

Telefon: 0 233-28585  
22664  
22632  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/31 P  
PLAN-HA II/531  
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1886  
Am Hierlbach (beiderseits)**

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04601**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 02.12.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 13 ff.)

**A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan Nr. 1886 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 24.02.2011 mit 24.03.2011 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **1. Festsetzung Bauraum:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1151/3 liegt der Bauraum etwas weiter südöstlich als der Bestand. Das Gebäude könne demnach nicht genehmigt werden. Daher wird eine Drehung des Bauraumes um 90° beantragt, so dass der Bestand im Bauraum zu liegen kommt.

#### **Stellungnahme:**

Der Bauraum wurde angepasst und so ausgewiesen, dass er nun das Bestandsgebäude erfasst.  
Eine Drehung des Bauraumes war nicht erforderlich.

### **2. Abbruch Blockhütte:**

Gegen den Abriss der Blockhütte (4 x 4m) am östlichen Rand von Flst. 1151/3 wird Einwand erhoben, da die zulässige GR von 50 qm für Nebengebäude nicht erreicht wird, die Hütte keiner Baubestimmung widerspricht und die Eigentümerin des angrenzenden Grundstückes keine Einwände gegen die Hütte hat.

#### **Stellungnahme:**

Die festgesetzte Grundfläche von 50 qm für Nebenanlagen und Garagen bzw. Stellplätze wird durch die Blockhütte mit einer Grundfläche von 16 qm nicht überschritten. Außerdem steht sie den sonstigen Festsetzungen nicht entgegen. Die Blockhütte muss daher nicht beseitigt werden. Der Einwand ist daher unbegründet.

### **3. Randeingrünung und Abbruch Garage**

Gegen die 5 m breite Randeingrünung an der nördlichen Grundstücksgrenze und der damit verbundene Abriss der Garage auf dem Grundstück Flst. 1151/3 wird Einwand erhoben.

Begründung:

- Randeingrünung erfülle nicht ihren Zweck, da nördlich ein bebautes Grundstück angrenzt.
- Durchgehende Randeingrünung sei nicht gegeben, da auf dem nördlich angrenzenden Grundstück im Abstand von 1,5 m ein Gebäude zu liegen kommt.
- Garage bestehe seit 1969.
- Garage im Abstand von 5,0 m zur Straße sei keine gute Landschaftsgestaltung.

Die Eigentümer bitten, die geplante Randeingrünung auf ihrem Grundstück entfallen zu lassen.

#### **Stellungnahme:**

Die naturnahe Randeingrünung der Siedlung hat mehrere Funktionen. Neben der Verbesserung der Nutzungstrennung (Landwirtschaft / Reines Wohnen), der

Durchgrünung des Gebiets sowie der besseren Einbindung in die Landschaft wird durch die durchgängige Begrünung des Siedlungsrandes eine Biotop- und Vernetzungsstruktur, insbesondere im Zusammenhang mit dem Gleißbach, geschaffen.

Die Randeingrünung ist daher für das gesamte Planungsgebiet festgesetzt. Eine Unterbrechung der Randeingrünung würde den Zielen der Grünordnung und diesen Funktionen widersprechen.

Ein Anspruch auf Bestandsschutz der Garage besteht nicht. Die Garage ist zur Erfüllung der genannten Funktionen und Ziele im Zuge der Baugenehmigung zu beseitigen. Eine straßennahe Situierung der Garage dient zudem der Reduzierung der Versiegelung.

Der Bebauungsplan wird folglich nicht geändert.

**Anregung außerhalb der Darlegungsfrist:**

Für das Grundstück Fl.St. 1151/6 wurde angeregt, die Lage des Bauraumes dem Grundstück anzupassen. Der Bauraum solle in den hinteren Teil des Gartens verschoben werden, statt wie geplant 5 m von der Straße entfernt.

**Stellungnahme:**

An der Westseite dieses bisher unbebauten Grundstücks ist eine sehr erhaltenswerte Baumgruppe vorhanden. Der Bauraum wurde so ausgewiesen, dass er sich außerhalb des Kronentraufbereichs dieser Baumgruppe befindet. Dadurch ergibt sich die Lage im südlichen Teil des Grundstücks. Für das künftige Haus kann aber so eine gute Besonnung auch von Westen sichergestellt werden.

**B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.08.2007 bis zum 11.09.2007 und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2011 bis zum 24.03.2011. Soweit sich die Äußerungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus gehenden Anregungen zu Regelungs- und Darstellungsmöglichkeit des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung werden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung behandelt.

**1. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 23.03.2011**

**Bebauungsplan und elektromagnetische Umweltverträglichkeit**

Es wird dringend empfohlen zu prüfen, ob die zulässigen Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte nach Anhang 2 zu § 3 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1151/2, 1151/3 und 1151/4 überschritten werden. Diese scheinen nach Luftbildaufnahmen zum Teil in großen Bereichen einen deutlich geringeren Abstand als 50 m zur Hochspannungsleitung zu haben als in der Begründung des Planentwurfs unter 8.3.1.2a genannten Abständen von ca. 55 – 370 m.

Zu prüfen ist auch, ob bei einer kontinuierlichen Belastung mit elektromagnetischer Strahlung in diesen Bereichen Bebauung zugelassen werden soll.

**Stellungnahme:**

Wie in der Begründung unter Punkt 8.3.1.2 des Umweltberichts beschrieben, wurde zur Ermittlung der Auswirkungen, durch die nordwestlich des Planungsgebietes verlaufende Hochspannungsleitung im Dezember 2012 eine gutachterliche Magnetfelduntersuchung durchgeführt. Die Messungen niederfrequenter Magnetfelder am nächstgelegenen Punkt des Bebauungsplangebietes zur Hochspannungsleitung ergaben einen maximalen Effektivwert von 0,34  $\mu$ T.

Dies entspricht 0,3% des gesetzlichen Grenzwertes von 100  $\mu$ T. Danach sind keine negativen Auswirkungen durch die angrenzende Hochspannungsleitung zu erwarten.

**Biotopschutz**

Die Ausweitung der ökologischen Vorrangfläche auf die gesamte Fläche des Biotops M-130 wäre zur planungsrechtlichen Sicherung des Baumbestandes wünschenswert.

Eine Beeinträchtigung des Biotops Gleißenbach (M-352) im Zuge oder infolge der Baumaßnahmen ist zu unterbinden, da dieses lokal sehr bedeutend ist.

**Stellungnahme:**

Große Teile des Biotops M-130 liegen außerhalb des Planungsgebietes, das die vorhandene Siedlung umfasst. Die Sicherung dieser Biotopteilflächen außerhalb kann daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung sein. Eine Aufweitung des Umgriffs des Bebauungsplans wird als nicht erforderlich erachtet, da Hecken, Feldgehölze und -gebüsche in der freien Natur nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind.

Das Biotop entlang des Gleißenbachs (M-352) erstreckt sich in nördlicher bzw. südlicher Richtung vom Planungsgebiet aus. Aufgrund dieser Lage wird die Gefahr einer Beeinträchtigung des Biotops im Zuge oder infolge der Baumaßnahmen nicht gesehen. Ferner sind die einschlägigen Umweltgesetze von den jeweiligen Bauherrn zu beachten.

**Klimaschutz: Versiegelung, Begrünung**

Bei allen Bebauungen ist die Versiegelung über das absolut notwendige Maß hinaus zu verbieten. Alle Stellplätze und private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Alle anderen Flächen sind von Versiegelung frei zu halten. Falls dort dennoch versiegelt werden sollte, sind diese Flächen mit einer Versiegelungsabgabe zu belegen. Wichtig ist vor allem eine Kontrolle.

Die Fällung von geschätzt 12 % des vorhandenen Baumbestandes kann nicht befürwortet werden.

**Stellungnahme:**

Die maximale zulässige Grundfläche wird für jedes Einzelgrundstück festgesetzt. Bei Durchführung der Planung wird die Versiegelung im Vergleich zur Bestandssituation um ca. 6 % reduziert, somit werden ca. 81 % unversiegelter Fläche gesichert. Zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen werden eindeutig definierte Bauräume festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird ausschließlich auf den Grundstücken versickert. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist festgesetzt. Die Belegung der Flächen mit einer Versiegelungsabgabe ist daher nicht notwendig.

Da im Gegenzug zu den sich ergebenden Baumfällungen umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen im Planungsgebiet festgesetzt werden, sind diese Fällungen vertretbar. Vor allem mit der Eingrünung der Siedlungsränder wird eine wesentliche Verbesserung erzielt.

**Energiesparendes Bauen**

Bestandsgebäude sollten auf ihre Wärmeisolierung hin untersucht werden und ggf. nachgerüstet werden. Bei einer Sanierung sollte der Energieverbrauch von maximal 70kwh/m<sup>2</sup>/Jahr festgesetzt werden. Solarenergieanlagen sollten in jedem Fall erlaubt werden und die dafür erforderliche Fläche nicht begrenzt werden.

**Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan steht einer Sanierung und der Verwendung von Solarenergieanlagen nicht entgegen.

**Energieversorgung**

Zur CO<sub>2</sub> Reduzierung (nach Ziel der Bundesregierung), aus Gründen des Klimaschutzes und aus Kostengründen ist für das Baugebiet eine dezentrale Energieversorgung über Kraft-Wärmekopplung, Blockheizkraftwerke oder Holz-Hackschnitzelheizung vorzuschreiben.

Vorteile sind sinkenden Energiekosten und günstigere Anlagen für die Versorgung. ggf. örtliche Satzung zur Regelung eines Anschluss- und Benutzungszwanges.

Verbot für den Einbau von Elektroheizungen, da diese nicht mehr zeitgemäß sind und den oben genannten Gründen widersprechen.

**Stellungnahme**

Eine verpflichtende Festsetzung zur dezentralen Energieversorgung und dem Verbot von Elektroheizungen im Bebauungsplan ist nicht möglich, da sie durch städtebauliche Gründe i.S.v. § 9 Abs. 1 BauGB nicht gerechtfertigt werden kann.

**Grund- und Trinkwasserschutz, Kanalisation**

Ein Anschluss der Siedlung an die Kanalisation ist unbedingt erforderlich. Da

Grundwasserflurabstand gering und Wasserdurchlässigkeit des Bodens hoch sind, besteht die Gefahr der Grundwasserkontamination.

Die Rückführung von Niederschlagswasser z.B. über Sickergräben zur Erhöhung der Grundwasserneubildung trägt sicherlich auch positiv zur Qualitätsverbesserung des Grundwassers bei, vermindert die Abwassermenge und machen daher kleinere Kanalisationen und Kläranlagen nötig. Daher sollten Bauherren bzw. Eigentümer mit Regenwasserversickerung über geringere Abwassergebühren unterstützt werden.

Regenwassernutzung ist nicht zwingend vorgeschrieben, was aber zur Vermeidung von Trinkwasserverschwendung und Grundwasserspiegelabsenkung (durch Nutzung von Pumpbrunnen) zwingend vorzuschreiben ist. Auch aus Kostengründen muss die Regenwassernutzung über die Pflicht zum Zisternenbau festgeschrieben werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Siedlung wurde bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Was die Versickerung von Niederschlagswasser betrifft, gilt die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

Eine verpflichtende Festsetzung zur Regenwassernutzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da sie durch städtebauliche Gründe i.S.v. § 9 Abs. 1 BauGB nicht gerechtfertigt werden kann.

#### **Grünordnung und Artenschutz**

Das Vorschreiben von selbsterhaltender Begrünung auf Flachdächern und Dächern mit flacher Neigung (wie z.B. überdachte Stellflächen und Garagen) wird gefordert. Begrünte Dächer haben eine längere Lebensdauer, da sie Temperaturen ausgleichen. Zudem dienen sie als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten.

Einige Grundstücke sind mit hohen Zäunen und Stahltoeren über die Stacheldraht gespannt ist zur Straße hin abgegrenzt, was sowohl optisch unansehnlich als auch für die Vogelpopulation und Kleinsäuger gefährlich ist. Andere Grundstücke sind mit hohen Thujen eingefasst, welche nicht heimisch sind.

Die Beschränkung der Einfriedung auf Hecken aus Laubgehölzen oder offene Zäune ohne Sockel von maximal 1,5m Höhe wird daher begrüßt. Dennoch wird vorgeschlagen die Heckenhöhe außerhalb von Einmündungs-Sichtbereichen nicht zu beschränken, damit sich echte Hecken ausbilden können, die Lebensraum für Vögel und andere Tiere sein können.

Die Thujen sind ggf. durch einheimische Laubholzarten wie z.B. Weißdorn, Gewöhnliche Berberitze, Rote Heckenkirsche oder Schwarzer Holunder zu ersetzen.

Um Kleinsäufern Durchschlupfmöglichkeiten zu geben ist unter Zäunen zudem ein Freiraum von mindestens 10cm freizuhalten; als Zaunmaterial ist eine

senkrechte Lattung aus naturbelassenem Holz zu verwenden.

