 0,41 einschließlich der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen errechnet. Die durchschnittliche Grundflächenzahl im WR 2 beträgt GRZ 0,16 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bzw. GRZ 0,31 (einschließlich Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von 1.702 m² (15,6 %) und die Fläche für Versorgungsanlagen sind derzeit bereits als bauliche Anlagen vorhanden und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestandsorientiert gesichert. Die privaten Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 355 m² sowie die zulässigen baulichen Anlagen der privaten Baugrundstücke mit den damit verbundenen Versiegelungen können künftig hinzutreten.

Bewertung

In der Folge des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ wird der bauliche Zusammenhang folgerichtig weiterentwickelt. Die Festsetzungen zu einer maßvollen Arrondierung der Ortschaft tragen dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 1 BauGB Rechnung, da durch die städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden. Das festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung der Grundstücke und entspricht insoweit der Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ werden die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen berücksichtigt. 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 2 a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) sowie der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Abwassergesetzgebung und des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) Berücksichtigung. Als Fachplanungen sind der kommunale Landschaftsplan und das Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis München zu nennen, das jedoch für den Planbereich keine Verbindlichkeit besitzt und daher keine über die allgemeinen Ziele der Fachgesetzgebung hinausgehenden, materiellen Forderungen entfalten kann.

Die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ wurden im Rahmen einer Umweltprüfung in dem nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Umfang untersucht und werden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der in der Planfolge zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte vor dem Hintergrund der Bestandserfassung und Bestandsbewertung der verschiedenen Schutzgüter. Sie wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen.

In einem ersten Schritt wurden die in der Planfolge von einem Vorhaben ausgehenden möglichen Wirkfaktoren ermittelt. Hierbei handelt es sich um Einflussgrößen, die letztendlich zu Beeinträchtigungen der Umwelt und ihrer Bestandteile führen können. Die anschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mäßigen oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter wurden 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 erfolgten ebenfalls verbal-argumentativ.

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

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen des beabsichtigten Bodennutzungskonzeptes werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Frühjahr 2012) vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab der verbindlichen Bauleitplanung angemessene Bestandserhebung vorort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen.

Schutzgut Mensch

Jedes Bauleitplanverfahren kann sich in der Planfolge durch nachteilige Immissionen aller Art mittelbar auf den Menschen auswirken. Mit der angestrebten baulichen Ergänzung am südlichen Ortsrand von Hailafing sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung, wobei insbesondere die angrenzenden Wohngebäude betroffen sind. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines reinen Wohngebietes werden sich unmerkliche Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung ergeben. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Geruchsemissionen oder durch ungeordnete Abfallentsorgung sind nach Realisierung der Planung nicht zu befürchten.

Unter Zugrundelegung von gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind hinsichtlich der Luftschadstoffe keine von dem allgemeinen Wohngebiet ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der neu hinzukommende Anliegerverkehr wird nicht zu einer merklichen Erhöhung der Vorbelastung durch Luftschadstoffe führen.

Das Plangebiet selbst spielt aber aufgrund seiner bisherigen Nutzung als (eingezäunte Parzellen, eingezäuntes Waldgrundstück) keine Rolle als Naherholungsgebiet für die in der Umgebung wohnende Bevölkerung. Vielmehr ermöglicht der in der Planfolge entstehende, familiengerechte Wohnraum vielfältige, wohnraumbezogene Naherholungsaktivitäten auf den einzelnen Baugrundstücken.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die vorhandenen Erkenntnisse sind auch ausreichend, um abschließend beurteilen zu können, dass in der Folge des Bebauungsplans Immissionsschutzkonflikte in einem mehr als unerheblichen Umfang nicht zu erwarten sind und das Erholungspotential des Plangebietes nicht geschmälert wird.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Osten an weiterhin, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen angrenzen wird, müssen die künftigen Bewohner des neuen Baugebiets berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden sind.

