

Telefon: 0 233-22056
23195
24577
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/543
PLAN-HA II/43 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1507a
Lipperheidestraße (östlich)
zwischen Greinzstraße und Bassermannstraße**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08263

Anlagen:

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 22.03.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 8 ff.)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1507a wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 09.11.2016 mit 09.12.2016 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Wohnbebauung

Die Gebäudehöhe von vier Etagen mit evtl. einem Dachgeschoss nehme keinen Bezug zur vorhandenen Altbebauung, die aus überwiegend zwei und maximal drei Etagen einschließlich Dachgeschoss bestehe.

In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Nähe zu Schloss Blütenburg und dem angrenzenden Durchblick verwiesen.

Wünschenswert wäre eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss im gesamten neuen Wohngebiet. Die Neubebauung sei auch im Hinblick auf den insbesondere in der Nähe der Alten Allee beinahe erreichten Gartenstadtcharakter besser an die vorhandene Umgebung anzupassen.

Für das Teilgebiet WR 1 wurde diese Forderung ausdrücklich wie folgt vorgebracht.

Nördlich der Polkostraße nehme die vorgesehene dreistöckige Bebauung mit zulässigen Wandhöhen von 10,5 m keinen Bezug zur nördlichen und westlichen Bestandsbebauung (ein- bzw. maximal zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser). Durch die Regelungen zu Dachform, Dachaufbauten und Dachterrassen in § 7 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1507a, insbesondere Absätze 2, 4 und 5, könne eine Gesamthöhe von 13,5 m erreicht werden. Diese überrage die bestehende Bebauung um zwei Stockwerkshöhen. Zum Übergang auf die südlich vorgesehene drei- bzw. viergeschossige Bebauung sei eine Beschränkung auf eine der Umgebung angepasste zweigeschossige Bebauung angemessen. So könne die Abschattung der Vormittagssonne auf die westlichen Grundstücke von Polkostraße Nrn. 20 und 22 verringert bzw. vermieden werden.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe wurde die Befürchtung geäußert, dass den Verwertungsinteressen des neuen Eigentümers der Vorzug gegenüber einer verträglichen Stadtentwicklung gegeben werde. Es werde eine faire Interessenabwägung zwischen einerseits Bauträger und neuen Anwohnerinnen und Anwohnern und andererseits den bisherigen Anwohnerinnen und Anwohnern, von denen der Stadtteil geprägt wurde, gefordert.

Stellungnahme:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf folgt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauches im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen drei bzw. vier Geschosse und die Errichtung eines Hochparterres. Auf diese Weise können die Wohnungen im Erdgeschoss zum Schutz der Privatheit gegenüber dem Niveau von Straßen und Erschließungswegen angehoben werden. Mit gestalterischem Bezug zu den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden dreigeschossigen, solitären Baukörpern werden im gesamten Planungsgebiet ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Dachgeschosse sind somit nicht zulässig. Näheres zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Dachform ist der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Die geplante städtebauliche Dichte und die damit verbundene großmaßstäbliche Bebauung weicht von den gegebenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld ab. Die geplanten Baukörper nehmen jedoch mit der gewählten Lage, deren Ausrichtung und deren Höhenentwicklung die strukturelle Eigenart des Umfeldes als durchgrüntes, offenes Baugebiet auf. Eine drei- und partiell viergeschossige Bebauung ist somit vertretbar. Eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss, wie vorgeschlagen, wäre angesichts der Flächenknappheit und des Bedarfes an Wohnraum in München nicht angemessen.

Das städtebauliche Konzept vereint die Realisierung der gewünschten Anzahl an Wohnungen mit der Ausbildung einer durchgrünten, sich zur Landschaft hin öffnenden Bebauung.

Sowohl die Punkthäuser im Norden des Planungsgebiets als auch die Gebäudezeilen sind um ihre Gebäudehöhe von der benachbarten Grundstücksgrenze zurückgesetzt, sodass die benachbarten Gebäude in ihrer Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt sind.

Die sich nach Osten hin öffnenden Gebäudezeilen ermöglichen für weite Teile der Bestandsbebauung weiterhin eine direkte Sichtbeziehung zur Würmaue. Zwischen dem Planungsgebiet und dem Schloss Blutenburg besteht wegen dichten Baumbestandes an der Würm keine direkte Sichtbeziehung.

Belange des Denkmalschutzes wurden, soweit für die Planung relevant, mit berücksichtigt.

Zusammen mit den geplanten Abständen der Gebäude zueinander werden die Durchlüftung, die Belichtung und Besonnung sowie die Blickbeziehungen qualitativ nur unwesentlich verändert.