### **Stellungnahme**

Es gilt die Gestaltungs- und Begrünungssatzung (Freiflächengestaltungssatzung) der Landeshauptstadt München, die die Begrünung von Flachdächern insbesondere von Garagen etc. regelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wie die festgesetzte Höhe von maximal 1,5 m Höhe etc. beziehen sich analog der Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München auf Zäune, nicht auf Hecken.

Die Thujenhecken befinden sich überwiegend zwischen den einzelnen Grundstücken oder entlang der Straße. Die Siedlungsränder werden künftig Zug um Zug im Zusammenhang mit den jeweiligen Genehmigungen/Bauvorhaben mit Laubgehölzen entsprechend der festgesetzten Artenliste bepflanzt. Dadurch ist eine ausreichende Neupflanzung von Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation gesichert. Der etwaige Verbleib der Thujenhecken im Innern der Siedlung ist damit hinnehmbar.

Die Festlegung einer notwendigen, einzuhaltenden Bodenfreiheit, um Kleinsäufern Durchschlupfmöglichkeiten zu bieten, wurde in die Satzung aufgenommen.

Die Festsetzung eines bestimmten Materials für die Zäune kann in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen nicht gerechtfertigt werden.

## **2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 30.08.2007 und 01.03.2011**

### **Schreiben vom 08.08.2007**

Die Versiegelung im Planungsgebiet soll auch künftig gering gehalten werden. Da es sich bei der Planung um eine Legalisierung des Bestandes und nicht um eine Neuplanung handelt, ist auch die Gliederung der Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt.

### **Schreiben vom 01.03.2011**

#### **Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1(Z)).**

Die geplante Flächenausweisung ist mit den Vorgaben des LEP nur schwer vereinbar. Durch das Ziel B VI 1.1 soll verhindert werden, dass bayerische Kulturlandschaft mit geschlossenen Ortschaften, landwirtschaftlich genutzten Flächen und unberührten Naturräumen zerstört wird. Die vorliegende Streubebauung führt zur Zersiedelung der Landschaft, die zu verhindern ist.

Die Funktionsfähigkeit der Freiräume wird eingeschränkt und ein Ansatzpunkt für weitere Besiedelung im Außenbereich geschaffen. Eine Fortführung der städtebaulichen Entwicklung durch Änderung im FNP ist ungewollt.

### **Stellungnahme**

Auf der Basis der Kanalisierungsmaßnahmen des zweiten 10-Jahres-Kanalbauprogrammes und in Verfolgung der in den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.03.1994 und vom 29.07.1998 dargestellten Vorgehensweise will das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Zur planungsrechtlichen Legalisierung der ungenehmigten Siedlung "Am Hierlbach" wird auf der Grundlage eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts insbesondere die bestehende Wohnnutzung erhalten. Hierdurch soll der Verbleib der seit Jahrzehnten im Planungsgebiet lebenden Bevölkerung gewährleistet werden.

Gemäß dem Ziel des LEP sollen Neubauflächen an geeignete Siedlungsflächen angebunden werden. Mit dem Bebauungsplan wird kein Neubaugebiet ausgewiesen, sondern die bereits bestehende Siedlung planungsrechtlich gesichert und damit legalisiert.

Aus den oben genannten Gründen kann daher von der Anbindungserfordernis abgewichen werden.

### **Laut RP München liegt das Planungsgebiet im "Grüngürtel München-Nordost".**

Regionale Grünzüge sollen nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen unterbrochen werden.

Planungen und Maßnahmen sind im begründeten Einzelfall möglich, wenn der fachkompetente Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen (RP 14 B II Z 4.2.2). Dieser wurde für die o.g. Planung noch nicht geführt.

### **Stellungnahme**

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die bereits bestehende Siedlung zu legalisieren. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes verringert sich der Versiegelungsgrad von 25 % auf 19 %. Neben dem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetation wird eine Randeingrünung zur ökologischen Vernetzung und Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen verbessern zudem das Mikroklima gegenüber der Bestandssituation.

Vor dem Hintergrund, dass eine bestehende Siedlung legalisiert und Festsetzungen getroffen werden, die die Bestandssituation verbessern, steht die Planung demnach nicht den Funktionen des regionalen Grünzugs entgegen.

### **3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 15.03.2011**

Hinweis auf Meldepflicht evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

**Stellungnahme:**

Die Meldepflicht evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hinweislich mit aufgenommen.

**4. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern , Schreiben vom 24.08.2007 und 15.03.2011**

Festsetzung Reines Wohngebiet

Durch das Planvorhaben dürfe der Verkehr auf der Kreisstraße M 3 in keiner Weise beeinträchtigt werden. Sollten immissionsschutzrechtliche Maßnahmen für die Wohnbebauung erforderlich sein oder werden könne dies ausschließlich zu deren Lasten gehen.

Hinweis darauf, dass kein Grund ersichtlich ist, weshalb ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden sollte, da Emissionen der Kreisstraße M3 die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreiten (vgl. Seite 8 Begründung). Daher wird zur Reduzierung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentials eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgeschlagen.

Zudem sei nicht ersichtlich, warum eine nicht genehmigte Wohnnutzung diesen "besonderen" Schutz genießen sollte.

**Stellungnahme**

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ergibt sich aus den tatsächlich vorhandenen Nutzungen und andererseits aus den unter Punkt 3 der Begründung genannten stadtplanerischen Zielen für das Planungsgebiet. Das Vorhandensein einer Kreisstraße und die daraus resultierenden Lärmeinwirkungen begründen die Wahl der Nutzungsart und damit den Schutzanspruch nicht. Es sind vielmehr im Zuge der Planung die bestehenden und ggf. auftretenden Konflikte zu lösen.

Wie im Umweltbericht unter Punkt 8.3.1.1 zum Lärm beschrieben, kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) werden im gesamten Planungsgebiet jedoch deutlich unterschritten. Somit sind Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in jedem Fall gewahrt. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Gewerbliche Nutzungen

Zudem ist so in geringem Umfang eine Ansiedlung gewerblicher Nutzung möglich. Deren Ausschluss (auf Seite 10 der Begründung) nicht ersichtlich ist. In diesem Zusammenhang ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb nach § 2 des Satzungsentwurfs selbst die nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen) ausgeschlossen werden sollen. Es wird angeregt diese Festsetzung zu streichen.

**Stellungnahme:**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Verbleib der im Planungsgebiet ansässigen Bevölkerung in ihrer gewohnten Umgebung ermöglicht werden.

Wie unter Punkt 4.1 zur Art der Nutzung in der Begründung beschrieben erfordert die isolierte Lage und die geringe Größe des Wohngebietes keine Läden und Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes, die im Planungsgebiet, nach § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden könnten.

**5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 09.03.2011**

Sofern im Rahmen der inneren Erschließung Mastversetzungen erforderlich werden, sollten diese rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

**Stellungnahme**

Die Information wird an die Siedlergemeinschaft weitergegeben.

**6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 02.03.2011**

Eventuelle wasserrechtliche Verfahren (z.B. für Bauwasserhaltungen) werden vom Referat für Gesundheit und Umwelt durchgeführt.

**Stellungnahme**

Die Information wird an die Siedlergemeinschaft weitergegeben.

**7. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 06.09.2007**

Nördlich des Planungsgebietes verlaufe die Kreisstraße M 3 mit einer gemäß Straßenverkehrszählung 2005 durchschnittlichen Verkehrsbelastung von 16.494 Kfz/24 h. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen werde hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen würden vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.

**Stellungnahme**

Wie in der Stellungnahme zu Punkt 4 beschrieben, kommen die vorliegenden schallschutztechnischen Gutachten zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und daher die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich wird.

**8. Gemeinde Unterföhring, Schreiben vom 24.08.2007**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gem. § 2 der Ergänzung zum

Gestattungsvertrag 19.5/11.07.1983 zwischen der Gemeinde und der Landeshauptstadt München die Gemeindeverbindungsstraße „Gleissachweg“ dazu diene, maximal 43 Anwesen zu erschließen. Es werde um die Aufnahme dieser absoluten Zahl in die textlichen Festsetzungen gebeten.

### **Stellungnahme**

Durch die Festsetzung von 34 Bauräumen im Planungsgebiet mit jeweils nur einer zulässigen Wohneinheit, wird die Anzahl der zulässigen Anwesen auf diese Anzahl beschränkt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung zur Begrenzung der Anwesen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Der Beschluss unter Ziffer 6 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **C) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes -Bogenhausen hat sich in der Sitzung vom 15.03.2011 mit der Planung befasst und stimmt dieser einstimmig zu.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1886 für den Bereich Am Hierlbach (beiderseits), Plan vom 26.10.2015 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1886 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn die vertraglich vereinbarten Sicherheiten vorliegen.
5. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1886 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
6. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1886  
der Landeshauptstadt München

Am Hierlbach (beiderseits)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) sowie des § 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landespflege (BNatSCHG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich entlang der Straße Am Hierlbach (beiderseits) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 26.10.2015, angefertigt vom Geodaten Service München am ....., und diesem Satzungstext.

### **§ 2**

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

Im Planungsgebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

### **§ 3**

#### **Private Grünfläche**

Die festgesetzte private Grünfläche dient zum Spielen für Kinder und als Treffpunkt für die Siedler.

### **§ 4**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Pro Bauraum ist ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig.

(2) Der Dachgeschossausbau zum Vollgeschoss ist unzulässig.

## **§ 5**

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen um bis zu 1,50 m und untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker mit einer Tiefe bis zu 1,50 m und in einer Länge von insgesamt bis zu ein Drittel der jeweiligen Gebäudefront sowie durch Terrassen mit einer Tiefe bis zu 2,50 m ist zulässig.
- (2) Die Flächen für Terrassen, Balkone und Erker dürfen insgesamt eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **§ 6**

### **Höhenentwicklung**

- (1) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, gemessen ab der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt des Sparrens mit der Außenkonstruktion, zulässig.
- (2) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude in den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 darf höchstens 0,30 m über dem umliegenden Geländeniveau liegen.

## **§ 7**

### **Bauliche Gestaltung**

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 40 Grad zulässig.
- (2) Die Firstrichtung hat parallel zur Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.
- (3) Die Dächer der nach § 9 zulässigen Nebenanlagen dürfen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer ausgebildet werden.

## **§ 8**

### **Abgrabungen und Aufschüttungen**

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Umfang in der privaten Grünfläche im Bereich des Spielplatzes.

## **§ 9**

### **Garagen und Nebenanlagen**

- (1) Auf jedem Baugrundstück sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze bzw.

Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“. Sie sind mit insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche pro festgesetztem Bauraum und maximal 3 m Firsthöhe zulässig.

- (2) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- (3) Garagen und Stellplätze sind verkehrsnah anzuordnen.

## **§ 10 Abstandsflächen**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind die gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

## **§ 11 Dinglich zu sichernde Fläche**

- (1) Die festgesetzte Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche dient der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe Fl. Nrn. 1148 und 1150 und ist zugunsten der Landeshauptstadt München und der Eigentümer dieser Grundstücke dinglich zu sichern (Grunddienstbarkeit).
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der Fläche für Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrecht kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 12 Einfriedungen**

- (1) In den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,50 m, ohne durchgehenden Sockel und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.
- (2) Im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der privaten Grünfläche mit Ausnahme des festgesetzten Spielplatzes werden Einfriedungen ausgeschlossen.  
Im Bereich des Spielplatzes sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

## **§ 13 Grünordnung allgemein**

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind

nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 18/20 cm Stammumfang
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 16/18 cm Stammumfang
- (3) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum (Endwuchshöhe 10 - 20 m) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen. Die nach Absatz 4 als zu pflanzen festgesetzten Gehölze sind zusätzlich zu pflanzen.
- (4) Die im Plan festgesetzten 5 m breiten „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ sind mit Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Artenliste dicht zu bepflanzen. Dabei ist pro angefangene 15 m mindestens ein Baum zu pflanzen.