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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ liegt am südlichen Ortsrand und weist typische Siedlungsbiotope, wie Hecken, Einzelbäume, Strauchgruppen, Wiesen, Ruderal-, Altgras- und Saumfluren auf. Diese Strukturen sind vernetzt mit den Waldflächen und den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der näheren Umgebung. Der größte Teil des Plangebietes wird von einer frisch gerodeten Waldfläche, auf der vormals Fichten stockten, eingenommen. Die ursprünglichen Biotopqualitäten sind teilweise durch bauliche und sonstige Nutzungen überformt, so dass die gegenwärtige Art der Flächennutzung die zentralen Faktoren für ihre qualitative Ausprägung (mittlere Lebensraumqualität) sind und auch die vorkommende Tierwelt, meist Ubiquisten und Kulturfolger, maßgeblich prägt.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Im Rahmen des Vollzuges des BayWaldG für die Rodungserlaubnis wurde die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt München vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, um eine naturschutzfachliche Beurteilung der beantragten Fläche gebeten. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes mit unterschiedlich großen, alten Nadelgehölzen mit Totholz bewertete die Fachbehörde die Fläche als einen Lebensraumtyp mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Bewertungskategorie II, oberer Wert). Der Bereich südwestlich der Waldstraße wird aufgrund seiner extensiven Gartennutzung und dem markanten Gehölzbestand ebenfalls als Lebensraumtyp mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Bewertungskategorie II, oberer Wert) bewertet.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verändert die abiotischen und biotischen Standortverhältnisse gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. den Zustand vor der Rodung der Waldfläche, was einen teilweisen Funktionsverlust der Flächen als Lebens- und Teillebensraum für Tier- und Pflanzenarten zur Folge haben wird. Unter Beachtung der Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen im Bebauungsplan ist durch die Planungsabsicht der Gemeinde aber insgesamt nur eine geringe, negative Wirkung auf das Umweltmedium „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten. Es gibt keine Hinweise darauf, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans außer für europäische Vogelarten, die an Gehölzen brüten, eine Bedeutung für Zielarten des besonderen Artenschutzes besitzt.

Schutzgut Boden / Geologie

Nach den Angaben der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern M 1:50000 findet man im Planungsgebiet grundwasserferne terrestrische Böden in Form von mittel- bis tiefgründigen Parabraunerden und Braunerden vor, die eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen besitzen.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die derzeit unversiegelten ehemals forstwirtschaftlich und als unbebaute Gärten genutzten Flächen besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion sowie eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention. Durch ihre hohe Durchlässigkeit können die anstehenden Böden Niederschlagswasser gut aufnehmen, in Verbindung mit ihrem geringen Filtervermögen sind sie aber empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen, so dass ihre Grundwasserschutzfunktion generell als gering einzustufen ist. Die Mächtigkeit puffernder

Deckschichten zum Grundwasserspiegel (Flurabstand ca. 30 m) lässt aber das Eindringen wassergefährdender Stoffe nicht erwarten. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

Mit der Änderung des Bodennutzungskonzeptes wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da in der Planfolge, Flächen für bauliche Anlagen erstmals in Anspruch genommen werden können. Aus dieser Tatsache leiten sich für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Da das festgelegte Nutzungsmaß allerdings nur eine Versiegelung der Grundstücke von etwa 40 % zulässt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Geologie als gering einzustufen.

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.

Das Grundwasser der Schotterebene bildet einen einheitlichen, zusammenhängenden Grundwasserstrom, der im Wesentlichen in nordöstliche Richtung fließt und im Plangebiet ca. 30 m unter Gelände liegt. Natürliche Fließgewässer sind nicht vorhanden. Von der Planungsabsicht der Gemeinde wird der räumliche Geltungsbereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald berührt, da eine Teilfläche des Plangebietes in die weitere Schutzzone B der Verordnung reicht. Überschwemmungsgebiete sind nicht berührt.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Wasserdargebotspotential steht zum einen mit der jährlichen Niederschlagsmenge (ca. 1.100 bis 1.300 mm) in einem engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Unbebaute, mit einer Vegetationsdecke versehene Flächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur langsamen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie II, unterer Wert). In der Folge des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ können durch die neu hinzutretenden Nutzungen bislang unversiegelte Grundflächen in Anspruch genommen und baulich genutzt werden, was die Retentionsfläche verringern und den Oberflächenabfluss im Plangebiet erhöhen kann.

