



GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung

„Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“

Fassung: 20.12.2023

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Dipl. Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL
Theresa Thanner, M.A. Architektur
Christian Pacholke, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahrensart	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.2.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
3.2.2	Geltende Bebauungspläne	5
3.2.3	Relevante Satzungen und Verordnungen	5
3.3	Bestehende städtebauliche Situation	5
3.4	Grünordnerische Grundlagen	5
3.5	Artenschutz	7
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Verkehr und Erschließung	7
3.8	Technische Ver- und Entsorgung	8
3.9	Vorbelastungen	8
3.9.1	Altlasten	8
3.9.2	Kampfmittel	8
3.9.3	Immissionen	8
4	Ziele des Bebauungsplanes	8
4.1	Städtebau	8
4.2	Grünordnung	8
5	Planungskonzept	9
5.1	Vorhabenplanung	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	10
5.5	Dachgestaltung	10
5.6	Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche	10
5.7	Abstandsflächen	11
5.8	Grünordnungskonzept	11
5.9	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB	13
5.10	Klimaschutz- und Klimaanpassung (Ökologisches Konzept)	13
5.11	Verkehrskonzept	13
5.11.1	Erschließungskonzept	13
5.11.2	Beurteilung des Verkehrsaufkommens	14
5.12	Schallschutzkonzept	14
6	Auswirkungen der Planung	14
7	Umweltbericht	14

1 Anlass der Planung

Nachdem die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum innerhalb der Gemeinde sowie in den umliegenden Orten stetig wächst, soll im Planungsgebiet ein Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen mit Tagespflege und Räumen für freiberufliche Tätigkeitsfelder realisiert werden, um diese Nachfrage im Gemeindegebiet abdecken zu können.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat für die Fläche im südwestlichen Anschluss an den Marienwegs am 25. Oktober 2023 einen Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

2 Verfahrensart

Aufgrund der Lage des Gebietes außerhalb des baulichen Zusammenhanges ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Dabei umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan das zukünftige Baugrundstück. Die Flächen des Marienweges werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um die Erschließung des Planungsgebietes sicherzustellen.

Vorhabenträgerin ist die Marienweg SD Projektgesellschaft GmbH.

Da der Flächennutzungsplan das Gebiet derzeit als Fläche für Landwirtschaft darstellt, ist er im Parallelverfahren zu ändern.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich nahe dem Ortszentrum von Straßlach-Dingharting, in unmittelbarer Nähe des Rathauses. Es grenzt an die informelle Weiterführung des Marienwegs, der in Richtung Osten eine Verbindung zum Ortskern darstellt. Im Osten grenzt es an die bestehende Bebauung Am Hirtenberg, im Süden, Westen und Norden an Flächen mit ländlicher Nutzung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 236/14, 236/16, 236/17, 236/20, 227/1 und Teilflächen 156, 229, 236/18 und 239/1 der Gemarkung Straßlach.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Über die Flurstücke Fl.Nrn. 236/17, -/16, -/20 und -/14 wird bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Kaufvertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar.

Da der Bebauungsplan (BP) nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

3.2.2 Geltende Bebauungspläne

Für überwiegende Teile des Planungsgebietes ist kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorhanden, so dass diese Teilbereiche planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen sind. Lediglich die vom Geltungsbereich erfassten Teilflächen des Grundstück Fl.Nr. 229 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfmitte-West“ und sind hier als Mischgebiet bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für diesen Teil ersetzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den rechtswirksamen Bebauungsplan.

3.2.3 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff des Bebauungsplans gelten die folgenden relevanten Satzungen der Gemeinde Straßlach-Dingharting:

- Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt (Satzung) i.d.F. vom 26.07.2012, zuletzt geändert am 01.09.2022
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F. vom 01.02.2021, zuletzt geändert am 14.05.2021
- Satzung für die Herstellung von Stellplätzen i.d.F. vom 03.04.2009

3.3 Bestehende städtebauliche Situation

Im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes befindet sich im Bestand keine Bebauung. Auf der Fläche befindet sich derzeit eine Wiese, welche keiner gesonderten Nutzung unterliegt. Im nördlichen Teilbereich verläuft derzeit eine informelle Wegeführung als Verlängerung des Marienweges. Er dient der Erschließung und stellt im weiteren Verlauf eine Verbindung mit dem Ortszentrum her.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich ein Wohngebiet mit mehreren zweigeschossigen alleinstehenden Ein- bis Mehrfamilienhäusern.