Artenliste:

#### Bäume

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Berg-Ahorn      | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Rot-Erle        | <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Grau-Erle       | <i>Alnus incana</i>        |
| Birke           | <i>Betula pendula</i>      |
| Hainbuche       | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Esche           | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Wald-Kiefer     | <i>Pinus sylvestris</i>    |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i>        |
| Stiel-Eiche     | <i>Quercus robur</i>       |
| Silber-Weide    | <i>Salix alba</i>          |
| Eberesche       | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Flatter-Ulme    | <i>Ulmus laevis</i>        |
| Ulme            | <i>Ulmus minor</i>         |
| Obstbaumsorten  |                            |

#### Sträucher

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i>            |
| Hasel            | <i>Corylus avellana</i>            |
| Weißdorn         | <i>Crataegus monogyna</i>          |
| Seidelbast       | <i>Daphne mezereum</i>             |
| Pfaffenhütchen   | <i>Euonymus europaeus</i>          |
| Heckenkirsche    | <i>Lonicera xylosteum</i>          |
| Schlehe          | <i>Prunus spinosa</i>              |
| Kreuzdorn        | <i>Rhamnus catharticus</i>         |
| Faulbaum         | <i>Rhamnus frangula</i>            |
| Johannisbeere    | <i>Ribes nigrum / Ribes rubrum</i> |
| Schneeball       | <i>Viburnum opulus</i>             |
| Mandel-Weide     | <i>Salix triandra</i>              |

|          |                |
|----------|----------------|
| Himbeere | Rubus idaeus   |
| Holunder | Sambucus nigra |

- (5) Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (6) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (7) Ausnahmsweise können als zu erhalten festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraße gefällt werden, wenn der Erhalt im Rahmen des Straßenneubaus aus Gründen der Verkehrssicherheit oder nicht ausreichender Standortbedingungen notwendig wird und entsprechende Nachpflanzungen erfolgen. Mit den Nachpflanzungen kann von der festgesetzten Lage abgewichen werden.
- (8) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung mit den Bauunterlagen einzureichen ist.

#### **§ 14**

##### **Grünordnung private Grünfläche**

- (1) Die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzte private Grünfläche ist vorwiegend als extensive Wiese zu entwickeln.
- (2) Entlang der Straße „Am Hierlbach“ ist eine Bepflanzung mit mindestens fünf Birken vorzusehen.

#### **§ 15**

##### **Grünordnung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Die Fläche ist extensiv (jährliche Mahd) zu pflegen und zu einem arten- und strukturreichen Gehölz mit Kraut- und Strauchschicht zu entwickeln. Vorhandene Nadelgehölze sind nach Ausfall durch Neupflanzungen nach Artenliste zu ersetzen. Die Errichtung von Nebengebäuden jeglicher Art ist ausgeschlossen.
- (2) Die im Zuge der Herstellung des Wendehammers entfallenden Bäume sind nachzupflanzen.
- (3) Im Bereich der Fläche sind künstliche Nisthilfen (10 Stück) für höhlenbrütende Vögel anzubringen.
- (4) Im nördlichen Bereich der Fläche kann eine maximal 1,00 m breite in west-östlicher Richtung verlaufende Wegetrasse durch den Einbau von kiesigem Material angelegt werden.

**§ 16**  
**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1886 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

| Inhaltsverzeichnis   | Seite |
|--|-------|
| 1. Planungsanlass  | 21    |
| 2. Ausgangssituation   | 21    |
| 2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse                                       | 21    |
| 2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse                                  | 21    |
| 2.2.1. Umgebung  | 21    |
| 2.2.2. Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet                                    | 22    |
| 2.2.3. Naturhaushalt   | 22    |
| 2.2.4. Vegetation  | 22    |
| 2.2.5. Landschaftsbild   | 23    |
| 2.2.6. Erholung  | 23    |
| 2.2.7. Ver- und Entsorgung   | 23    |
| 2.2.8. Verkehr und Erschließung  | 23    |
| 2.2.9. Vorbelastungen des Planungsgebietes   | 24    |
| 2.3. Planerische Ausgangslage  | 25    |
| 2.4. Rechtliche Ausgangslage   | 25    |
| 3. Planungsziele   | 25    |
| 4. Planungskonzept   | 26    |
| 4.1. Art der Nutzung   | 26    |
| 4.2. Maß der Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche                                     | 27    |
| 4.3. Äußere Erschließung   | 27    |
| 4.4. Innere Erschließung   | 27    |
| 4.5. Stellplätze und Nebenanlagen  | 28    |
| 4.6. Abstandsflächen   | 29    |
| 4.7. Stadtgestalt  | 29    |
| 4.8. Einfriedungen   | 29    |
| 4.9. Grünordnung   | 29    |
| 4.9.1. Grünordnung allgemein   | 29    |
| 4.9.2. Private Grünfläche  | 30    |
| 4.9.3. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 31    |
| 5. Wesentliche Auswirkungen  | 31    |
| 6. Kosten / Maßnahmen  | 32    |
| 7. Umweltbericht   | 33    |
| 7.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Planung   | 33    |
| 7.2. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen               | 34    |
| 7.2.1. Rechtliche Vorgaben   | 34    |
| 7.2.2. Flächennutzungsplan und Regionalplan  | 34    |
| 7.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München (ABSP)                          | 34    |
| 7.2.4. Biotopkartierung  | 35    |
| 7.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                   | 35    |
| 7.3.1. Schutzgut Mensch / Bevölkerung  | 35    |
| 7.3.1.1. Lärm  | 35    |
| 7.3.1.2. Elektromagnetische Felder   | 37    |
| 7.3.1.3. Erholung  | 38    |

|                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| <b>7.3.2.</b>   | <b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>   | <b>38</b> |
| <b>7.3.3.</b>   | <b>Schutzgut Boden</b>  | <b>41</b> |
| <b>7.3.3.1.</b> | <b>Bodenfunktion</b>  | <b>41</b> |
| <b>7.3.3.2.</b> | <b>Versiegelung</b>   | <b>41</b> |
| <b>7.3.3.3.</b> | <b>Schutzgut Wasser</b>   | <b>42</b> |
| <b>7.3.4.</b>   | <b>Schutzgut Luft und Klima</b>   | <b>43</b> |
| <b>7.3.5.</b>   | <b>Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild</b>   | <b>44</b> |
| <b>7.3.6.</b>   | <b>Umweltschutzbelang Abwässer</b>  | <b>44</b> |
| <b>7.3.7.</b>   | <b>Umweltschutzbelang Energie</b>   | <b>44</b> |
| <b>7.3.8.</b>   | <b>Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>   | <b>45</b> |
| <b>7.3.9.</b>   | <b>Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern</b>   | <b>47</b> |
| <b>7.4.</b>     | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)</b>           | <b>47</b> |
| <b>7.5.</b>     | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>  | <b>48</b> |
| <b>7.6.</b>     | <b>Artenschutz</b>  | <b>48</b> |
| <b>7.7.</b>     | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans</b> | <b>48</b> |
| <b>7.8.</b>     | <b>Zusätzliche Angaben</b>  | <b>49</b> |
| <b>7.8.1.</b>   | <b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring</b>  | <b>49</b> |
| <b>7.9.</b>     | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>   | <b>49</b> |
| <b>8.</b>       | <b>Daten zum Bebauungsplan</b>  | <b>51</b> |

## **1. Planungsanlass**

Das heutige Siedlungsgebiet war früher ein großes Flurstück, das in den Jahren nach 1933 in eigenständige Parzellen aufgeteilt und mit einer mittig geführten Wegefläche versehen wurde. Die einzelnen Parzellen wurden zunächst als Garten- und Wochenendhausgrundstücke weiterveräußert. Infolge der Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg entstanden ungenehmigte Gebäude.

Auf der Basis der Kanalisierungsmaßnahmen des zweiten 10-Jahres-Kanalbauprogrammes und in Verfolgung der in den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.03.1994 und vom 29.07.1998 dargestellten Vorgehensweise will das Planungsreferat, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die ungenehmigte Siedlung „Am Hierlbach“ planungsrechtlich legalisieren. Dabei soll auf der Grundlage eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts Wohnnutzung ermöglicht werden.

Zur Sicherung der Planungsziele hat die Vollversammlung des Stadtrates am 13.12.2000 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1886 beschlossen.

In einem langwierigen Abstimmungsprozess wurde für jedes einzelne Grundstück im Planungsgebiet ein tragfähiges Planungskonzept unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange entwickelt, um die Legalisierung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im 13. Stadtbezirk – Bogenhausen, ca. 2,5 km nordöstlich des S-Bahnhofs Johanneskirchen an der Stadtgrenze der Landeshauptstadt München zur Gemeinde Unterföhring, in einer durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Splitterbebauungen geprägten Umgebung.

Es umfasst eine Größe von ca. 4,36 ha, davon befinden sich ca. 0,34 ha im städtischen Eigentum.

### **2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1. Umgebung**

Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit isolierten landwirtschaftlichen Hofstellen. Außerdem befinden sich in der Umgebung vereinzelt Splitterbebauungen in eingeschossiger Bauweise und teilweise ausgebautem Dachgeschoss .

Westlich des Planungsgebietes verläuft der Gleißbach in Nord-Süd-Richtung.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße M3 in ca. 250 m Entfernung.

### **2.2.2. Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet**

Die vorhandene Bebauung wird überwiegend zum dauerhaften Wohnen genutzt. Einige Parzellen dienen der Freizeit-/Gartennutzung. Auf einigen Grundstücken, insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1152/14, 1152/15 und 1152/16 wurden gewerbliche Nutzungen ausgeübt. Entsprechend einem vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München am 07.10.1998 geschlossenen Vergleich waren die gewerblichen Nutzungen bis zum 13.10.2001 einzustellen. Sowohl die Aufgabe der gewerblichen Nutzung als auch die Beseitigung einzelner baulicher Anlagen wurde bis 2005 teilweise durchgeführt. Das Grundstück Fl.Nr. 1152/13 wird aktuell noch gewerblich genutzt.

Die vorhandene Bebauung ist erdgeschossig, im geringfügigen Umfang auch mit Dachgeschossausbau. Die Hauptgebäude sind teilweise in einem guten baulichen Zustand, jedoch einfach gebaut. Die vorhandenen Nebengebäude vermitteln einen ungeordneten Eindruck. Die bauliche Dichte auf den verschiedenen Grundstücken ist sehr unterschiedlich. Die meisten Gebäude halten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht ein. Die Bauausführungen entsprechen meistens nicht den Bestimmungen der BayBO (z.B. Brandschutz).

### **2.2.3. Naturhaushalt**

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Mooslandschaft als Untereinheit der Münchner Ebene.

Im Übergangsbereich von der Niederterrasse zum Moor hat sich ein sehr humusreicher Bodentyp (Pararendzina) gebildet. Er weist eine sehr geringe bis geringe Filterwirkung auf. Die Durchlässigkeit ist sehr hoch und die Austauschkapazität gering bis mittel.

Der durchschnittliche Flurabstand des mittleren Grundwasserstandes beträgt maximal ca. 2 m. Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt maximal ca. 1 m unter Flur.

Verschmutzende Partikel können daher leicht ins Grundwasser gelangen.

Das Planungsgebiet weist eine relativ hohe Oberflächentemperatur auf. Dies ist auf eine weitgehende Versiegelung insbesondere der gewerblich genutzten Grundstücke zurückzuführen. Die weitere Umgebung wirkt als klimaökologischer Ausgleichsraum. Besonders nachts kühlen sich die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung stark ab.

### **2.2.4. Vegetation**

Das Planungsgebiet gehört nach der potenziell natürlichen Vegetation zum Niedermoorwaldgebiet mit Erlen-Eschen-Niedermoorwald.

Die bebauten Grundstücke haben überwiegend intensiv gepflegte Ziergärten mit teilweise gutem Baumbestand. Im Gegensatz zu zahlreich vorhandenen Thujenhecken entsprechen besonders die älteren Birken der standörtlich typischen Vegetation der Siedlung.

Wertvolle alte Baumhecken überwiegend aus Eschen sowie Ahorn und Traubenkirschen befinden sich am nordöstlichen und östlichen Siedlungsrand. Sie sind als Teilflächen 1 und 3 des Biotops M - 130 in der Stadtbiotopkartierung aufgenommen und befinden sich teilweise innerhalb des Planungsgebiets.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP sind die Biotopteilflächen als lokal bedeutsamer Lebensraum Nr. 632 aufgeführt.

#### **2.2.5. Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch das ebene Gelände und die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Gleißbach mit seinem Gehölzsaum und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baumhecke am östlichen Siedlungsrand sind wichtige landschaftsgliedernde Elemente in der sonst ausgeräumten Landschaft.

Vor allem an den Siedlungsrändern wirken sich jedoch die nicht heimischen und nicht standortgerechten Thujenhecken ungünstig auf das Landschaftsbild aus. Dies trifft auch für die Siedlungsränder zu, die derzeit ohne jegliche Eingrünung sind.

Störend wirken die über dem natürlichen Geländeniveau geführte Trasse der M3 auf Unterföhringer Gemeindegebiet, die nordwestlich zum Planungsgebiet verlaufende Hochspannungsleitung, sowie das nach Westen ca. 1,5 km entfernte Kraftwerk Nord.

In Richtung Süden stellt der dicht bewachsene Damm der stillgelegten Güterbahn eine Sichtbarriere und gleichzeitig eine raumwirksame und gliedernde Struktur dar.

#### **2.2.6. Erholung**

Im Planungsgebiet stehen keine öffentlichen Grünflächen oder Spielplätze zur Verfügung, jedoch sind innerhalb der einzelnen Grundstücke großzügige Hausgärten vorhanden. Zudem liegt das Planungsgebiet inmitten freier Landschaft.