Die in der Planfolge mögliche, zusätzliche Versiegelung von Grundflächen stellt aufgrund des Flächenumfangs eine gering erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes (Grund-) Wasser dar. Aufgrund des großen Flurabstandes sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe 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. Insgesamt sind damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzuschätzen.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald steht die Tatsache, dass Grundstücksflächen des Plangebietes in der weiteren Schutzzone B liegen, einer Ausweisung als Baugebiet nicht entgegen. Ein Widerspruch zwischen dem Schutzzweck der Verordnung und der kommunalen Planungsabsicht besteht insoweit nicht. Die Verbote und Ausnahmen der Wasserschutzgebietsverordnung sind in den betroffenen Teilbereichen des WR 1.2 und WR 1.3 allerdings entsprechend zu beachten.

Klima / Luft

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klima 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. Eine Besonderheit der Alpennähe ist das gehäufte Auftreten von Föhnwetterlagen im Frühjahr und Herbst. Lokalklimatisch weist das Gebiet typische Eigenschaften eines Freilandklimas auf.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Untersuchungsgebiet besitzt derzeit die Charakteristika eines Freilandklimas. Auch in der Planfolge wird sich dieser Charakter nicht grundsätzlich ändern (Bewertungskategorie II, unterer Wert), da die Umgebung locker bebaut ist und umliegend große Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete weiterhin fungieren können.

Die Regelungen des Bebauungsplans lassen in der Planfolge die Errichtung von Wohngebäuden und zwei privaten Verkehrsflächen zu. Der künftig mögliche Verkehr wird sich auf die Luftschadstoffsituation des Geländes nicht wesentlich negativ auswirken. Die Asphaltflächen der

Erschließungsstraße und die versiegelten Baulandflächen erhöhen die Lufttemperatur leicht und verändern damit geringfügig das Geländeklima. Diese Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aber insgesamt als gering erheblich einzustufen und können durch entsprechende Regelungen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen reduziert werden.

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 ihrem 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, ob sie historisch oder aktuell, ob sie natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag dabei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt und bildet derzeit den südlichen Ortsrand von Hailafing, der noch den früheren Verlauf der Gemeindegrenze zwischen Straßlach und Großdingharting erkennen lässt. In der Planfolge wird der bisherige „grüne“ Orteingang (Bewertungskategorie II, unterer Wert), durch eine stärker baulich bestimmte Situation ersetzt. Der Bebauungsplan sichert aber durch seine Regelungen den prägenden Gebietscharakter sowie das gestalterische Erscheinungsbild und entwickelt somit die bestehende Siedlung funktionsgerecht weiter. Eine wichtige Rolle im Ortsbild spielen neben dem städtebaulichen Maßstab der Bebauung insbesondere die großen Bäume auf den Grundstücken südwestlich der Waldstraße. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Integration der Bebauung in die Landschaft und sind insoweit identitätsstiftend, weshalb sie unbedingt erhalten bleiben müssen.

Darüber hinaus werden die baulichen Nutzungen durch Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke in die Landschaft eingebunden. Eine aus gestalterischer und siedlungsökologischer Sicht wünschenswerte Ortsrandeingrünung nach Osten kann aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht weiterverfolgt werden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann eine intensive Ortsrandeingrünung planungsrechtlich nicht gesichert werden, ohne das städtebauliche Konzept grundlegend zu ändern und die baulich nutzbaren Grundstücke zu reduzieren. Die Gemeinde sieht deshalb die getroffenen Regelungen zur Begrünung der Grundstücke östlich der Waldstraße als sachgerecht an, um sicherzustellen, dass in der Planfolge keine negativen Umweltwirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild / Ortsbild“ in einem mehr als gering erheblichen Umfang verbleiben.

