



# **Gemeinde Straßlach-Dingharting**

**Bebauungsplan „Oberfeld-West“**

**7. Änderung**

**für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße  
mit integrierter Grünordnung**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

## Inhalt

- 1. Einleitung**
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
- 4. Verfahrensablauf**
  - 4.1 Zeitliche Abfolge
  - 4.2 Aufstellungsbeschluss
  - 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
    - 4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
  - 4.4 Öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
    - 4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
  - 4.5 Erneute öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
    - 4.5.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
  - 4.6 Satzungsbeschluss
- 5. Ergebnis der Alternativenprüfung**
- 6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

- 1. Einleitung**

Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Ihm ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**

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

Ziel und Zweck der Planung ist es unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet funktionsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten aufzuzeigen und somit ein sachgerechtes Angebot an Gewerbeflächen in der Gemeinde Straßlach-Dingharting bereitzustellen. Mit dieser Vorgehensweise wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze geleistet. Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Oberfeld-West wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft und in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB hat die Gemeinde Straßlach-Dingharting festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht erläutert, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Die Ermittlung und Bewertung der in der Planfolge möglichen Umweltwirkungen erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten sowie aktueller Bestandserhebungen und Fachgutachten. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ schafft die Gemeinde Straßlach-Dingharting die planungsrechtlichen Grundlagen für die teilweise Neuordnung und die Erweiterung ihres Gewerbegebietes. In der Planfolge sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild in einem allenfalls gering erheblichen Umfang zu erwarten.

Für die zu überplanende Gewerbegebietsfläche und die Erweiterungsfläche wurden Art, Umfang und Schwere des in der Planfolge zu erwartenden Eingriffs anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und der daraus resultierende Kompensationsumfang berechnet. Den Eingriffsflächen wurden interne und externe Kompensationsflächen und -maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung in einem hinreichenden Umfang geprüft und beurteilt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der Planfolge nicht erfüllt, so dass der Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften zwingenden Vollzugshindernisse entgegenstehen.

#### **Immissionsschutz:**

Das Plangebiet weist aufgrund der räumlichen Nähe zur St 2072 (Tölzer Straße) eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Verkehrslärmeinwirkungen auf. Ergänzend dazu besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärmimmissionen, Lichtimmissionen, Geruchsmissionen und Luftschadstoffe aufgrund der umgebenden Nutzungen.

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

Zusätzlich dazu wurde der Straßenverkehrslärm, der von der Tölzer Straße auf das künftige Gewerbegebiet einwirkt, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionsprognose Verkehr, Bericht Nr. Y0613/001-01 vom 20.07.2017, Wölfel Engineering, Höchberg) ermittelt und beurteilt. Das Fachgutachten zeigt im Ergebnis, dass im bebaubaren Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten sind. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN

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

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

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

#### **Naturhaushalt:**

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

#### **Boden:**

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

#### **Wasserhaushalt:**

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

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

#### **Klima und Luft:**

Infolge des Planvorhabens werden die neuerlich überplanten Gewerbeflächen nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang erweitert, so dass die heutige Situation durch die Planung nicht grundlegend verändert oder gar verschlechtert wird. Auch durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden ist keine erhebliche Zunahme von Luftbelastungen zu erwarten. Ein Luftaustausch erfolgt nach wie vor aufgrund der dominanten Südwest-, bzw. Westwinde, die Luftströmungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da sich auch der Kfz-Verkehr durch die Erweiterung des Gewerbegebietes voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen wird und die

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

**Landschafts- und Ortsbild:**

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

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

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

**Kultur- und Sachgüter:**

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

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

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

**Ergebnis:**

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

Schäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (USchadG) sind durch die in der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ getroffenen Regelungen nicht zu erwarten.