#### **2.2.7. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund des Teilsanierungsbeschlusses vom 06.10.1971 wurde die Siedlung "Am Hierlbach" im Jahr 1972 an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Areal ist auch an das städtische Stromnetz angeschlossen.

Die abwassermäßige Erschließung der Siedlung wurde zwischenzeitlich sichergestellt. Ein städtischer Kanal zur Abwasserentsorgung ist vorhanden und die überwiegende Anzahl der Grundstücke sind daran angeschlossen. Lediglich einzelne Anschlussarbeiten stehen noch aus.

Eine Versorgung mit Gas bzw. Fernwärme liegt nicht vor.

Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in der Splittersiedlung und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **2.2.8. Verkehr und Erschließung**

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Von der Landeshauptstadt München aus ist das Planungsgebiet wegemäßig nur über

das Gemeindegebiet Unterföhring erreichbar. Die Straßenverbindung zwischen der Straße "Am Hierlbach" und der Gleißbachstraße in Johanneskirchen war durch einen Gestattungsvertrag vom 19/11.07.1983 provisorisch zwischen der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Unterföhring gesichert. Mit Bekanntmachung der Gemeinde Unterföhring vom 27.03.2007 wurde der als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmete Gleißachweg zur Gemeindeverbindungsstraße aufgestuft. Zugleich hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring zur dauerhaften Sicherung der wegemäßigen Erschließung am 12.10.2006 einer Ergänzung des vorgenannten Gestattungsvertrages zugestimmt. Dies war für die Legalisierung der Siedlung "Am Hierlbach" zwingend erforderlich. Dieser Vertrag tritt mit Rechtskraft des künftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1886 in Kraft.

Die vorhandenen Siedlungsanwesen im Planungsgebiet sind derzeit nur über die private Straßenfläche "Am Hierlbach", die eine Ausbaubreite von 4 m aufweist, erreichbar.

Die vorgenannte Ausbaubreite ist für eine geordnete verkehrliche Erschließung nicht ausreichend.

Nördlich des Planungsgebietes bestehen landwirtschaftliche Anwesen, die von der Straße "Am Hierlbach" über das im Westen des Planungsgebietes liegende Flurstück Nr. 1151/2 erschlossen werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 233 (Bushaltestelle Etzweg) gegeben. Von der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist die Bushaltestelle ca. 700 m entfernt. Diese Buslinie führt zum S-Bahnhof Unterföhring und zum U-Bahnhof Studentenstadt.

#### Rad- und Fußwegeverbindungen

Rad- und Fußwegeverbindungen sind ausschließlich über die in der Umgebung vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldwege gegeben. Fußgänger müssen sich mit Rad- und motorisiertem Individualverkehr die private Straßenverkehrsfläche teilen.

### **2.2.9. Vorbelastungen des Planungsgebietes**

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Kreisstraße M 3 sind leichte Belastungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden überschritten.

Durch die Bearbeitung der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen werden keine Konflikte durch Lärmbelästigung oder sonstige Immissionen in Bezug auf die geplante Sicherung der vorhandenen und vorgesehenen Wohnnutzungen erwartet. (Siehe Umweltbericht Ziffer 8.3.5)

Eine detaillierte Ausführung zu den Vorbelastungen des Planungsgebietes sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 2.3. Planerische Ausgangslage

Der Regionalplan München weist das Planungsgebiet als regionalen Grünzug („Grüngürtel München Nord-Ost“) aus.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar mit dem nachrichtlichen Hinweis eines regionalen Grünzugs.

### 2.4. Rechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich ist das Areal als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Sonstige planungsrechtliche Vorgaben liegen nicht vor.

Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992 gilt nicht für das Planungsgebiet.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1152 ist eine landwirtschaftliche Hofstelle genehmigt, die jedoch nicht mehr betrieben wird. Alle weiteren im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude und Nutzungen sind nicht genehmigt.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

Auf den südlich gelegenen Grundstücken ist bereits für einen 4 m breiten Streifen entlang der Nordseite jeden Grundstücks im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit für die Widmung zur Straßenverkehrsfläche eingetragen.

## 3. Planungsziele

Hauptziel des Bebauungsplanes mit Grünordnung ist die Schaffung einer städtebaulichen und grünplanerischen Ordnung durch die Legalisierung der Wohnnutzung. Damit wird der Erhalt der vorhandenen Wohngebäude ermöglicht, soweit diese den Planungsanforderungen entsprechen, und für die dort lebende Bevölkerung ein Verbleiben in ihrer gewohnten Umgebung gewährleistet. Gleichzeitig soll eine maßvolle Ergänzung der Wohnbebauung auf den bestehenden Garten- und Wochenendhausgrundstücken innerhalb des kleinmaßstäblichen Siedlungsgefüges ermöglicht werden ohne dabei das Siedlungsgebiet auszudehnen.

Entsprechend den Naturschutzgesetzen sind aufgrund der Lage des Planungsgebiets in der freien Landschaft folgende Grundsätze besonders zu beachten:

Dauerhafte Sicherung

- der biologischen Vielfalt
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und

## Landschaft

Die vorgenannten Grundsätze ordnen sich im Bereich der Siedlung "Am Hierlbach" dem gewichtigeren Ziel der städtebaulichen Sanierung und Sicherung der dort lebenden Bevölkerung unter. Durch Begrenzung der Bauflächen und Nebengebäude bzw. Unterbindung der gewerblichen Nutzung soll jedoch eine Verringerung des derzeitigen Versiegelungsgrades erreicht werden.

Darüber hinausgehende stadtgestalterische Ziele sind die Umstrukturierung der ohne Planungskonzept gewachsenen Siedlung in ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild durch die Festsetzung von in der Regel 10 m x 12 m großen Einzelbauräumen für Wohngebäude zum Erhalt der lockeren Gebäudestruktur in Form eines Bebauungsplanes mit Grünordnung mit:

- Ausschluss von gewerblichen Nutzungen (z.B. Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- der Beschränkung der Flächen für Nebengebäude und Garagen
- der Sicherung einer einheitlichen Höhenentwicklung, um die Einfügung in den Landschaftsraum zu verbessern
- dem Erhalt und der Verbesserung der Durchgrünung im Siedlungsgebiet
- der Verringerung der überbauten und versiegelten Flächen
- der Einbindung der Siedlung in die Landschaft sowie Verbesserung der Biotop- und Vernetzungsstrukturen
- der Schaffung einer Gemeinschaftsgrünfläche zum Spielen für Kinder und als Treffpunkt für die Siedler sowie als gliederndes Element im Siedlungsgefüge
- der Sicherung von Teilflächen des Biotops M – 130
- der Sicherung der inneren wegemäßigen Erschließung des Planungsgebietes
- der Sicherstellung einer sozialverträglichen Umstrukturierung der Siedlung.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan soll zukünftig für das Planungsgebiet ein reines Wohngebiet (WR) ausweisen. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1886 geändert. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Dementsprechend soll auch im Bebauungsplan Reines Wohngebiet (WR 1-WR 3) festgesetzt werden. In Verbindung mit dem Flächennutzungsplan wird so die Grundlage für die Legalisierung der Wohnnutzung geschaffen und damit ein Verbleiben der Siedler in ihrem gewohnten Umfeld gesichert.

Da wegen der isolierten Lage und der geringen Größe des Wohngebietes keine Läden und Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes erforderlich werden, sind in den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1. und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die

Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

#### **4.2. Maß der Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche**

Das festgesetzte Maß der Nutzung von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) pro Bauraum mit einer Überschreitungsmöglichkeit von maximal 10 m<sup>2</sup> für untergeordnete Bauteile und die Lage der festgesetzten in der Regel 10 m x 12 m großen Einzelbauräumen für Wohngebäude orientiert sich an den bestehenden Wohngebäuden und dient dem Erhalt der lockeren Gebäudestruktur. An den Stellen wo die bestehenden Wohngebäude die Abstandsflächen nicht einhalten, werden die Bauräume neben dem Bestand unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes auf den Grundstücken festgesetzt. Hierdurch können sich von der vorgenannten Dimensionierung abweichende Maße der Einzelbauräume ergeben.

Das einheitlich festgesetzte Maß der Nutzung entspricht durch die teilweise sehr unterschiedliche Grundstücksgröße einer GRZ zwischen 0,04 und 0,15. Im gesamten Planungsgebiet entsteht daher eine durchschnittliche GRZ von 0,11.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO durch Dachüberstände und untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes um max. 1,50 m überschritten werden, durch Terrassen um maximal 2,50 m. Dabei darf insgesamt eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Dies ist vertretbar, weil diese Überschreitungen nur sehr geringfügig sind und der Spielraum für die Bebauung innerhalb der Baugrenzen eingeschränkt ist.

#### **4.3. Äußere Erschließung**

Die Straßenverbindung zwischen der Straße "Am Hierlbach" und der Gleißbachstraße in Johanneskirchen führt über das Gemeindegebiet Unterföhring und war bisher durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Unterföhring provisorisch gesichert. Zur planungsrechtlichen Legalisierung der Schwarzbausiedlung ist es erforderlich die Erschließung der Siedlung dauerhaft zu sichern. Mit der Bekanntmachung der Gemeinde Unterföhring vom 27.03.2007 wurde der genannte als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmete Gleißachweg zur Gemeindeverbindungsstraße aufgestuft. Zugleich hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring am 12.10.2006 einer Ergänzung vorgenannten Gestattungsvertrages zugestimmt. Dieser Vertrag tritt mit Rechtskraft des künftigen Bebauungsplanes Nr. 1886 in Kraft.

#### **4.4. Innere Erschließung**

Zur Sicherung der inneren Erschließung soll die bisher im Planungsgebiet

vorhandene Straße entsprechend dem tatsächlichen Fahrbahnverlauf (jedoch mit einer seitlichen Aufweitung) mit insgesamt 8,0 m Breite als Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und als Eigentümerweg für die Öffentlichkeit gewidmet werden.

Im Bereich des Brückenbauwerkes Nr. 31/13/2 über dem Gleißbach ist die Straßenverkehrsfläche entsprechend ihrer tatsächlichen Breite von ca. 5,5 m festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 1152 in der nordwestlichen Ecke befindet sich ein Freileitungsmast. Er ist per Dienstbarkeit gesichert und befindet sich im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche „Am Hierlbach“. Eine Verengung der Fahrbahn auf ca. 5,0 m auf einer Länge von ca. 5,0 m ist an dieser Stelle vertretbar.

Entlang der Straße dienen Entwässerungstreifen von je 1 m Breite der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Um für die zu erhalten festgesetzten Bäume entlang der Straße langfristig ausreichend Wuchsbedingungen sicherzustellen, sind Vorkehrung zum Baumschutz nach den einschlägigen technischen Regeln (z. B. ZTV Baumpflege, DIN 18920 etc.) zu treffen. Bei Bedarf sollen im Zuge der erforderlichen Erweiterung der Fahrbahn punktuelle Fahrbahnverengungen im Wurzelbereich der Bäume vorgesehen werden. Bei einer Ortsbegehung am 16.03.2010 durch das Planungsreferat, Team Stadtplanung und Grünordnung, sowie das Baureferat, Team Tiefbau und Gartenbau, wurde festgestellt, dass im Bereich der Birke auf Flurnummer 1151/5 sowie im Bereich des Ahorns auf Flurnummer 1151/10 eventuell Fahrbahnverengungen erforderlich sind. Dies ist im Bauvollzug zu prüfen (vgl. 4.9.1 Grünordnung Allgemein).

Der Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht und der Winterdienst ist von den Planungsbegünstigten bzw. Eigentümern der Straßenfläche zu übernehmen. Baulastträger für das Brückenbauwerk bleibt die Landeshauptstadt München. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Erschließung der nördlich des Planungsgebietes bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen, soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1151/2 eine Dienstbarkeitsfläche festgesetzt werden, die als Fläche mit einem Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe auf den Flurnummern 1148 und 1150 dinglich zu sichern ist (beschränkter Personenkreis).

#### **4.5. Stellplätze und Nebenanlagen**

Um unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und die Durchgrünung der Siedlung zu gewährleisten, werden im gesamten Siedlungsgebiet die Flächen für Garagen bzw. Stellplätze und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine maximale Grundfläche (GR) von insgesamt je 50 m<sup>2</sup> pro festgesetztem Bauraum begrenzt. Innerhalb der Randeingrünung werden keine Garagen bzw. Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen, damit eine durchgehende Gehölzstruktur entsteht, die die Siedlung in die Landschaft einbindet. Die Garagen- und Stellplatzzufahrten sind ausschließlich zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Um sicherzustellen, dass ein ausreichend breiter Vorgartenbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird, haben Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einzuhalten.