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

In der Planfolge sind auf früher forstwirtschaftlich oder als Gärten genutzte Flächen bauliche Nutzungen zulassungsfähig. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern wird dadurch aber nicht bewirkt. Bau- oder Kulturdenkmäler, Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht beeinträchtigt. Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bayernviewer Denkmal enthält für den Planbereich keine Hinweise auf Denkmäler.

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

In der Folge des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ ist mit folgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Wirkfaktoren

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

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens insbesondere um Bodenverdichtungen durch schwere Baugeräte, Bodenumlagerungen sowie Lärm, Erschütterungen, mechanische Beschädigungen der vorhandenen Vegetation, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Da es sich um nutzungstypische Vorhaben handelt und die Auswirkungen des Baubetriebs bei fachgerechter Ausführung zeitlich auf die einzelnen Bauphasen beschränkt bleiben, sind erhebliche Belastungen von Natur und Landschaft sowie erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen der Bewohner nur in einem geringen Umfang zu befürchten. Durch die zeitliche Beschränkung von Gehölzentfernungen auf das Winterhalbjahr kann die Störung bzw. Beeinträchtigung wild lebender Tiere, insbesondere der Avifauna, erheblich verringert werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung und Versiegelung durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- Veränderung des Landschafts- / Ortsbildes durch neue Gebäude

Die anlagebedingten Auswirkungen führen zu einer Vergrößerung der versiegelten Fläche mit den dadurch verbundenen und bereits dargelegten, siedlungsökologischen Auswirkungen. Das Orts- und Landschaftsbild wird indessen durch die in der Planfolge mögliche Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- unerhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- unerhebliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, Abgase, Stäube, Abwässer) zu nennen, die sich aber in einem für die jeweiligen Nutzungszwecke üblichen Umfang bewegen werden. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

2.3 Wechselwirkungen

In der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, sind bereits unterschiedliche Wechselwirkungen dargestellt worden. Wechselwirkungen, die eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet oder darüber hinaus erwarten lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

2.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Betriebs- und Verkehrslärm sowie sonstigen nutzungstypischen Immissionen	nicht betroffen
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teilebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche aber kein Eingriff in den Grundwasserkörper	gering
Luft und Klima	Veränderung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung,	gering
Landschaft / Ortsbild	nachhaltige Veränderung des gegenwärtigen Ortsbildes	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Straßlach - Dingharting formuliert eine maßvolle städtebauliche Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur am südöstlichen Ortsrand von

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

Die örtliche Lage des Plangebietes sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des formulierten städtebaulichen Leitbildes. Die Tatsache, dass Grundstücksflächen des Plangebietes in der weiteren Schutzzone B der Verordnung über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald liegen, steht nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Verordnung einer Ausweisung als Baugebiet nicht entgegen. Ein Widerspruch zwischen dem Schutzzweck der Verordnung und der kommunalen Planungsabsicht der Gemeinde Straßlach – Dingharting besteht insoweit nicht.

In der Planfolge werden durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen und private Verkehrsflächen auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Insbesondere betroffen sind dabei unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Umweltwirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter. Negative Umweltwirkungen liegen vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Sie sind insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Hailafing, östliche Waldstraße“ ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt. In der Folge sind für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs durch das geplante Bodennutzungskonzept Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden 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. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Fläche am Ortsrand in Anspruch genommen wird, die bereits durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt. Zudem hat der Bebauungsplan eine funktionsgerechte Ergänzung und Weiterentwicklung der bestehenden funktionalen und städtebaulichen Struktur Hailafings zum Inhalt. Soweit die Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im planungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würde die Ortseingangssituation und der Landschaftscharakter in der heutigen Form weiterbestehen und die Flächen würden entsprechend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Lediglich das Grundstück Fl. Nr. 612/53, Gemarkung Straßlach, könnte nach den Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hailafing“ mit einem Wohngebäude bebaut werden.