#### 4. Verfahrensablauf

##### 4.1 Zeitliche Abfolge des Planverfahrens

22.06.2016	Gemeinderat Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“
09.02.2017	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
20.02.2017 bis 21.03.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 01.02.2017
20.02.2017bis 21.03.2017	Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 01.02.2017
20.09.2017	Gemeinderat Behandlung der nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
16.10.2017 bis 20.11.2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 20.09.2017
16.10.2017 bis 20.11.2017	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 20.09.2017
21.02.2018	Gemeinderat Behandlung der nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Auslegung
05.03.2018 bis 13.04.2018	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 21.02.2018
05.03.2018 bis 13.04.2018	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 21.02.2018
24.04.2018	Gemeinderat Behandlung der nach der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss der Planung in der Fassung vom 21.02.2018

##### 4.2 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung seiner Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting in seiner Sitzung am 22.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße gefasst. Der Beschluss wurde am 09.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

##### 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ sowie die Auswirkungen der Planung hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 01.02.2017 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 20.02.2017 bis 21.03.2017 im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 01.02.2017 unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 20.02.2017 bis 21.03.2017 zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung

Stellung zu nehmen. Sie wurden auch gebeten, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 16 Stellungnahmen ein, von denen 9 keine Anregungen enthielten. 27 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 17.03.2017; Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 07.03.2017; Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.02.2017; Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 21.03.2017; Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 17.03.2017; Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 02.03.2017; Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.03.2017

#### 4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting in seiner Sitzung am 20.09.2017 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Seitens der Öffentlichkeit wurde folgende Anregung vorgetragen.

- In seiner Stellungnahme mit Datum vom 20.03.2017 bittet der Bürger bei der Situierung der Ausgleichsfläche TF 1 darauf zu achten, dass weiterhin eine ordnungsgemäße Zufahrt für die Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Waldfläche sichergestellt bleibt. Infolge der Stellungnahme wurde die Ausgleichsfläche um TF 1 um 5 m nach Osten verschoben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebliche Stellungnahmen ein:

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, weist darauf hin, dass im Teilgeltungsbereich B forstliche Belange betroffen sind. Insbesondere sind die vorgesehenen Waldumbaumaßnahmen in enger Abstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen. Die Zuwegung zum Wald ist für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung aufrecht zu erhalten. Aufgrund der Stellungnahme wurde die Ausgleichsfläche TF 1 um 5 m vom Zufahrtsweg verschoben und die Begründung um die vorgetragenen Sachverhalte ergänzt.
- Das Bayerische Landesamt für Umwelt gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zum vorsorglichen Bodenschutz, die den Bauvollzug betreffen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren hierdurch nicht veranlasst.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf ihre im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen hin, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss. Die Ausführungen beziehen sich auf den Bauvollzug und haben keine bodenrechtliche Relevanz. In den Ziffern C 2.13 und C 2.14 des Bebauungsplans wird auf das Vorhandensein von Telekommunikationseinrichtungen und deren notwendigen Schutz bereits hingewiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren nicht veranlasst.
- Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde. Zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters und der gewerblichen Flächen wird aber vorgeschlagen, Einzelhandelsnutzungen für diese Flächen auszuschließen, da die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe die gewachsenen Strukturen im Ortskern gefährden könnte. Infolge der Stellungnahme und mit Verweis auf die diesbezügliche aktuelle Rechtsprechung wurde in der Planung ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfs ergänzt.
- Die Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass die vorliegende Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Vorsorglich wird auf die aktuelle Rechtsprechung des VGH München vom 14.12.2016 (15 N 15.1201) hingewiesen, wonach in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei.

- Das Staatliche Bauamt Freising weist auf die Anbauverbotszone entlang der St 2072 hin, die in der Planzeichnung bereits nachrichtlich dargestellt ist. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken des Plangebietes zur Staatsstraße 2072 seien nicht zulässig. Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße 2072 sind mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand abzurücken und bedürfen der Erlaubnis durch den Straßenbaulastträger. Die angesprochene Verkehrslärmproblematik wurde mittels eines Fachgutachten beurteilt. Zur Konfliktlösung wurden sachgerechte Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.
- Das Wasserwirtschaftsamt München merkt an, dass der letzte Satz unter Punkt C 2.6 zu streichen sei, da der darin enthaltene Link nicht mehr aktuell ist. Die Änderung wurde entsprechend vorgenommen.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.09.2017 mehrheitlich gebilligt. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 20.09.2017 berücksichtigt. Die Verwaltung der Gemeinde Straßlach-Dingharting wurde beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung in der Fassung vom 20.09.2017 fand in der Zeit vom 16.10.2017 bis 20.11.2017 im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.10.2017 bis 20.11.2017 am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem ersten Verfahrensschritt offengelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 18 Stellungnahmen ein, von denen 13 keine Anregungen enthielten. 29 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.10.2017; Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 14.03.2017 / 20.03.2017 / 16.11.2017 und 17.11.2017; Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 23.02.2017; Landratsamt München Sachgebiet Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht, Schreiben vom 10.03.2017 und 23.10.2017; Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 21.11.2017

##### **4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting in seiner Sitzung am 21.02.2018 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde folgende Anregung vorgetragen.