#### **4.6. Abstandsflächen**

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein lockere von Freiflächen umgebene Bebauungsstruktur sicherzustellen, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### **4.7. Stadtgestalt**

Die Zulässigkeit eines Vollgeschosses mit ausbaubarem Dachgeschoss sichert die Kleinmaßstäblichkeit des vorhandenen Siedlungscharakters und lässt die Gebäude im vorhandenen Grünbestand optisch zurücktreten. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss ist aufgrund der Festsetzung lediglich eines Vollgeschosses unzulässig. Im Planungsgebiet ist eine maximale Sockelhöhe von 30 cm und eine maximale Kniestockhöhe von 50 cm zulässig. Dies hat zum Ziel, die Höhenentwicklung im Planungsgebiet zu begrenzen und das Dachgeschoss gestalterisch dem Erdgeschoss unterzuordnen. Um das für die Siedlung am Hierlbach typische Ortsbild mit einer überwiegend durch Satteldächer geprägte Dachlandschaft mit einer Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes zu bewahren, sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 40 Grad zulässig. Dabei soll die Firstrichtung parallel zum Gebäude verlaufen.

Für Garagen und Nebenanlagen ist eine maximale Firshöhe von 3 m zulässig, um diese den Hauptanlagen gestalterisch unterzuordnen. Die Dächer der Garagen und Nebengebäude dürfen als Flachdächer und flach geneigte Dächer ausgebildet werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da sie sich den Hauptanlagen unterordnen sollen.

Um der Errichtung von Souterraingeschossen vorzubeugen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Gebiet unzulässig.

#### **4.8. Einfriedungen**

Zäune sind in offener Form ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden, um Kleinsäugern, wie z.B. Igel, Wandlungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Sie dürfen nicht höher als die ortstypischen 1,5 m sein, um einen optischen Zusammenhang zwischen dem Straßenraum und dem begrünten Vorgartenbereich der Gebäude zu ermöglichen. Höhere Zäune würden den Straßenraum optisch zu stark beengen.

#### **4.9. Grünordnung**

##### **4.9.1. Grünordnung allgemein**

Die Begrünung der Siedlung soll langfristig durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke und den Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzgruppen gesichert bzw. verbessert werden.

Es wird eine Mindestanforderung an zu pflanzenden großen bzw. mittelgroßen

Bäumen oder Obstbäumen festgesetzt, die sich an gut begrüntem Parzellen orientiert und eine gleichmäßig gute Durchgrünung gewährleisten soll.

Um ein möglichst großes Spektrum geeigneter Arten zur Verfügung zu haben, wird die Artenauswahl auf standortgerechte Arten sowie Obstgehölze festgelegt.

Mit Festsetzungen von Bestandsbäumen im Bereich der Straße "Am Hierlbach" wird der Straßenraum und die räumlich Abgrenzung der angrenzenden Privatgrundstücken betont. Im Bereich der privaten Grünfläche wird dieses Gestaltungselement durch eine Bepflanzung mit großen Bäumen (Birken) entlang der Straße ergänzt.

Zum Erhalt der Bäume sollen die einschlägigen technischen Regeln (z.B. ZTV Baumpflege, DIN 18920 etc.) Berücksichtigung finden. Wenn jedoch der Erhalt im Rahmen des Straßenneubaus aus Gründen der Verkehrssicherheit oder nicht ausreichender Standortbedingungen notwendig werden würde, können die als zu erhalten festgesetzten Bäume gefällt werden (vgl. 4.4 Innere Erschließung). Die entfallenden Bäume sind nachzupflanzen.

An den Siedlungsrandern werden Gehölzpflanzungen im Bereich der Hausgärten mit Arten der standorttypischen Vegetation festgesetzt, deren Breite (5,0 m) sich nach den verschiedenen Funktionen richtet:

- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes (typischer Gebietscharakter, Anschluss an die freie Landschaft)
- Trennung der verschiedenen Nutzungen (Landwirtschaft/- Reines Wohngebiet)
- Verbesserung der Biotop- und Vernetzungsstrukturen

Gemäß Art. 50 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) sind keine erweiterten Abstände von Bäumen von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten. Es gilt Art. 47 AGBGB.

Die Verringerung der überbauten und versiegelten Flächen sowie wasserdurchlässig zu erstellende Stellplätze und Garagenzufahrten sollen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen.

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern. Das Niederschlagswasser soll möglichst oberflächlich über Pflanzmulden und Sickergräben versickert werden. Entlang der Straße sollen Versickerungstreifen vorgesehen werden. Insgesamt soll dadurch eine günstigere, breitflächige Rückführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens erreicht werden.

#### **4.9.2. Private Grünfläche**

Die festgesetzte private Grünfläche (Fl.Nrn. 1152/17 und 1152/6) ist im gemeinschaftlichen Besitz der Planungsbegünstigten - ausgenommen der Stadt München - und soll diesen als gemeinschaftliche Grünfläche dienen. Die Grünfläche ist als Wiesenfläche ohne Einzäunung herzustellen. Sie stellt ein gliederndes Element im Siedlungsgefüge dar und soll zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen.

Ferner wird hier zur Versorgung der Siedlergemeinschaft mit Spielflächen ein Spielplatz festgesetzt. Die Fläche ist auch dazu geeignet, Aktivitäten wie z.B. Siedlerfeste, weiter durchzuführen.

Die Herstellung und der Unterhalt ist von den Planungsbegünstigten bzw. Eigentümern der privaten Grünfläche zu übernehmen. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **4.9.3. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Brachfläche mit Gehölzbestand (Fl.Nr. 1152/2, ehemaliger Garten) soll in ihrem Charakter erhalten werden. Sie ist extensiv zu pflegen und zu einem arten- und strukturreichem Gehölz mit Kraut- und Strauchschicht weiter zu entwickeln. Lediglich die vorhandenen nicht standortgerechten Nadelbäume sollen bei Ausfall durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die Fläche dient dem besonderen Schutz der dort lebenden Tier- und Pflanzenarten und stellt eine Pufferzone zwischen dem angrenzenden Biotop und der Siedlung „Am Hierlbach“ dar. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Die im Zuge der Herstellung des Wendehammers entfallenden Bäume sind auf dem städtischen Grundstück nachzupflanzen.

Zur Verbesserung des Quartiersangebotes für Vögel, insbesondere Gartenrotschwanz sowie Haus- und Feldsperling ist im Bereich der Fläche die Anbringung von 10 Nisthilfen festgesetzt.

Um eine Durchgängigkeit in die freie Landschaft zu erreichen, kann vom Wendehammer aus eine geschotterte Trasse in Ost-West-Richtung angelegt werden, auf der sich ggf. ein Trampelpfad entwickeln kann.

Vom geplanten Wendehammer wird der Abwasserkanal nach Süden über die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geführt. Hierfür ist eine 6,0 m breite Leitungsschutzzone hinweislich in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Dieser Bereich ist von Bepflanzung frei zu halten.

## **5. Wesentliche Auswirkungen**

- Legalisierung des Bestandes, soweit dieser den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung entspricht und nach baurechtlichen Vorschriften genehmigt worden ist bzw. genehmigungsfähig ist;
- Der Umgang mit Gebäuden, die nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, wird im städtebaulichen Vertrag oder im Bauvollzug geregelt ;
- Die „Sanierung“ der Siedlung schließt die schrittweise Herstellung baurechtmäßiger Zustände ein;
- Für die bestehenden Nebenanlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung entgegenstehen, ist mit einer

Beseitigungsanordnung zu rechnen;

- Die ungenehmigten Gewerbebetriebe sind auch künftig nicht zulässig, da sie die öffentlichen Belange beeinträchtigen und der geplanten Festsetzung eines Reinen Wohngebietes sowie der vorgesehenen Darstellung als Reines Wohngebiet im FNP entgegenstehen;
- Der weitgehende Verbleib der vorhandenen Wohnbevölkerung wird ermöglicht;
- Durch die Ausweisung von Bauland und durch die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Erhöhung der Mieten) ist nicht auszuschließen, dass sich die Bevölkerungsstruktur langfristig ändert;
- Wertsteigerung durch Ausweisung der Flächen als Bauland;
- dauerhaften Sicherung der wegemäßigen Erschließung über die Gemeindeverbindungsstraße der Gemeinde Unterföhring.
- Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung der im Außenbereich befindlichen Siedlung;
- Erhalt, Schutz und Pflege der Vegetationsbestände auf Flst. 1152/2, die eine hohe Bedeutung als Struktur- und Vernetzungselement innerhalb der ausgeräumten Agrarlandschaft haben;
- Verbesserung des Landschaftsbildes.

## 6. Kosten / Maßnahmen

In der 246. Sitzung der Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung vom 15.09.2010 wurde bestätigt, dass der Bebauungsplan nicht unter die Kriterien der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) fällt, da keine ursächlichen SoBoN-Lasten für die Landeshauptstadt München entstehen, jedoch analog den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN behandelt werden soll.

Zwischen der Landeshauptstadt München und den betroffenen Grundeigentümern wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Grundeigentümer haben sich neben den darin getroffenen Vereinbarungen zum Umgang mit dem vorhandenen Gebäudebestand, insbesondere zur Übernahme folgender Leistungen verpflichtet:

- Bereitstellung des siedlungsinternen Eigentümerweges, mit Erwerb der für den Wendehammer benötigten Teilfläche
- Herstellung und Unterhalt des siedlungsinternen Eigentümerweges;
- Herstellungs- und Unterhaltskosten für die private Grünfläche (Gemeinschaftsgrünfläche) mit Spielplatz;
- Kosten für 10 Nistkästen im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verbesserung des Quartiersangebotes für höhlenbrütende Vögel

Die Kosten für die schon seit mehreren Jahren im Planungsgebiet vorhandene Wasserleitung haben die Grundeigentümer bereits bezahlt. Die Kosten für die bereits erfolgte Verlegung des Abwasserkanals im Eigentümerweg hat, wie im übrigen Gebiet der Landeshauptstadt München, die Stadt übernommen.

Auf die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen wird verwiesen.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Planung**

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,36 ha und liegt im Nordosten an der Stadtgrenze der Landeshauptstadt München, im Stadtbezirk Bogenhausen, Gemarkung Daglfing.

Bislang fehlt eine planungsrechtliche Grundlage für die Siedlung "Am Hierlbach", die durch diesen Bebauungsplan geschaffen werden soll. Als Art der baulichen Nutzung sollen Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 3) festgesetzt werden.

Die Siedlung liegt im Außenbereich, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen bzw. der freien Landschaft. Sie hat sich aus Garten- bzw. Wochenendhausgrundstücken entwickelt und wird heute zum dauerhaften Wohnen genutzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1152 ist eine landwirtschaftliche Hofstelle genehmigt, die jedoch nicht mehr betrieben wird. Alle weiteren im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude und Nutzungen sind nicht genehmigt. Mit der Planung soll die rechtliche Grundlage für die Siedlung geschaffen werden. Die vorhandene Erschließungsstraße soll standardmäßig ausgebaut werden. Eine Gemeinschaftsgrünfläche und Biotopflächen sollen hergestellt bzw. gesichert und aufgewertet werden.

Die zulässige Nutzung ergibt sich im Bebauungsplangebiet aus der Planzeichnung. Im Hinblick auf die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Höhenentwicklung wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

Die Flächeninanspruchnahme gliedert sich folgendermaßen auf (gerundet):

Gesamtfläche ca. 4,36 ha

davon:

|   |         |
|---|---------|
| ca. 3,43 ha Nettobauland  | = 79 %  |
| (davon ca. 2,52 ha begrünte Flächen   | = 58 %) |
| ca. 0,30 ha Straßenverkehrsfläche   | = 7 %   |
| ca. 0,32 ha Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | = 7 %   |
| ca. 0,31 ha private Grünfläche  | = 7 %   |

## **7.2. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

### **7.2.1. Rechtliche Vorgaben**

Die rechtliche Grundlage für die Bearbeitung einer Umweltprüfung ist das BauGB vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Gesetz v. 31. Juli 2009), insbesondere § 1 Absatz 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Absatz 4 und § 2a. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für die vorliegende Umweltprüfung sind weiterhin die folgenden rechtlichen Vorgaben relevant:

- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 25. Februar 2010
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (zuletzt geändert durch Gesetz v. 09. Dezember 2004)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2004 (zuletzt geändert durch Gesetz v. 11. August 2010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz v. 22. April 1993)

### **7.2.2. Flächennutzungsplan und Regionalplan**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Flächen für Landwirtschaft mit dem nachrichtlichen Hinweis eines regionalen Grünzugs dar.

Da die beabsichtigte zukünftige Nutzung mit der gültigen Flächennutzungsplandarstellung nicht vereinbar ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung im Parallelverfahren erforderlich. Die Fläche im Flächennutzungsplan wird als WR dargestellt.