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 leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine funktionsgerechte 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 erforderlicher Bodenbefestigungen
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der städtebaulichen Ergänzung und Arrondierung durch Maßstab und Stellung der Baukörper sowie Begrünungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen sollte die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ folgende Maßnahmen ergreifen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die künftig mögliche Nutzung und Versiegelung des Planungsgebietes 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 teilweise kompensiert und neue Habitate geschaffen werden, welche helfen die Strukturvielfalt des Planungsgebietes aufrecht zu erhalten bzw. zu verbessern.

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Begrünung und Pflanzgebote
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Schutzgut Boden

Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben künftig die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grundflächen für Bau- und Verkehrsflächen. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. 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 ausgleichen.

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen GR als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens
- Rückgriff auf bereits vorhandene Verkehrsflächen

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Die das Schutzgut Grundwasser betreffenden Vermeidungsmaßnahmen korrelieren stark mit den Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden. Durch die Regelungen des Bebauungsplans soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes auf ein verträgliches Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert werden. Konflikte zum Schutzzweck der Wasserschutzgebietsverordnung bestehen nicht, soweit die Verbote und Ausnahmen der

Wasserschutzgebietsverordnung in den betroffenen Teilbereichen des Bebauungsplans beachtet werden.

- Festsetzung von Grundflächen GR als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutzgut Klima und Luft

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.

- Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutzgut (Landschafts-) / Ortsbild

Die Festsetzungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung können einen wichtigen Beitrag zur Integration der Bau- und Verkehrsflächen in das Orts- und Landschaftsbild leisten und identitätsstiftend wirken.

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festlegung eines situationsgerechten städtebaulichen Maßstabs

4.2 Eingriffsregelung

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 Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der in der Planfolge zu erwartende Eingriff wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (ergänzte Fassung 2003) hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung ermittelt. Der Leitfaden vermerkt auch, dass für Waldflächen die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen.

Die gewählte Bewertungsmethode spiegelt den aktuellen Stand des Wissens wider. Mögliche andere Bewertungsverfahren oder Vorgehensweisen würden zu keinem anders lautenden Ergebnis führen. Die vereinfachte Vorgehensweise unter Zuhilfenahme der Checkliste konnte nicht angewendet werden.

Bestanderfassung und Bestandsbewertung

Bei der Bestandsbewertung werden 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. Der Grundsatz neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist im Bebauungsplan insgesamt berücksichtigt, da es sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen weder um sog. Ausschluss- noch um Konfliktflächen handelt. Es sind nur Flächen mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen, die bislang forstwirtschaftlich oder als Gartenflächen genutzt wurden und bereits erschlossen sind. Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt als Fläche mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesehen und demzufolge in die Bewertungskategorie II, obere Wert, klassifiziert.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst diejenigen Flächen, die bislang unbebaut oder nicht versiegelt waren und nach den Regelungen des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ erstmalig für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden können. Nicht zur Eingriffsfläche zählen demnach die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden bereits versiegelten Flächen (Waldstraße, Fläche für

Versorgungsanlagen) sowie das Grundstück Fl. Nr. 612/53, Gemarkung Straßlach, das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hailafing“ bereits überplant ist und entsprechende Baurechte besitzt (siehe Abbildung 9).

Eingriffsfläche WR1.1, WR 1.2 und WR 1.3 (rotviolett)	F =	ca.	6.193 m ²
Eingriffsfläche private Verkehrsfläche (rotviolett)	F =	ca.	355 m ²
Eingriffsfläche WR 2 ohne Fl. Nr. 612/53 (blauviolett)	F =	ca.	1.658 m ²

Eingriffsfläche: F = ca. 8.206 m²

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 8.206 m².