- In seinem Schreiben mit Datum vom 11.11.2017 bittet der Bürger im Gewerbegebiet eine Tankstelle zuzulassen. Mit Verweis auf die Planungsziele wurde der Ausschluss von Tankstellen allerdings aufrechterhalten. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebliche Stellungnahmen ein:

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH wiederholte ihre bereits abgegebene Stellungnahme inhaltlich. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren nicht veranlasst.
- Mit Schreiben des LRA München, SG Bauen, vom 17.11.2017 nimmt es hinsichtlich der Bauleitplanung, des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der Grünordnung Bezug auf seine Stellungnahme vom 20.03.2017 und hält diese aufrecht. Hierin wird auf eine Formulierung im Bekanntmachungstext kritisiert sowie darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan nicht

aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und deshalb ggf. eine Genehmigung des Bebauungsplans erforderlich würde. Das fehlende Sichtdreieck im Bereich der Einmündung Gewerbestraße / Tölzer Straße wurde in der Planzeichnung ergänzt. Zudem wurden die angesprochenen Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung und Wandhöhe entsprechend geändert bzw. ergänzt. Das Höhenaufmaß mit Höhenlinien und Höhenkoten wurde ebenfalls in die Planzeichnung ergänzt sowie eine zusätzliche Maßkette eingetragen. Zur Klarstellung wurde die Begrifflichkeit „dienende Werbeanlagen“ durch die Formulierung „den ansässigen Betrieben zugehörige Werbeanlagen“ ersetzt. Den ausführlichen Hinweisen zur Umsetzung der Bepflanzungen, insbesondere der Größe der Pflanzflächen wurde nicht nachgekommen, da die diesbezüglich im Bebauungsplan getroffenen Regelungen als sachgerecht, eindeutig und klar erachtet werden. Zur Vervollständigung der Planung wurde der Empfehlung der Fachbehörde gefolgt und die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“, in den Hinweisen ergänzt.

- Das Landratsamt München, SG Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht weist darauf hin, dass im Falle eines Entstehens von Einzelhandelskomplexen aus immissionsschutzfachlicher Sicht (12. BImSchV – Störfallverordnung) keinesfalls 10 t oder mehr von pyrotechnischen Produkten im gesamten Einzelhandelskomplex gelagert werden dürfen. Der Inhalt ist nicht stichhaltig, da in der Planfolge keine Einzelhandelskomplexe entstehen können. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren nicht veranlasst.
- Das Landratsamt München, SG Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht, vertritt unter Bezugnahme auf die Bayerische Kompensationsverordnung die Auffassung, dass die Eingrünung des Gewerbegebietes nicht vollständig als Ausgleichsfläche angerechnet werden könne, da sie sich teilweise im betriebsbedingten Wirkraum der Tölzer Straße (St 2072) befindet. Daher könnten Ausgleichsflächen in diesem Bereich nur zu 50 % angerechnet werden. Mit Verweis darauf, dass für die kommunale Bauleitplanung nicht die Kompensationsverordnung, sondern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffs- / Ausgleichsermittlung heranzuziehen ist, wurden die Bedenken zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgten nicht. Die übrigen Hinweise zur Bepflanzung, zur Sicherung der Ausgleichsflächen und zur Meldung an das Ökoflächenkataster wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass die Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss als nicht ausreichend erachtet wird, um eine Einzelhandelsagglomerationen verhindern zu können. Darüber hinaus wird die Bauleitplanung landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich bewertet. Allerdings wird die Gemeinde nochmals darauf hingewiesen, dass sie dafür Sorge zu tragen hat, dass in Bebauungsplänen durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist. Die Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss wurde entsprechend neu gefasst.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.02.2018 gebilligt. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 21.02.2018 berücksichtigt. Die Verwaltung der Gemeinde Straßlach-Dingharting wurde beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