Im Regionalplan München ist das Planungsgebiet als regionaler Grünzug („Grüngürtel Flughafen München / Erdinger Moos / Aschheimer Speichersee / Grüngürtel München-Nordost“) ausgewiesen.

### **7.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München (ABSP)**

Im ABSP sind für das Planungsgebiet die ökologische Aufwertung von Bbauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen sowie an der östlichen Grenze der Erhalt und die Optimierung von Gebüsch, Feldgehölzen, Hecken und einzelnen Baumbeständen als Zielsetzungen vorgesehen. Die Umgebung des Planungsgebiets ist als regionaler Entwicklungsschwerpunkt mit dem Ziel des Erhalts bzw. der Regeneration von Böden mit hohem Potenzial zur Entwicklung von Feuchtgebietslebensräumen zu Standorten für Seggenriede, Nasswiesen, Hochstaudenfluren u.ä. dargestellt. Derzeit werden die Flächen überwiegend als

Ackerflächen genutzt.

Im Planungsgebiet sowie in direkter Nachbarschaft befinden sich kartierte Biotope, die im ABSP (Fläche Nr. 632) als lokal bedeutsame Lebensräume bewertet werden.

#### **7.2.4. Biotopkartierung**

Im östlichen Randbereich der Siedlung „Am Hierlbach“ liegen Teilflächen des kartierten Biotops M - 130. Es handelt sich hierbei um Feldgehölz- und Heckenstrukturen, die sowohl landschaftsprägenden Charakter als auch landschaftsgliedernde Struktur sowie Biotopverbundfunktion aufweisen. Zu den überwiegenden Arten zählen Eschen, Winter-Linden, Buchen und Birken. In diesem Bereich wurde das Vorkommen gefährdeter Arten nachgewiesen.

In unmittelbarer Nähe der Siedlung befinden sich entlang des Gleißenbachs Teilflächen des kartierten Biotops M - 352. Charakterisierende Merkmale sind Ufergehölze aus verschiedenen Weiden-Arten entlang des Gewässers. Weitere Arten sind Trauben-Kirsche, Birke, Berg-Ahorn, Holunder, Esche und Pfaffenhütchen. Feldgehölze sind nach Art. 16 BayNatSchG unter Schutz gestellt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Zudem dienen sie in diesem Bereich als Trittsteinbiotop.

### **7.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

In einem am 13.08.2008 durchgeführten Scopingtermin mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Planungsreferat wurden die Schutzgüter auf ihre Betroffenheit hin geprüft und die zu untersuchenden Schutzgüter sowie der Untersuchungsumfang festgelegt.

#### **7.3.1. Schutzgut Mensch / Bevölkerung**

##### **7.3.1.1. Lärm**

###### **a) Bestand**

###### Landwirtschaft

Da die Siedlung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, liegt sie im Wirkungsbereich von saisonal begrenzten Lärmeinwirkungen aus landwirtschaftlichen Aktivitäten. Es handelt sich überwiegend um eine weitgehende extensive Weidebewirtschaftung bzw. um Flächen zur Futtergewinnung.

###### Kinderspielplatz

Derzeit existiert im Planungsgebiet kein Kinderspielplatz.

###### Verkehr

Die Siedlung „Am Hierlbach“ liegt ca. 350 m südlich der Kreisstraße M 3. In ca. 2 km nordöstlicher Entfernung verläuft die Bundesautobahn BAB A 99. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Hierlbach“.

Um die verkehrlichen Auswirkungen von Planungen zu bewerten erfolgt üblicherweise ein Vergleich der Bestandssituation bzw. des Prognose-Nullfall mit dem Prognose-Planfall. Im vorliegenden Fall führt – aufgrund der Überplanung der bestehenden Siedlung – ein Vergleich des Nullfalls mit dem Planfall zu keinen Veränderungen in

den Verkehrsmengen und damit zu keinen nennenswerten Pegeländerungen in der Nachbarschaft, so dass die schalltechnischen Auswirkungen der Planung als gering einzustufen sind und nicht eigens betrachtet werden müssen.

Die Erhöhung der Verkehrszahlen von der Prognose 2020 auf die Prognose 2025 führt lediglich auf der Kreisstraße M3 zu einer geringfügigen Erhöhung des Emissionspegels  $L_{m,E}$  nach RLS-90. Die Emissionspegel der übrigen Verkehrswege in der Nachbarschaft bleiben aufgrund der geringfügigen Verkehrsmengenerhöhungen unverändert.

Die Fortschreibung der Verkehrsprognose von 2020 auf 2025 führt aufgrund von geringfügigen Verkehrsmengenzunahmen zu einer nicht relevanten Verkehrslärmerhöhungen im Plangebiet, von höchstens 0,1 dB(A) Tag/Nacht.

## **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### Landwirtschaft

Die saisonal begrenzten Lärmeinwirkungen aus landwirtschaftlichen Aktivitäten sind auch weiterhin zu erwarten. Da es sich jedoch nicht um dauerhafte Lärmeinwirkungen handelt, sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch für sonstige durch landwirtschaftliche Nutzung verursachte Immissionen (wie Gerüche, Staubentwicklung, Pflanzenschutzmittel) ergeben sich keine gesundheitlichen oder unzumutbare Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung.

### Kinderspielplatz

Bei Durchführung der Planung entsteht ein Kinderspielplatz auf der privaten Gemeinschaftsgrünfläche. Anhaltspunkte zur Ermittlung der Geräusche von Kinderspielplätzen und deren Bewertung ergeben sich aus einer einschlägigen Veröffentlichung des Bayerischen Landesamts für Umwelt („Geräusche von Kinderspielplätzen“, BayLfU, 2003).

Kinderspielplätze sind als Anlagen für soziale Zwecke vom Anwendungsbereich der TA Lärm Nr. 1 h) ausgenommen. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### Verkehr

Aufgrund der Einwirkungen von den übergeordneten Verkehrswegen unterliegt das gesamte Planungsgebiet einer relativ gleichmäßigen Verkehrslärmbelastung.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten am westlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes auf. An den Nordseiten der nördlichen Gebäudereihe sowie an den West- und Nordseiten der westlichen Gebäudereihe betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 54/44 dB(A) Tag/Nacht. Im Inneren des Planungsgebietes entlang der Straße "Am Hierlbach" betragen die Verkehrslärmpegel je nach Abstand vom Fahrbahnrand an einzelnen Gebäudeseiten ebenfalls bis zu 54/44 dB(A) Tag/Nacht.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (50/40 dB(A) tags/nachts) um bis zu 4 dB(A) tags und nachts überschritten.

Lediglich an den Südseiten der Gebäudezeile entlang dem südlichen Planungsgebiet

werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärmpegel mit Beurteilungspegeln von zumindest 43/33 dB(A) Tag/Nacht eingehalten.

In der privaten Grünfläche mit Spielplatz betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 52 dB(A) tags. Damit wird der maßgebliche Orientierungswert (55 dB(A) tags für Parkanlagen) gemäß DIN 18005 eingehalten.

Zusammenfassend unterliegt das Planungsgebiet großflächig einer geringen bis mittleren Verkehrslärmeinwirkung, die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR werden um bis zu 4 dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen erscheinen bei verhältnismäßigem Aufwand nicht geeignet, um auf die geringfügigen Überschreitungen effektiv zu reagieren. Ein ausreichender Schallschutz wird für den Neubau oder genehmigungsbedürftige Nutzungsänderungen von Wohngebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen anhand der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 hergestellt. Darüber hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte in einem gewissen Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### Kinderspielplatz

Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme sollte auf folgende Maßnahmen geachtet werden:

- schallgedämpftes Material sowie geschmierte, nicht quietschende Lager usw. bei Kletter- und Spielgeräten;
- schalltechnisch optimierte Anordnung von Spielgeräten;
- organisatorische Beschränkungen wie z.B. Mittagsruhen.

#### Verkehr

Ein ausreichender Schallschutz wird für den Neubau oder genehmigungsbedürftige Nutzungen von Wohngebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bauvollzugs hergestellt. Darüber hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.3.1.2. Elektromagnetische Felder**

#### **a) Bestand**

In ca. 55 m Entfernung verläuft nordwestlich zum Planungsgebiet eine Hochspannungsleitung. Der Abstand zu den Gebäuden reicht von ca. 55 bis 370 m.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf

die Wohnbebauung zu erwarten. Um negative Auswirkungen durch die Hochspannungsleitung auszuschließen wurde im Dezember 2012 eine gutachterliche Magnetfelduntersuchung durchgeführt. Die Messungen niederfrequenter Magnetfelder am nächstgelegenen Punkt des Bebauungsplangebietes zur Hochspannungsleitung ergaben einen maximalen Effektivwert von 0,34  $\mu\text{T}$ .

Dies entspricht 0,3% des gesetzlichen Grenzwertes von 100  $\mu\text{T}$ . Danach sind keine negativen Auswirkungen durch die angrenzende Hochspannungsleitung zu erwarten.

**c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Basierend auf dem Ergebnis der Magnetfelduntersuchung sind keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen nötig.

### 7.3.1.3. Erholung

**a) Bestand**

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, daher unterscheidet sich die Nähe und Quantität der Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Erholungsfreiflächen von dem innerstädtischen Maßstab. Mit der angrenzenden freien Landschaft sind Freiräume in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in Johanneskirchen in rund 800 m Entfernung. Das nächstgelegene Naherholungsgebiet ist der Feringasee im Gemeindegebiet Unterföhring in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Siedlung „Am Hierlbach“ ist durch die zu den Wohngebäuden gehörenden Gärten gut mit privat nutzbaren Freiflächen versorgt.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Bei Durchführung der Planung werden die privaten Freiflächen gesichert und durch eine großzügige Gemeinschaftsgrünfläche ergänzt, auf der die Errichtung eines Spielplatzes festgesetzt ist. Die Versorgung der im Planungsgebiet lebenden Bevölkerung mit nutzbaren Freiflächen wird somit verbessert.

**c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bebauungsplan Nr. 1886

- Sicherung von ca. 3.100 m<sup>2</sup> als Gemeinschaftsgrünfläche mit Spielplatz
- Sicherung der privaten Gärten

### 7.3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

**a) Bestand**

Baum- und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine Durchgrünung und seinen zum Teil alten Baumbestand aus. Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München gilt nicht.

Die Freiflächen im Planungsgebiet sind überwiegend intensiv genutzte Ziergärten. Zu

den die Siedlung prägenden Baumarten gehören Birken, Buchen, Eschen und Ahorn. Weitere Arten sind Fichten, Kastanien und Walnuss. Nicht standortgerechte Thujenhecken dominieren das Landschaftsbild entlang zahlreicher Grundstücksgrenzen.

Am östlichen und nordöstlichen Siedlungsrand befinden sich wertvolle alte Baumhecken, die sich überwiegend aus Eschen sowie Ahorn und Traubenkirschen zusammensetzen. In der Biotopkartierung sind diese Heckenstrukturen als Teilflächen des Biotops M 130-01 kartiert. Eine Beschreibung der Biotope ist dieser Begründung unter Punkt 8.2.4 zu entnehmen.

#### Artenschutz

Bei den Bestandserhebungen im Frühjahr und Frühsommer 2009 wurden im Planungsgebiet Beobachtungen der dort lebenden Arten durchgeführt und ein darauf aufbauendes artenschutzrechtliches Gutachten angefertigt. Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Arten kommen in der Siedlung „Am Hierlbach“ nur Vögel und Fledermausarten (Nahrungshabitate sowie potenziell auch Baum – und Gebäudequartiere) vor. Die Ermittlung und Übersicht über das Vorkommen der relevanten Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergab das Vorkommen von 43 Vogelarten in einem Beobachtungszeitraum von Dezember 2008 bis Frühsommer 2009.

Nachdem für das Planungsgebiet sommerliche Beobachtungen von nicht näher bestimmten Fledermäusen vorliegen, wurde ein Vorkommen derjenigen Arten aus dieser Gruppe unterstellt, deren Lebensraumsprüche im Planungsgebiet erfüllt sind.

Der Baumbestand und die Gebäude der Siedlung stellen ein potenzielles Quartier für baumhöhlen- und gebäudebewohnende Fledermausarten dar.

Es sind weder aktenkundige Quartiersnachweise bekannt noch ergab eine Eigentümerbefragung Hinweise auf Fledermausquartiere. Bedeutendere Quartiere können somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### Baum- und Vegetationsbestand

Bei Durchführung der Planung wird das Planungsgebiet nach der Aufstellung des Bebauungsplanes eine verbesserte Randeingrünung und eine gleichmäßig gute Durchgrünung innerhalb der Planungsgrundstücke aufweisen. Neubau- oder Umbaumaßnahmen sollen nicht zeitlich und räumlich parallel sondern sukzessive vorgenommen werden, so dass eine dauerhafte und kontinuierliche Durchgrünung gewährleistet ist. Aufgrund der gesicherten und verbesserten Durchgrünung unter Berücksichtigung der angegebenen Maßnahmen, ist die Fällung von voraussichtlich ca. 12 % des Baumbestands durch Baumaßnahmen im Planungsgebiet vertretbar.