Abbildung 9:

Darstellung der Eingriffsflächen,
(QUELLE: BAURÄUME)



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 überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die Grundflächenzahl. Die Regelungen des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ lassen einen geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (< GRZ 0,35) zu, wodurch die bestehenden Funktionen der derzeit noch unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt eingeschränkt werden, bzw. verloren gehen. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad" bewertet.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors leitet sich aus der Schnittmenge der Eingriffsschwere mit der Wertigkeit des Plangebietes der Kompensationsfaktor 0,7 ab. Durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans kann der Kompensationsfaktor in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den Teilbereich östlich der Waldstraße von 0,7 auf 0,6 und für den Teilbereich südwestlich der Waldstraße von 0,7 auf 0,5 reduziert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf teilt sich demnach in einen Anteil von ca. 3.929 m² für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 und die privaten Verkehrsflächen sowie 829 m² für das Baugebiet WR 2.

Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Da der Eingriff für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 auf einer Fläche erfolgt, die Wald im Sinne des BayWaldG war und die Rodung dieser Fläche in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans beantragt wurde, kommen neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch die Regelungen des Waldgesetzes zum Ausgleich selbstständig zur Anwendung.

Der auf der Grundlage des BayWaldG festgelegte Ersatz für die zu rodende Waldfläche im Verhältnis von 1:1 wird bei der Festlegung des Kompensationsumfangs im Rahmen der Eingriffsregelung flächenmäßig angerechnet (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Seite 9 und Seite 28, Fußnote 1). Für die in der Folge des Bebauungsplans notwendige Rodungsfläche von ca. 6.548 m² wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, eine Waldersatzfläche im gleichen Umfang gefordert. Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 3.929 m² wird somit durch die Waldersatzfläche zur Gänze abgedeckt. Über den Waldersatz hinaus ist demnach kein weiterer Ausgleich für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 und die privaten Verkehrsflächen erforderlich.

Der Bescheid des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, vom 25.05.2011, AZ: 584/2011 FG 103.1 erlaubt die Rodung einer Waldfläche in einem Umfang von ca. 0,97 ha und legt eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf dem Grundstück Fl. Nr. 467/3 der Gemarkung Dingharting fest. Die Aufforstung darf sich nur auf die im Lageplan 2, der als Anlage zur Rodungserlaubnis beigelegt ist, gekennzeichneten Flächen erstrecken. Die ebenfalls auf diesem Lageplan eingegrenzten Feuchtgebiete sind aus naturschutzfachlichen Gründen von einer Bepflanzung auszusparen. Der in der unmittelbaren Folge des Bebauungsplans verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2, WR 1.3 sowie die privaten Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 3.929 m² ist Teil dieser Waldersatzfläche.

Abbildung 10:

Rodungserlaubnis
Lageplan 2, Waldersatzflächen
(QUELLE: BAURÄUME)

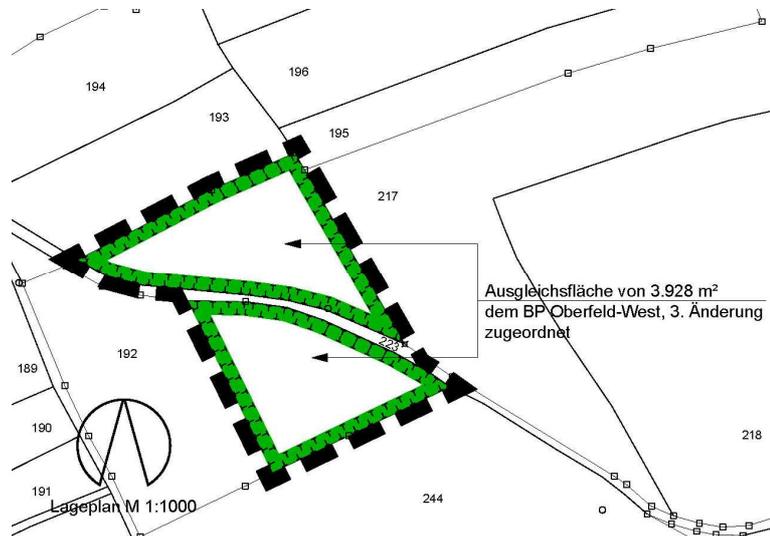


Ökologischer Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung heißt, dass Flächen aufgewertet werden und damit ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, u.U. auch für das Landschaftsbild erhöht wird. Durch die Schaffung landschaftsintegrierter Habitatstrukturen, die der Verbesserung der Landschaftsökologie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