Im Süden, Westen und Norden des Planungsgebiet befinden sich Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung ohne Bebauung. Nordöstlich des Planungsgebiets befinden sich ein Sportplatz und die Feuerwache der Gemeinde Straßlach. In der weiteren Umgebung befinden sich in Richtung Nordwesten eine Gewerbefläche mit produzierendem Gewerbe sowie weitere Wohnbebauung im Süden.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Laut Baugrundgutachten (GHB Consult GmbH, 31.10.2023) fällt das Planungsgebiet von Osten nach Westen von 636,7 m ü. NHN auf 632,1 m ü. NHN.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Münchener Ebene“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“.

Boden

Die Geologische Karte von Bayern beschreibt den Bereich des Planungsgebietes als „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)“.

Für das Planungsgebiet liegt aktuell ein Baugrundgutachten (GHB Consult GmbH, 31.10.2023) vor, welches vertiefende Aussagen über die genauere Zusammensetzung des Bodens gibt.

Aus dem Ingenieurgeologischen Gutachten geht hervor, dass das Untersuchungsgebiet geologisch gesehen zur Münchener Schotterebene gehört, die sich zwischen dem tertiären Hügelland im Norden, den pleistozänen Moränenzügen im Südwesten, Süden und Südosten erstreckt.

Die Schichtenfolge in diesem Bereich ist geprägt durch quartäre fluviatile Ablagerungen der Isar. Hier handelt es sich um Niederterrassenschotter, die von Rotlage und rißeiszeitlichen Moränenablagerungen überlagert wird. Je nach Strömungsenergie kann es zu stillwasserfaziellen Ablagerungen kommen, die durch Schluff- und Sandlinsen im quartären Kies dokumentiert werden. Im Verbreitungsgebiet können auch verbackene Kiese und lokal Nagelfluh (calzitisch verbackene felsartige Konglomerate) vorkommen. In umliegenden Bohrungen wurde diese bei 8 m Tiefe angetroffen. Die Basis der quartären Ablagerungen bilden die tertiären Schichten der Vorlandmolasse. Die Schichtgrenzen zwischen quartären Kiesen und tertiären Ablagerungen weisen erfahrungsgemäß ein deutliches Relief aus Rinnen, Mulden und Erhebungen mit z.T. erheblichen Höhenunterschieden auf. Das Tertiär ist hier ab ca. 54 m Tiefe zu erwarten.

Es ergibt sich folgender Bodenaufbau:

- Auf der Hügelkuppe (Ostseite) ist unter dem ~0,3 m mächtigen Mutterboden mit rißeiszeitlichen Moränenablagerungen aus einem stark kiesigen, sandigen, steinigen Schluff überwiegend steifer bis halbfester, teilweise auch weicher Konsistenz zu rechnen
- Hangabwärts (Westseite) nimmt die Überdeckung der tiefreichend anstehenden Schmelzwasserschotter mit bindigen Böden ab. Es werden in Richtung Westen geringmächtige Verwitterungsbildungen und Moränenablagerungen bis zu 1,5 m Tiefe aufgeföhren. Im Südwesten beißen auch diese aus und die Schotter liegen oberflächennah vor
- Das Liegende bilden tiefreichend dicht gelagerte und hochtragfähige Schmelzwasserschotter. Diese sind als quartäre, sandige und steinige Kiese der zuzuordnen

Generell wies der Boden eine gute Bohrbarkeit in allen Tiefen auf.

Der Boden im Planungsgebiet ist kaum durch anthropogene Einflüsse geprägt und kann somit seiner natürlichen Funktionsfähigkeit nachkommen. Die Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets beträgt derzeit durch Erschließungsflächen und Wege ca. 940 m². Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 10 %.

Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsbereiche vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Isar, die sich ca. 3 km westlich befindet.