#### Artenschutz

Die vorgesehenen bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglichen Abriss- und Neubaumaßnahmen entwickeln räumlich nur eng begrenzte Projektwirkungen.

Einflüsse auf die freie Landschaft sind v.a. durch die zentrale, innerhalb der Siedlung verlaufende Erschließungsachse (Straße „Am Hierlbach“) sowie die nach Süden und Norden abschirmenden Gebüsch- und Baumbestände weitestgehend auszuschließen.

Evtl. eintretende Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen nicht gegen die Schädigungsverbote i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 2 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Der mögliche sukzessive Umbau/Neubau der Gebäudestruktur innerhalb der Siedlung erzeugt voraussichtlich keine erheblichen und dauerhaften in das Umfeld wirkende Störungen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, sind die Beeinträchtigungen so gering, dass relevante Auswirkungen auf den lokalen Bestand/die lokale Population nicht zu erwarten sind. Durch die Beschränkung der Rodungs- und Abrisszeiten wird die Zerstörung besetzter Nester, eine Vernichtung von Eiern und Jungvögeln sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten von Gebüsch- und Waldvögeln verhindert und die Störung von potentiell vorkommenden baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen in Wochenstuben- und Sommerquartieren sowie von gebäudebewohnenden Fledermäusen während der Wochenstubenzeit vermieden.

Durch das Anbringen von Nisthilfen wird für die im Gebiet vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten insbesondere Gartenrotschwanz und Haus- und Feldsperling, das Quartiersangebot verbessert. Die Nistkästen sind nach Süden oder Südosten auszurichten und außer Reichweite (höher als 2,40 m) anzubringen. Eine direkte Wegnähe ist zu vermeiden. Die verwendeten Bäume sollten immer an Büsche und Sträucher angrenzen, um Deckung und Schutz insbesondere für ausfliegenden Jungtiere zu bieten.

Aufgrund der sensiblen Lage im Stadtgebiet, sollen Natriumdampflampen eingesetzt werden, so dass Beeinträchtigungen durch eine sehr helle Beleuchtung ausgeschlossen sind.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### Bebauungsplan Nr. 1886

- Sicherung der wertvollen Vegetationsbestände, Ersatz von Nadelbäumen bei Ausfall durch Laubbäume (Fl.Nr. 1152/2)
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern in den privaten Gärten insbesondere als Puffer an den Rändern des Planungsgebiets
- Sicherung der Fläche (Fl.Nr. 1152/2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als potenzielles Quartiersangebot für Tiere
- Anbringung von 10 Nistkästen für Gartenrotschwanz und Haus-/Feldsperling an geeigneten Stellen zur Verbesserung des Quartiersangebots

#### Sonstige rechtliche Regelungen und Empfehlungen

- Maßnahmen, die sich aus der Freiflächengestaltungssatzung ergeben
- Schutz der Vegetationsbestände während der Bauphase (DIN 18920)

- Rodung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gem. § 39 BNatSchG
- Abriss der Gebäude nur in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Mitte März
- Beleuchtung durch Natriumdampflampen

### **7.3.3. Schutzgut Boden**

#### **7.3.3.1. Bodenfunktion**

##### **a) Bestand**

Im Planungsgebiet sind grundwassernahe Bodenformen und Moore vorzufinden, die größtenteils aus sehr humusreichem Schotter bestehen. Es handelt sich überwiegend um Pararendzina, an der westlichen Grenze nahe dem Gleißbach um kalkhaltigen Anmoor-Gley aus carbonatreichem Schotter. Die Bodenfunktionen werden derzeit teilweise durch die bebauten und versiegelten Bereiche beeinträchtigt. Da jedoch ca. 75 % der Flächen unversiegelt sind, kann die Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion als stabil bewertet werden.

##### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Bei Durchführung der Planung werden die unversiegelten Bereiche erhöht, die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens werden somit nicht negativ beeinträchtigt. Die neu definierten Bauräume orientieren sich am Bestand, so dass der Verbrauch neuer Flächen in verträglichen Grenzen gehalten wird. Da die Planung eine Errichtung von Kellergeschossen zulässt, werden bei Umsetzung der Planung einige Bereiche des Bodens für Mikroorganismen und Tiere nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zuzuführen, möglichst innerhalb des Planungsgebiets, um den Schutz des Bodens zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

##### **c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

###### Bebauungsplan Nr. 1886

- Sicherung von ca. 81 % nicht versiegelter Fläche

###### Bauvollzug

- Bei Baumaßnahmen Erhalt und Nutzung des Oberbodens

#### **7.3.3.2. Versiegelung**

##### **a) Bestand**

Die vorhandene Versiegelung beträgt ca. 25 % und wird durch Gebäude sowie versiegelte Freibereiche verursacht.

##### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Bei Umsetzung der Planung beträgt der Versiegelungsgrad ca. 19 %. Der Eingriff in den Boden erfolgt durch geplante Gebäude und Nebenanlagen sowie durch Stellplatz- und Erschließungsflächen. Gegenüber dem Bestand verringert sich der Versiegelungsgrad voraussichtlich um ca. 6 %.

### c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

#### Bebauungsplan Nr. 1886

- Festsetzung von definierten Bauräumen zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich

#### Versiegelungsbilanz Bestand - BP 1886

|  | <b>Bestand</b>        | <b>BP 1886</b>        | <b>Differenz</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Versiegelte Flächen                                      | 1,11 ha (25%)         | 0,84 ha (19%)         | -0,27 ha         |
| davon durch Gebäude und Nebenanlagen auf Baugrundstücken | 0,94 ha               | 0,54 ha               | -0,4             |
| davon öffentl. Verkehrsfläche                            | 0,17 ha               | 0,3 ha                | 0,13             |
| Unversiegelte Flächen                                    | 3,25 ha (75%)         | 3,52 ha (81%)         | 0,27 ha          |
| <b>Gesamtfläche</b>                                      | <b>4,36 ha (100%)</b> | <b>4,36 ha (100%)</b> | <b>0</b>         |

### 7.3.3.3. Schutzgut Wasser

#### a) Bestand

##### Oberflächengewässer

An der westlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Gleißbach. Durch die Planung sind keine Änderungen bzw. Eingriffe vorgesehen. Die in der Planzeichnung eingetragene Dienstbarkeit östlich des Gleißbachs liegt auf einem bereits bestehenden Weg, so dass es auch hier zu keinen zusätzlichen Eingriffen kommt.

##### Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Bereich kiesiger Ablagerungen der so genannten Münchner Schotterebene, die einen guten Grundwasserleiter darstellen. Der Mittelwasserspiegel liegt etwa auf 504 m ü. NN. Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt bei 505 m ü. NN, maximal ca. 1m unter Flur. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einem Gefälle von etwa 0,3 % nach Norden. Derzeit existieren keine Kellergeschosse im Planungsgebiet.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

##### Oberflächengewässer

Da es zu keinem Eingriff in das Oberflächengewässer kommt, ist mit beeinträchtigenden Auswirkungen nicht zu rechnen.

##### Grundwasser

Bei Umsetzung der Planung ist die Errichtung von Kellergeschossen zulässig. Die Kellergeschosse tauchen ca. 3 m in das höchste Grundwasser ein. Bei Höchstgrundwasserstand beträgt der maximale Grundwasseraufstau je Gebäude

rechnerisch etwa 0,01 m. Unter den geplanten Bauwerken verbleibt eine Kiesrestmächtigkeit von ca. 4 m, so dass neben der freien seitlichen Umströmung auch eine Unterströmung erfolgt. Mindestens 68 % der anfallenden Wassermenge unterströmen das Bauwerk.

Der in einem Gutachten berechnete Aufstaubetrag ist mit unter 1 cm vernachlässigbar klein. Bei Umsetzung der Planung ist zwischen den Bauwerken ausreichend Zwischenraum zur ungehinderten Umströmung der Gebäude vorhanden. Es sind daher keine unverträglichen Auswirkungen auf das natürliche Grundwasserregime zu befürchten. Bei Einhaltung der geplanten Bebauungsdichte werden daher keine besonderen Maßnahmen zu Grundwasserüberleitung erforderlich. Im Falle eines Eingriffs ins Grundwasser ist dies im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens durch das Wasserwirtschaftsamt zu prüfen.

Durch Entwässerungstreifen entlang der Straße „Am Hierlbach“ ist die oberirdische Versickerung des Niederschlagswassers und die damit verbundene Grundwasserneubildung ermöglicht.

#### **c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

##### Bebauungsplan Nr. 1886

- Sicherung von ca. 3,52 ha unversiegelter Fläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich

##### Bauvollzug

- Umsetzung der ggf. gem. wasserrechtlichem Verfahren erforderlich werdenden Maßnahmen

### **7.3.4. Schutzgut Luft und Klima**

#### **a) Bestand**

Durch die Lage im Außenbereich ist das Planungsgebiet mikroklimatisch begünstigt, da die angrenzende freie Landschaft klimaökologisch ausgleichend wirkt. Die unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sorgen vor allem nachts für eine Abkühlung. Gegenüber der Umgebung befindet sich im Planungsgebiet selbst deutlich mehr Vegetationsbestand, der durch Verschattung und Transpiration kleinräumig klimatisch ausgleichend wirkt.

Da die direkt angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, kommt es saisonal zu Beeinträchtigungen durch Staub, Pflanzenschutzmittel und Gerüche.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. In den stark versiegelten Bereichen wird der Versiegelungsgrad reduziert. Die im Bestand guten mikroklimatischen Bedingungen ändern sich nicht.

Da bei Durchführung der Planung eine Randeingrünung des Planungsgebiets vorgesehen ist, können die saisonal auftretenden Einwirkungen, wie z. B. Beeinträchtigungen durch Staub aufgrund von Arbeiten auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, vermindert werden. Die Beeinträchtigungen durch Gerüche bleiben saisonal bestehen. Es handelt sich um überwiegend extensive Weidebewirtschaftung bzw. um Flächen zur Futtergewinnung. Pflanzenschutzmittel

werden folglich – wenn überhaupt – nur im geringen Umfang eingesetzt. Aufgrund der geringen Mengen sind demnach keine unzumutbaren Immissionen für die Wohnnutzung zu erwarten.

**c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bebauungsplan Nr. 1886

- Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung durch den sukzessiven Rückbau bestehender Nebenanlagen
- Festsetzung einer Randeingrünung

**7.3.5. Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

**a) Bestand**

Das Planungsgebiet liegt inmitten von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb eines regionalen Grünzugs. Im Landschaftsbild zeichnet sich das Planungsgebiet als deutliche lineare Siedlungsstruktur ab, die insbesondere durch die teilweise rückwärtige Positionierung der Gebäude aus dem Landschaftsbild hervortritt.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Da die Siedlung „Am Hierlbach“ bereits im Bestand vorhanden ist, ändert sich das Landschaftsbild bei Durchführung der Planung nicht wesentlich. Durch die gezielte Definition der Gebäudestrukturen und durch die Sicherung der Freiflächen und einer Randeingrünung, fügt sich das Planungsgebiet in einigen Teilbereichen voraussichtlich besser in das Landschaftsbild ein.

**c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bebauungsplan Nr. 1886

- Festsetzung definierter Bauräume
- Sicherung einer Randeingrünung als Pufferzone und Übergang zur freien Landschaft
- Sicherung von Freiflächen (Gemeinschaftsgrünfläche, Biotopfläche) als Öffnung in die freie Landschaft

**7.3.6. Umweltschutzbelang Abwässer**

Die Siedlung wurde zwischenzeitlich an die städtische Kanalisation angeschlossen.

**7.3.7. Umweltschutzbelang Energie**

Das Planungsgebiet ist nicht an das Fernwärmenetz der Landeshauptstadt München angeschlossen.