#### **4.5 Erneute öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Fassung vom 21.02.2018 fand in der Zeit vom 05.03.2018 bis 13.04.2018 im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem bisherigen Verfahren offengelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 15 Stellungnahmen ein, von denen 12 keine Anregungen enthielten. 31 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.04.2018; Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.04.2018; Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 11.04.2018

#### **4.5.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting in seiner Sitzung am 24.04.2018 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebliche Stellungnahmen ein:

- Sowohl die Industrie- und Handelskammer, als auch die Handwerkskammer lehnen die ausnahmsweise Zulassung eines Drogeriemarktes ab, da sie ihrer Auffassung nach zur Bildung einer Einzelhandelsagglomeration führen kann. Mit Verweis auf die Änderungen im LEP und die diesbezügliche Abstimmung mit den zuständigen Ministerien und Fachbehörden werden die Bedenken zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.
- Das Wasserwirtschaftsamt München teilt mit, dass zur vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich keine Einwände bestehen. Es wird gebeten unter 2.9. der Hinweise in der Satzung den ersten Satz zu streichen: „Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf die Neufassung des Art. 41 c BayWG hingewiesen.“ Der Satz wurde als redaktionelle Änderung ersatzlos gestrichen.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.04.2018 gebilligt. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

#### **4.6 Satzungsbeschluss**

Da sich aus den Stellungnahmen lediglich eine redaktionelle Ergänzung der Planung ergab, konnte der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting in seiner Sitzung vom 24.04.2018 die 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße in der Fassung vom 21.02.2018 als Satzung beschließen. Die Verwaltung wurde beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Einzelheiten hierzu können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

#### **5. Ergebnis der Alternativenprüfung**

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

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

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

## 6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Grundsätzlich kann jede Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Gemeinde Straßlach-Dingharting bei der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ Gebrauch gemacht.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert und solchermaßen weitgehend baulich genutzt. Der südliche Teil des Plangebietes war bislang landwirtschaftlich bzw. erwerbsgartenbaulich genutzt. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt das Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ südlich der Gewerbestraße zu überplanen und nach Süden auszuweiten, mit dem Ziel bedarfs- und funktionsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten für am Ort ansässige, mittelständische Unternehmen bereitzustellen und auf diese Weise eine langfristige und ausgewogene kommunale Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur zu gewährleisten.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen über den Oberholzweg hinweg ist ebenso wenig beabsichtigt, wie eine Erweiterung nach Osten über die Tölzer Straße. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit Blick auf die Zielrichtung der Planung die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungsentwicklung in dem beabsichtigten Umfang angemessen und gerechtfertigt ist. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung steht sowohl in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bestehenden Gewerbegebietes, als auch zur Größe der Ortschaft Straßlach insgesamt und möchte den Bestand der vorherrschenden kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstruktur in der Gemeinde sichern und fördern. Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Sie zielt darauf den Siedlungsbereich zu arrondieren und einen harmonischen Übergang zur offenen Agrarlandschaft / Kulturlandschaft zu schaffen sowie die typische Siedlungsstruktur der Rodungsinsel zu erhalten.

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

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

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

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

Die Tatsache, dass der räumliche Teilgeltungsbereich A der Bebauungsplanänderung im unmittelbaren Anschluss an eine bereits bestehende Bebauung liegt, sowie die Tatsache, dass in der Planfolge keine Konflikt- oder Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden, tragen dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel insoweit

angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. Geeignete Alternativstandorte im Gewerbegebiet selbst oder im sonstigen Gemeindegebiet, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Der Ausgleich wird teilweise auf den privaten Baugrundstücken im räumlichen Teilgeltungsbereich A und teilweise extern im räumlichen Teilgeltungsbereich B gesichert.

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

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

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten hierzu weiterführende Informationen.

### **Monitoring**

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

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

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

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

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

Straßlach, den .....

(Siegel)

.....  
Hans Sienerth  
Erster Bürgermeister

aufgestellt:

**Bauräume** | Netzwerk  
Landschaftsarchitektur & Stadtplanung

Lilienstraße 42  
81669 München

T 089 189 202 70  
M 0172 723 89 12

E-Mail: [brandmair@bauraeume.de](mailto:brandmair@bauraeume.de)

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