Aus dem Baugrundgutachten (GHB Consult GmbH, 31.10.2023) geht hervor, dass das Grundwasser in den Bohrungen bis in die Bohrtiefe von 7,0 m unter Gelände nicht angetroffen wurde. Aus hydrologischer Sicht befindet sich das Baufeld in der Einheit der „Schmelzwasserschotter“, die typischerweise durch einen Grundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Der Grundwasserspiegel

steht erst ca. 50 m unter Flur an und ist damit für das Bauvorhaben auch bei absoluten höchsten Wasserständen nicht relevant.

Für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird eine Entwässerungsplanung umgesetzt.

Klima und Luft

Das Klima in Strasslach-Dingharting (Landkreis München) ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt in Strasslach-Dingharting 8,2 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1044,5 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades als niedrig einzustufen. Durch das geringe Verkehrsaufkommen herrscht zudem eine geringe Vorbelastung der Luft.

Vegetation und Baumbestand

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Bäume vor. Unmittelbar außerhalb des Planungsgebietes im Osten grenzen einzelne Bäume an, die das Gebiet zum umliegenden Wohngebiet abschirmen.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

3.5 Artenschutz

Es liegt eine Relevanzprüfung zur saP vor (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH 06.03.2023). Demnach kann ein Vorkommen von Goldammer, Wachtel und Schafstelze nicht ausgeschlossen werden. Daher sind vertiefte Bestandserhebungen für diese Arten erforderlich.

Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird im weiteren Planungsfortschritt erarbeitet. Auswirkungen werden auf Grundlage dieses Fachbeitrags beschrieben und bewertet.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3.7 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Bestand über den Marienweg (östlich), der im weiteren Verlauf in die Schulstraße mündet und somit das Planungsgebiet mit dem Gemeindezentrum verbindet. Von Westen kann das Planungsgebiet ausschließlich fußläufig über die informelle Weiterführung des Marienwegs erschlossen werden. Derzeit kann das Planungsgebiet jedoch nur fußläufig erschlossen werden, da der ausgebauter Teil des Marienwegs auf Höhe des Sportplatzes endet.

Östlich des Planungsgebiets verläuft parallel zur Schulstraße die Grünwalder / Tölzer Straße, die nach Norden Richtung Grünwald (sowie München) und nach Süden Richtung Bad Tölz führt.

In fußläufiger Entfernung des Planungsgebiets befindet sich die Bushaltestelle „Straßlach, Gh. Wildpark“. Diese wird werktags im 20 Minutentakt von der Buslinie 271 angefahren. Des Weiteren fährt an Schultagen einmal täglich jeweils in eine Richtung ein Bus der Linie 222V (morgens in Richtung Grünwald, Oberhaching und Taufkirchen, mittags wieder zurück).

Der nächste S-Bahnhalt Höllriegelskreuth (S7, S20) kann innerhalb von ca. 17 Minuten mit dem Bus erreicht werden.

3.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

3.9 Vorbelastungen

3.9.1 Altlasten

Laut Baugrundgutachten (GHB Consult GmbH, 31.10.2023) kann ein Altlastenverdacht ausgeschlossen werden.

3.9.2 Kampfmittel

Es liegen laut Kampfmitteluntersuchung (MuN Ortung GmbH, 19.09.2023) keine Hinweise auf eine Belastung mit Kampfmitteln vor.

3.9.3 Immissionen

Ein Lärmgutachten wird im weiteren Planungsfortschritt erarbeitet. Ein- und Auswirkungen werden auf Grundlage dieses Fachbeitrags beschrieben und bewertet.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung von seniorengerechtem Wohnraum durch die Neuerrichtung eines Geschosswohnungsbaus
- Sicherstellung einer verträglichen Verkehrsabwicklung mit einer neuerrichteten Zufahrt
- Gewährleistung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen
- Berücksichtigung der Nachbarschaft durch Einhaltung der Abstandsflächen

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Randliche Eingrünung des Planungsgebiets im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft
- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung sowie Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen mit entsprechenden Güteanforderungen für die Pflanzqualität

5 Planungskonzept

5.1 Vorhabenplanung

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bilden die Vorhaben- und Erschließungspläne von Stab2 Architekten aus Starnberg auf den südlichen Flurstücken Fl.Nrn. 236/14, 236/16, 236/17 und 236/20.