### 7.3.8. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

| Schutzgut                 | Auswirkungen durch das Vorhaben  | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen   | Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen  | Beurteilung |
|---------------------------|--|---|--|-------------|
| <b>Mensch</b>             |  |   |  |             |
| Lärm                      | Das Vorhaben selbst löst keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus<br><br>Relativ gleichmäßige Verkehrsbelastung von den übergeordneten Verkehrswegen | Passive Schallschutzmaßnahmen für den Neubau oder genehmigungsbedürftige Nutzungsänderungen<br><br>Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich   | Keine erheblichen Veränderungen gegenüber Status Quo<br><br>Geringe bis mittlere Verkehrslärmeinwirkung  | 0           |
| Erholung                  | Keine erheblichen negativen Auswirkungen   | Sicherung von ca. 3.100 m <sup>2</sup> als private Grünfläche<br><br>Sicherung privater Gärten  | Gute Versorgung mit nutzbaren Freiflächen bleibt erhalten  | 0           |
| Elektromagnetische Felder | Keine Auswirkungen   | Keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen notwendig  | keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung  | 0           |
| <b>Pflanzen und Tiere</b> |  |   |  |             |
| Pflanzen                  | Bei Durchführung der Planung ggf. Fällung von einigen Bäumen   | Sicherung der Vegetationsbestände im Plangebiet<br><br>Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen/Sträuchern<br><br>Schutz der Vegetationsbestände während der Bauphase   | Dauerhafte und kontinuierliche Durchgrünung ist gewährleistet<br><br>Baumbestand der Siedlung bleibt erhalten  | 0           |
| Tiere                     | Kaum bis geringe Beeinträchtigung des Lebensraumangebots   | Sicherung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als potenzielles Quartierangebot für Tiere<br><br>Anbringung von insges. 10 Nistkästen<br><br>Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden zeitlich begrenzt<br><br>Beleuchtung durch Natriumdampflampen | Ökologische Funktionalität bleibt gewahrt<br><br>Voraussichtlich keine erheblichen und dauerhaften in das Umfeld wirkende Störungen<br><br>Keine relevanten Auswirkungen auf den lokalen Bestand/die lokale Population | 0           |

| Schutzgut           | Auswirkungen durch das Vorhaben  | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen   | Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen   | Beurteilung |
|---------------------|--|---|---|-------------|
| <b>Boden</b>        |  |   |   |             |
| Bodenfunktion       | Kaum bis geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktion                        | Sicherung von ca. 81 % nicht versiegelter Fläche<br>Bei Baumaßnahmen Erhalt und Nutzung des Oberbodens  | Erhöhung der unversiegelten Bereiche<br>Verbrauch neuer Flächen wird in verträglichen Grenzen gehalten  | 0           |
| Versiegelung        | Rückbau von bestehenden Nebenanlagen                                       | Festsetzung von definierten Bauräumen<br>Minimierung der Versiegelung<br>Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich   | Verringerung des Versiegelungsgrades um ca. 6 %   | +           |
| <b>Wasser</b>       |  |   |   |             |
| Oberflächengewässer | Keine Änderungen oder Eingriffe vorgesehen                                 | Keine Maßnahmen notwendig   | Keine Auswirkungen  | 0           |
| Grundwasser         | Es erfolgt ein Eingriff ins Grundwasser durch den Bau von Kellergeschossen | Sicherung von ca. 3,52 ha unversiegelter Fläche<br>Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich<br>Umsetzung der ggf. gem. wasserrechtlichem Verfahren erforderlich werdenden Maßnahmen | Gem. Fachgutachten keine unverträglichen Auswirkungen auf das natürliche Grundwasserregime  | 0           |
| <b>Luft / Klima</b> |  |   |   |             |
| Mikroklima          | Keine erheblichen Veränderungen  | Sicherung von ausreichenden Freiflächen und Minimierung der Versiegelung durch den sukzessiven Rückbau bestehender Nebenanlagen   | Keine zusätzlichen versiegelten Flächen<br>Keine Änderung der guten mikroklimatischen Bedingungen   | 0           |
| Luftbelastung       | Keine erheblichen Veränderungen  | Festsetzung der Randeingrünung  | Verringerung der saisonal auftretenden Einwirkungen, z. B. Beeinträchtigung durch Staub<br>Beeinträchtigung durch Gerüche bleiben saisonal bestehen | +           |

| Schutzgut                         | Auswirkungen durch das Vorhaben                                 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen   | Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen                          | Beurteilung |
|-----------------------------------|---|---|--|-------------|
| <b>Stadt- und Landschaftsbild</b> |   |   |  |             |
| Stadtbild-verträglichkeit         | Rückbau der Nebengebäude an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen | Festsetzung definierter Bauräume<br><br>Sicherung einer Randeingrünung als Pufferzone und Übergang zur freien Landschaft<br><br>Sicherung von Freiflächen als Öffnung in die freie Landschaft | Planungsgebiet fügt sich voraussichtlich besser in das Landschaftsbild ein | +           |

### 7.3.9. Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgüter stehen teilweise in Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern so dass Änderungen bei Schutzgütern teilweise auch Konsequenzen für andere Schutzgüter haben.

Die Lärmbelastung während der Neu- oder Umbaumaßnahmen sowie Eingriffe in bestehende Vegetationsstrukturen beeinflussen die Tierwelt, indem das Habitatangebot geändert wird. Die Beeinträchtigungen haben unter Berücksichtigung der Maßnahmen allerdings keine dauerhaften negativen Auswirkungen.

Die Verringerung der versiegelten Flächen wirkt sich positiv auf den Menschen im Hinblick auf nutzbare Freiraum- und Erholungsflächen sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus. Zudem wird das Mikroklima positiv beeinflusst.

Die geplante Randeingrünung stellt eine Pufferzone und einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft dar. Zudem übernimmt sie ökologisch wertvolle Vernetzungsfunktionen.

### 7.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Die begrüneten Flächen auf den Baugrundstücken wären nach wie vor nutzbar, planungsrechtlich aber nicht gesichert. Die geplante Gemeinschaftsgrünfläche mit Spielplatz würde wahrscheinlich nicht entstehen. Die zu erhalten festgesetzten Bäume würden keinem gesonderten Schutz unterliegen, da das Planungsgebiet nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung liegt. Ihr Erhalt wäre somit nicht gesichert.

Der Schutz der im Planungsgebiet lebenden Tiere wäre nicht gewährleistet. Bei Rodungs- oder Abrissmaßnahmen würden ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden, ohne dass Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen würden. Die Bodenfunktionen würden sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

Die an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen liegenden Gebäude würden weiterhin das Landschaftsbild beeinträchtigen.

#### **7.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art.6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich wird jedoch gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der reale Bestand der Siedlung „Am Hierlbach“ als Beurteilungsgrundlage herangezogen und als bereits erfolgter Eingriff berücksichtigt. Die Versiegelung wird bei Umsetzung der Planung reduziert. Daher liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vor.

#### **7.6. Artenschutz**

Aus dem europäisch geschützten Artenspektrum kommen im Planungsgebiet einige Vogel- und Fledermausarten vor.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung (Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit, Abriss der Gebäude oder umfangreichere Sanierung in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Mitte März, Sicherung des Brutplatzangebots) sind die Beeinträchtigungen jedoch so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokale Population nicht zu erwarten sind. Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder erhebliche Störungen können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Projektbedingt sind damit keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

#### **7.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Der Bebauungsplan stellt eine Anpassung an den realen Bestand dar, das Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnsiedlung. Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Bauräume nicht oder an anderer Position festzusetzen. Dies hätte jedoch zur Folge, dass bisher unversiegelte Freibereiche ggf. versiegelt würden und die Rücksichtnahme auf den vorhandenen Baumbestand teilweise nicht gegeben wäre.

Die im Plan vorgeschlagenen Bauräume berücksichtigen den derzeitigen Bestand der Bebauung und verhindern somit eine zusätzliche Versiegelung. Die Abstandsflächen gem. BayBO werden eingehalten. Außerdem wird die Ortsrandeingrünung von Bebauung freigehalten und der wertvolle Baumbestand bestmöglich geschützt.

Da der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, den Bestand planungsrechtlich zu sichern, stellt sich die Frage nach umfangreich geprüften weiteren Alternativen nicht.

## 7.8. Zusätzliche Angaben

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend. Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Fauna  
Büro Dr. H. M. Schober: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1886 „Am Hierlbach“, Naturschutzfachliche Angaben, Freising, September 2009.
- Flora  
Ingenieurbüro für Vermessungstechnik G+T Ziegler: "Am Hierlbach", München. Baumbestandsliste, München, Oktober 2008.  
DRAGOMIR STADTPLANUNG: Erhebung und Bewertung des Baumbestands „Am Hierlbach“, München, Juli 2008.
- Grundwasser  
Grundbaulabor München: Bericht zur Grundwasseraufstauberechnung – korrigierter Stauhorizont. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1886, München, Dezember 2009.
- Lärm  
Möhler + Partner. Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik: Schalltechnische Untersuchung, Bericht zum Bebauungsplan Nr. 1886 „Am Hierlbach“, München, Januar 2010 mit Ergänzung vom Dezember 2010.

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Umweltatlas München, URL:<http://www.muenchen.de/umweltatlas>
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München, Stand Okt. 2004.
- Stadtbiotopkartierung München, zuletzt aktualisiert im Nov. 2004.
- Regionalplan München, Stand Januar 2008.
- Geräusche von Kinderspielplätzen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Stand Januar 2003
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003

### 7.8.1. Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden. Durch die Ausführung der Planung erfolgt mit dem Bau von Kellergeschossen ggf. ein Eingriff ins Grundwasser. Als Monitoring-Maßnahme sollen daher im Falle eines Eingriffs Änderungen des Grundwasserstandes überwacht werden.

## 7.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,36 ha und liegt im Nordosten an der Grenze des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München, im

Stadtbezirk Bogenhausen. Durch diesen Bebauungsplan soll für die Siedlung "Am Hierlbach" eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Da die Planung weitestgehend die bestehenden Strukturen sichert, sind die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter nicht erheblich. Bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen kann es jedoch zu vorübergehenden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter kommen. Durch die im Umweltbericht aufgezeigten Maßnahmen können negative Auswirkungen vermieden oder vermindert werden.

Bezüglich des Verkehrslärms unterliegt die Siedlung "Am Hierlbach" einer geringen bis mittleren Verkehrslärmeinwirkung. Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes erscheinen bei verhältnismäßigem Aufwand nicht geeignet, um auf die geringen Überschreitungen effektiv zu reagieren. Die Anforderungen an den Lärm können durch Passive Schallschutzmaßnahmen bei Neubauvorhaben oder genehmigungsbedürftige Nutzungsänderungen werden im Bauvollzug geregelt werden.

Bezüglich der elektromagnetischen Verträglichkeit kommt es voraussichtlich zu keinen schädlichen Einwirkungen, da eine gutachterliche Magnetfelduntersuchung ergeben hat, dass die niederfrequenten Magnetfelder am nächstgelegenen Punkt des Bebauungsplangebietes zur Hochspannungsleitung einen maximalen Effektivwert von 0,34  $\mu\text{T}$  ergeben, der 0,3% des gesetzlichen Grenzwertes von 100  $\mu\text{T}$  entspricht.

Bei Durchführung der Planung werden die privaten Freiflächen gesichert und durch eine private Grünfläche ergänzt. Die Versorgung der im Planungsgebiet lebenden Bevölkerung mit nutzbaren Freiflächen wird somit verbessert.

Der Vegetationsbestand der Siedlung insbesondere im Bereich des Siedlungsrandes wird durch den Erhalt wertvoller Bäume und die angegebenen Maßnahmen zur gleichmäßigen Durchgrünung, insbesondere Randeingrünung auch zukünftig gesichert und zum Teil verbessert. Die Fällung von einigen Bäumen im Planungsgebiet durch Baumaßnahmen ist daher vertretbar.

Aus dem europäisch geschützten Artenspektrum kommen im Wirkraum einige Vogel- und Fledermausarten vor. Zur Verbesserung des Quartierangebots für Gartenrotschwanz und Haus-/Feldsperling werden 10 Nistkästen an geeigneten Stellen angebracht. Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder erhebliche Störungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei Durchführung der Planung werden die unversiegelten Bereiche erhöht, die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens werden somit nicht negativ beeinträchtigt.

Der Bau von Kellern ist zulässig, so dass bei Eingriff ins höchste Grundwasser ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich werden.

Beeinträchtigungen durch Gerüche bleiben aufgrund der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen saisonal bestehen. Durch die geplante Randeingrünung können jedoch Beeinträchtigungen durch Staub vermindert werden. Die guten kleinklimatischen Bedingungen werden sich voraussichtlich nicht ändern, da durch

die Planung keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

Das Landschaftsbild ändert sich bei Durchführung der Planung nicht wesentlich, da die Siedlung bereits im Bestand vorhanden ist. Durch die gezielte Definition der Gebäudestrukturen und durch die Sicherung der Freiflächen und einer Randeingrünung, fügt sich das Planungsgebiet in einigen Teilbereichen voraussichtlich besser in das Landschaftsbild ein.

Unter Berücksichtigung der in diesem Umweltbericht aufgezeigten Maßnahmen wird es bei Durchführung der Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen kommen.

## 8. Daten zum Bebauungsplan

| <b>Flächenbezeichnung</b>  | <b>Fläche (qm)</b> | <b>Anteil an Gesamtfläche (%)</b> |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Umgriff Planungsgebiet     | 43.599             | 100%                              |
| Nettobauland               | 33.429             | 77%                               |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 3.948              | 9%                                |
| Private Grünfläche         | 2.985              | 7%                                |
| Städtisches Grundstück     | 3.237              | 7%                                |
| Geschossfläche             | 5.644              | -                                 |

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V