das Baugebiet WR 2 sieht die Gemeinde den Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs in einem Umfang von 829 m² auf dem Grundstück Fl. Nr. 192, Gemarkung Straßlach, vor, das im Eigentum der Gemeinde Straßlach – Dingharting steht. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung. Eine Grundstücksteilfläche ist bereits dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld – West, 3. Änderung“ als Ausgleichsfläche zugeordnet. Ziel ist die Entwicklung einer extensiven, artenreichen, zweischürigen Wiese.

Abbildung 11:

Lageplan Ausgleichsflächen,
Grundstück Fl. Nr. 192
Gemarkung Straßlach
(QUELLE: GEMEINDE STRAßLACH –
DINGHARTING, ARCH. BÜRO JÄGER)



4.3 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (wild lebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung 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. Dieses Prüfprogramm wird nachfolgend dargestellt und erläutert.

Rechtliche Grundlagen

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes beziehen sich auf alle Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt sind sowie auf alle europäischen Vogelarten und entfalten ihre Schutzwirkungen auch dann, wenn sich geschützte Tier- und Pflanzenarten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden. Zwar greifen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände grundsätzlich erst auf der Zulassungsebene, die planende Gemeinde muss aber bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob in der Folge des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden können. Als zwingend geltendes Recht ist das Artenschutzrecht gleichsam der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde entzogen, so dass die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG insoweit zu beachten sind, soweit sie ggf. die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können. Die für die Bauleitplanung relevanten Bestimmungen des besondere Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 und § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

Prüfprogramm

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG umfassen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen, als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Um sicherzustellen, dass die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Beachtung im Planaufstellungsverfahren finden, muss das relevante Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen werden. Da hierfür aber weder rechtliche noch allgemein anerkannte Vorgaben bestehen, kann die Gemeinde in eigener Verantwortung bestimmen, welchen Umfang und welche Detaillierungsschärfe die artenschutzrechtliche Prüfung aufweisen soll. Die artenschutzrechtliche Prüfung kann grundsätzlich in drei Stufen, einer Vorprüfung (Stufe I), einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und, soweit erforderlich, einer Prüfung der Ausnahmevoraussetzung (Stufe III) erfolgen. Für den

räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Stufe I: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Untersuchungsgebiet ist die reale Vegetation überwiegend naturfern. Die vorherrschenden Siedlungsbiotope sowie das frühere Forstbiotop / Schlagflur sind überwiegend durch menschliche Aktivitäten und deren Folgen geprägt und bilden typische Lebensräume für Kulturfolger und Ubiquisten.

Nach einer umfangreichen Auswertung des kommunalen Landschaftsplans, der amtlichen Biotopkartierung, des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), der Artenschutzkartierung, Rückfragen bei Fachbehörden und eigenen Erhebungen, liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf Vorkommen von besonders geschützten, wild lebenden Säugetier-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten oder wild wachsenden Pflanzenarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Zum Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes zählen aber auch alle europäischen Vogelarten (gem. Art. EU-VRL). Durch die Bestimmungen zum Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen sowie die Regelungen zur Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit kann eine Schädigung oder Störungen von europäischen Vogelarten, die an Gehölzen brüten, vermieden werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit in der Planfolge auszuschließen. Vorkommen von europäischen Vogelarten, die am Boden oder an Gebäuden brüten sind aufgrund der vorherrschenden Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen nicht prüfungsrelevant.

Ergebnis

Die Untersuchungsergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung erbrachten hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Erfordernisse des besonderen Artenschutzes, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) verzichtet werden kann. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ für keine Tiergruppen mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist.