Diese sehen östlich zwei Geschosse mit Laternengeschoss und westlich drei Geschosse mit Laternengeschoss für seniorengerechtes Wohnen mit Tagespflege und zugehörigen Einrichtungen am Marienweg vor, welches den bestehenden Geländeverlauf nutzt, um eine gute Einfügung in die Umgebung sicherzustellen. Hierdurch entsteht nach Norden und Osten orientiert eine dreigeschossige Bebauung. Der westliche Gebäudeteil weist 4 Geschosse auf. Zusätzlich ist das oberste Geschoss als Laternengeschoss ausgestaltet und springt zugunsten einer umlaufenden Terrasse von der aufgehenden Außenwand zurück. Die U-Förmige Gestaltung des Baukörpers öffnet sich in Richtung Süden zu einer weitläufigen, gegliederten Gartenfläche.

Das Gebäude ist über den Haupteingang im Norden erschlossen. Hier befinden sich im Erdgeschoss und im Untergeschoss das seniorengerechte Wohnen ergänzende Nutzungen, wie Pflegeeinrichtungen und ergänzende Nutzungen, (z.B. Frisör, Physiotherapie etc.). Auch soll grundsätzlich die Möglichkeit für ein gastronomisches Angebot geschaffen werden, welches ggf. auch den Bürger*innen von Straßlach-Dingharting offenstehen kann.

Die Stellplätze sind weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht, welche über eine Zufahrt im Westen des Planungsgebietes erschlossen wird. Darüber hinaus gibt es einen kleinen Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen“ festgesetzt.

Hier ist die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit Wohnungen für seniorengerechtes Wohnen einschließlich zugehöriger Pflege- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Dies umfasst als Nutzungen seniorengerechte Wohnungen und Wohnungen für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Räume für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Räume für eine Tagespflege, Räume für einen Pflegestützpunkt inkl. Verwaltungsräumen, Räume für Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen die der Nutzung der Wohnanlage dienen, Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von je maximal 50 qm, Räume für freie Berufe aus dem Gesundheitsbereich. Diese Nutzungen harmonisieren im Hinblick auf das Ziel, seniorengerechten Mietwohnraum innerhalb der Gemeinde zu schaffen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch festgesetzte maximale überbaubare Grundflächen (definiert als GR). Diese werden durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen ergänzt.

Die festgesetzte Grundfläche im SO „Geschosswohnungsbau für seniorenrechtliches Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ beträgt 2.250 m² was einer GRZ von 0,3 entspricht. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO wird somit eingehalten. Ergänzend wird eine Grundflächenüberschreitung für Balkone, Terrassen sowie Fluchttreppen festgesetzt. Durch diese Differenzierung soll sichergestellt werden, dass der eigentliche Hauptbaukörper in seiner Ausdehnung klar wird. Ebenfalls wird eine Überschreitung der Grundfläche für Unterbauungen sowie für Nebenanlagen festgesetzt, um zu gewährleisten, dass möglichst großzügige Freiflächen für eine qualitätsvolle Gestaltung als Bewohnergarten zur Verfügung stehen.

Höhenentwicklung

Für das Baugebiet werden zwei unterschiedliche maximale Wandhöhen von maximal 8,3 bzw. 10,2 m festgesetzt. Mit dieser differenzierten Festsetzung Wandhöhe wird sichergestellt, dass das obere Geschoss zurücktritt und sich die geplante Bebauung in das umgebende städtebauliche Erscheinungsbild der nachbarschaftlichen Bebauungen einfügt.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 635,7 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 8,3 m entspricht der Oberkante der Absturzsicherung und für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 10,2 m dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand des zurückgesetzten obersten Geschosses.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Es wird ein Bauraum festgesetzt, der durch Baugrenzen definiert wird. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass der Baumbestand des östlichen Nachbargrundstücks, der sich in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze befindet, erhalten werden kann. Um ausreichend privaten Freiraum zu gewährleisten, sind Flächen für Terrassen und Balkone außerhalb des Bauraums festgesetzt. Dies ermöglicht ein gewisses Maß an Gestaltungsspielraum im Planungsgebiet.

Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze sowie Fluchttreppen sind nur im Bauraum und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren sind Tiefgaragen ausschließlich nur innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie in den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.5 Dachgestaltung

Es wird ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird über die Ortsgestaltungssatzung ausreichend geregelt.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, wird festgesetzt, dass mindestens 50% der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen sind.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche

Der ruhende Verkehr soll für das SO „Geschosswohnungsbau für seniorenrechtliches Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ überwiegend in einer Tiefgarage unterkommen. Diese wird von Westen über den Marienweg durch einen Wendehammer erschlossen und verläuft dann in Teilbereichen unterhalb des

Gebäudes. Durch den natürlichen Geländeabfall des Marienwegs kann die Tiefgarage, ohne Rampe innerhalb des Gebäudes, erschlossen werden. Direkt vor dem Eingang der Tiefgarage befinden sich zudem zwei nicht überdachte Stellplätze. Nördlich des Baukörpers befinden sich auf EG-Niveau weitere Stellplätze (für Besucher*innen), welche ebenfalls über den Marienweg erschlossen werden. Im weiteren Verlauf bildet diese Fläche den direkten Zugang zum Haupteingang. Über diese Stellplatzflächen bzw. den Zufahrtbereich zur Tiefgarage kann auch die Anlieferung des Gebäudes erfolgen.

5.7 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gem. Artikel 6 BayBO einzuhalten. So können durch die Planung gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gesichert werden.

5.8 Grünordnungskonzept

Das Freiraum- und Grünordnungskonzept für das Planungsgebiet sieht auf Grundlage des vorliegenden Freiflächengestaltungsplans ein gut durchgrüntes Areal vor.

Heimische, standortgerechte Gehölze werden neugepflanzt, um eine hochwertige Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

Zur Verschattung und Erhaltung eines gesunden Mikroklimas werden auf den Parkflächen Bäume gepflanzt. Zudem wird die nördliche Außenwand der Tiefgarage mit einer Kombination aus ausdauernden Kletter-, Rank- und Hängepflanzen begrünt.

Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, um eine dauerhafte Vitalität zu gewährleisten. Außerdem gelten für die Neupflanzungen festgesetzte Güteanforderungen bzw. Mindestqualitäten, um eine schnelle Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen.

Die in der Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, um eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Planung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine Bestandsbäume. Durch Neupflanzungen von Bäumen wird der Biodiversität Rechnung getragen, da sie als wichtiger Lebensraum vieler Tierarten dienen.

Bei Pflanzung von Bäumen in unterbauten Flächen ist eine Mindestfläche von 12 m² mit einer durchwurzelbaren, spartenfreie Mindestschichtdicke von 0,8 m vorzusehen, um gesunde, standortgerechte Pflanzbedingungen zu ermöglichen.

Bei Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m herzustellen, um ebenfalls gesunde Bedingungen zu schaffen.

Fassadenbegrünung

Die nördliche Außenwand der Tiefgarage wird mit einer Kombination aus ausdauernden Kletter-, Rank- und Hängepflanzen begrünt.

Regenwassermanagement und Grundwasser

Eine Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß soll durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Wegen und offenen Stellplätzen in Form von z.B. Pflasterbelägen mit breiten Fugen oder Sickersteine mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 umgesetzt werden. So kann der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Das Baugrundgutachten (GHB Consult GmbH, 31.10.2023) gibt vertiefte Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Der Wasserdurchlässigkeitswert (kf-Wert) der hier anstehenden, sehr dicht gelagerten Kiese liegt nach Berechnungen aus der Siebanalyse nach DIN 18 123 bei rund $k_f = 9,3 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $5,1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$, Mittelwert $2,6 \times 10^{-3} \text{ m/s}$. Aufgrund der sehr dichten Lagerung und eines Reduzierungsfaktors bei Siebungen von 0,2 (DWA A 138) wird empfohlen als Rechenwert einen $k_f = 5,2 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ zu verwenden.