5. Geprüfte anderweitige Lösungen

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting beabsichtigt den südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Hailafing unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen städtebaulich neu zu ordnen und den durch den früheren Verlauf der Gemeindegrenze entstandenen, willkürlich und unorganisch erscheinenden Siedlungsabschluss durch eine maßvolle Arrondierung der Wohnbebauung zu korrigieren. Das Konzept des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ greift dabei das westlich der Waldstraße herrschende Nutzungsgefüge sowie den städtebaulichen Maßstab auf und entwickelt ihn funktionsgerecht weiter. Ziel des Bebauungsplans ist es, familiengerechten Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens für den Planbereich mehrere städtebauliche Konzepte mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Gebäudestellungen, Gebäudetypologien sowie baulichen Dichten erstellt und diskutiert. Sachgerechte Alternativen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen tatsächlich nicht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes vorgenommen. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vorort. Darüber hinaus stützen sich die Erläuterungen und Festlegungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Daten. Die Analyse und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, ergänzte Fassung, München 2003 durchgeführt. 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 § 2a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur, die in Abschnitt 7 genannt wird.

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

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse 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.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Unter Beachtung der im Bebauungsplan „Hailafing, östliche Waldstraße“ enthaltenen Regelungen sind in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang zu erwarten. Gegenstand der Umweltüberwachung sind demnach 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 sollen in einem regelmäßigen, mindestens 2-jährigen Turnus Lärmmessungen durchgeführt werden. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene, erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt. Darüber hinaus muss in den Teilflächen der Baugebiete WR 1.2 und WR 1.3, die innerhalb der Schutzzone III B liegen, die Dichtheit der Entwässerungsanlage vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder ein anderes gleichwertiges Verfahren überprüft werden.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 10.951 m². Durch seine Regelungen beabsichtigt die Gemeinde Straßlach - Dingharting den südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Hailafing unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen städtebaulich neu zu ordnen und den durch den früheren Verlauf der Gemeindegrenze entstandenen, willkürlich und unorganisch erscheinenden Siedlungsabschluss durch eine maßvolle Arrondierung der Wohnbebauung zu korrigieren. Ziel des Bebauungsplans ist es, familiengerechten Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen.

In der Folge des Planvorhabens werden durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen deshalb in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für den vorliegenden Bebauungsplan bestehen. Umweltwirkungen liegen vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Die durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Mensch und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Dem Grundsatz nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind vom planerischen Handeln der Gemeinde nicht betroffen.

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

Die örtliche Lage des Plangebietes sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans unter Rückgriff auf bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen somit wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende und flächensparende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde. Alternativen zur Planungsabsicht, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen 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. In der Planfolge werden Flächen mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt in Anspruch genommen. Der zu erwartende Eingriff muss in einem Umfang von insgesamt 4.758 m² ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken Fl. Nr. 467/3, Gemarkung Dingharting, (3.929 m² für die Baugebiete WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 als Teil der Waldersatzfläche) und Fl. Nr. 192, Gemarkung Straßlach (829 m² für eine Teil des Baugebietes WR 2).

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

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge des Bebauungsplans „Hailafing, östliche Waldstraße“ in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind.

7. Verwendete Unterlagen

- Gemeinde Straßlach - Dingharting, rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Fassung vom 20.01.1982
- Gemeinde Straßlach - Dingharting, Neuaufstellung des Flächennutzungsplan, Fassung vom Mai 2010
- Gemeinde Straßlach – Dingharting kommunaler Landschaftsplan
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Regionalplan München, digitale Fassung, Stand 01.03.2008, RPV, MÜNCHEN
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis München, 1997
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN ERGÄNZTE FASSUNG, MÜNCHEN, 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, MÜNCHEN, 2007
- Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID, MÜNCHEN, 2005
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002, BEUTH-VERLAG, BERLIN
- DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe August 2002, BEUTH-VERLAG, BERLIN
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- Bayerisches Straßeninformationssystem Baysis, OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN

- Bayernviewer Denkmal, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
- 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)
- Rodungserlaubnis, Bescheid vom 25.05.2011, AZ: 584/2011 FG 103.1, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Straßlach, den 13.12.2012

(Siegel)

.....
Hans Sienerth
Erster Bürgermeister