Die bindigen Moränenablagerungen bis zu 3,4 m Tiefe auf der Ostseite sind mit den Versickerungseinrichtungen vollständig zu durchfahren. Sofern Rigolen zum Einsatz kommen, wäre ein Bodenaustausch mit an anderer Stelle gewonnenen Kiesen des Baufelds anzustreben. Schächte sind in rund 4 m Tiefe zu führen. Die Sohle ist jeweils aufzulockern. Im Westen werden die hochdurchlässigen Schmelzwasserschotter wesentlich früher erreicht. Bei den Dachflächen sollten als Vorreinigungsanlage Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt eingebaut werden. Ferner sollte eine Absetzeinrichtung für die mitgeführten absetzbaren Stoffe vorgeschaltet werden. Bei der baulichen Ausführung ist auf einen gleichmäßigen – auf die gesamte Länge verteilten – Wassereintritt zu achten.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist auf dem Vorhabenflurstück zu versickern. Eine Rigolen-Versickerung sowie eine Zwischenspeicherung in Zisternen sind zulässig. Zudem ist auf dem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser zu errichten, um Wasser zurückhalten zu können. Die Anlage ist unterirdisch (Zisterne) oder im Gebäude herzustellen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 1 m³ je volle 100 m² versiegelte Fläche betragen. Wird ein Wert kleiner 3 m² ermittelt, so ist eine Anlage mit mindestens 3 m³ Fassungsvermögen herzustellen.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb

von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Generell sind Gebäude gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Durch die entstehende Bebauung darf es gemäß Hinweisen zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

5.9 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe gemäß Eingriffsregelung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021)“ bewertet.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird derzeit geprüft und im nächsten Verfahrensschritt in die Unterlagen eingearbeitet.

5.10 Klimaschutz- und Klimaanpassung (Ökologisches Konzept)

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen und der Anpassung an den Klimawandel dienen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine Entwässerungsplanung mit Rigolen und Zisterne vorgesehen. Um das anfallende Regenwasser auch weiterhin nutzen zu können, wird eine Zisterne angelegt. Damit betont der Vorhabenträger seinen Willen, ökologische Aspekte in der Planung umzusetzen. Das aufgefangene Niederschlagswasser aus der Zisterne kann genutzt werden, um in Trockenzeiten die Bepflanzung autark zu bewässern.

Durch die Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien aus Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach wird dem Ziel der Energiewende Rechnung getragen.

5.11 Verkehrskonzept

5.11.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Marienweg. Dieser muss im Zuge des Verfahrens als öffentliche Verkehrsfläche erweitert werden, um das Planungsgebiet an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Straßlach anzuschließen.

Die motorisierte Erschließung des Marienwegs mündet bewusst in einer Sackgasse, um die verkehrliche Belastung des Planungsgebiets möglichst gering zu halten.

Über den Marienweg kann der Parkplatz auf EG-Niveau des Gebäudes erschlossen werden. Im weiteren Verlauf Richtung Westen fällt die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Gelände ab und mündet in einem Wendehammer, über den die Zufahrt zur Tiefgarage erschlossen werden kann.

Zu Fuß oder mit dem Rad wird das Planungsgebiet ebenfalls über die Erweiterung des Marienwegs vom Osten her erschlossen. Zudem soll der Marienweg im weiteren westlichen Verlauf als eine Fuß- und Radwegverbindung weitergeführt werden, um das Planungsgebiet mit der westlichen Umgebung zu verbinden.

5.11.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Die Verkehrsprognosen für die geplanten Nutzungen in der Ortsmitte Straßlach wurden im Zuge der Verkehrsuntersuchung zur geplanten Westspange (PSLV 2022) bereits erarbeitet. Sie wurden auf Aktualität und Plausibilität geprüft. In der Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 27.10.2023) erfolgt eine ausführliche Einschätzung hinsichtlich der Veränderungen der künftigen Kfz-Verkehrsbelastung mit Differenzierung der umliegenden Straßenabschnitte. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Gesamtvorhaben als verkehrsverträglich eingestuft werden kann.

5.12 Schallschutzkonzept

Ein Lärmgutachten wird im weiteren Planungsfortschritt erarbeitet. Ein- und Auswirkungen werden auf Grundlage dieses Fachbeitrags beschrieben und bewertet.

6 Auswirkungen der Planung

- Schaffung von Wohnraum für Senior*innen sowie für mobilitätseingeschränkte Personen im Gemeindegebiet in zentraler Lage;
- verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Marienweg;
- Versiegelung eines bisher unversiegelten Grundstücks; Beeinträchtigung des Umweltbelanges Boden;
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern; Stärkung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energie

7 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt dazu gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und fordert zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf.

Derzeit ermittelt die Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Scopingliste wird den Unterlagen im Verfahren beigelegt. Um Ergänzung der Fachbehörden wird gebeten.

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.