Um negative gestalterische Einflüsse auf das bestehende Wohngebiet und die angrenzenden öffentlichen Räume zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Gestalt beschränkt. Zulässige Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude in Frage zu stellen. Näheres zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Dachaufbauten ist der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Das Konzept berücksichtigt die gerechte Abwägung zwischen öffentlichen Belangen, unter anderem Wohnraumschaffung, und den verschiedenen privaten Belangen der jetzigen Anwohnerinnen und Anwohner, der neuen Wohnbevölkerung und der Grundstückseigentümer.

2. Verkehr/Erschließung der nördlichen Teilgebiete

Die Erschließung der nördlichen Teilgebiete (WR 1 und WR 2) erfolge einzig durch die Polkostraße. Da die Lipperheidestraße in die Polkostraße einmünde, bevor das neue Wohngebiet erreicht werde, läge die Belastung für die

Polkostraße entgegen den Angaben des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses bei 50 % anstelle von ca. 30 % Polkostraße und 20 % Lipperheidestraße. Dies habe eine unnötige Belastung der Anwohnerinnen und Anwohnern des westlich gelegenen Wohngebietes zur Folge.

Der Quell- und Zielverkehr zum Baugebiet könne größere Verbindungsstraßen nur durch Blockumfahrung erreichen:

- in nördlicher Richtung: Polkostraße, Keyserlingstraße, Rüttenauerplatz, Bergsonstraße
- in westlicher oder südlicher Richtung: Polkostraße, Lipperheidestraße oder Keyserlingstraße zur Bassermannstraße bzw. Alte Allee.

Bei diesen Straßen handle es sich ausnahmslos um schmale, durch einseitiges Parken nur schlecht befahrbare Anliegerstraßen.

Besonders werde auf den Bereich Julius-Kreis-Straße und Rüttenauerplatz hingewiesen, der von Schulkindern in Ost-West-Richtung gekreuzt werde (Grundschule An der Schäferwiese, Schulzentrum Grandlstraße, Louise-Schroeder-Gymnasium). Besonders im Winter führe ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Gefahren beim Schulweg.

Es werde vorgeschlagen, die wesentlich kürzere Anbindung über die Greinzstraße in die Planung aufzunehmen. Folgende Vorteile werden gesehen:

- In nördlicher und westöstlicher Richtung wären Verdistraße und die Autobahn A 8 ohne Umwege durch die Wohngebiete erreichbar.
- Für die südliche Richtung könne auf die Pippinger Straße abgelenkt werden.
- Der Schleichverkehr durch die Lipperheidestraße entfiere.
- Es wären sehr viel weniger Alt-Anwohnerinnen und Alt-Anwohner betroffen.
- Die Wege wären kürzer und insbesondere sicherer, da entlang der Greinzstraße ausreichend Platz für Fuß- und ggf. Radwege wäre.

Ersatzweise könne eine Reduzierung der durch die Blockumfahrung hervorgerufenen Belastung dadurch erreicht werden, dass die Tiefgaragenzufahrten

- für das Teilgebiet WR 1 in die Greinzstraße
und
- für das Teilgebiet WR 2 (1) in die U-1747

münden. Dies sei im Bebauungsplan verbindlich vorzuschreiben.

Eine früher beantragte zusätzliche Nutzung der Greinzstraße, der Schneiderstraße, der Albert-Langen-Straße und der Nummergerstraße zur Anbindung einzelner Gebäude im Baugebiet sei ohne Begründung nicht berücksichtigt worden. Eine Anbindung dieser Straßen könne über eine Verlängerung als Stichstraßen erfolgen. Es würde kein zusätzlicher Durchgangsverkehr erzeugt. Die autofreie Zone in der Mitte der Siedlung bliebe erhalten. Eine zumindest 2/3 Anbindung über die Greinzstraße und die Bassermannstraße würde die (unnötige) Belastung des westlich angrenzenden Wohngebietes reduzieren. Damit ergäben sich insgesamt kürzere Wege für den Quell- und Zielverkehr zum Baugebiet.

Es werde eine ausführliche Begründung erwartet, warum eine für die derzeitigen

Anwohnerinnen und Anwohner und auch für die neuen Einwohnerinnen und Einwohner offensichtlich ungünstigere Variante favorisiert worden sei.

Für die Teilgebiete WR 1 und WR 2 solle in § 10 Absatz 5 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1507a ergänzt werden, dass die Zufahrten zu den Tiefgaragen zwingend innerhalb der Baugebiete, jedoch nicht zu den westlichen Grundstücksgrenzen hin, angeordnet werden. So werde eine Beeinträchtigung der Altanwohnerinnen und Altanwohner vermieden und ein Ausgleich geschaffen.

Stellungnahme:

Bei der Verteilung der künftig zu erwartenden Verkehrsmengen dient als Grundlage, dass nur das WR 1 und das WR 2(1) über die östliche Verlängerung der Polkostraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) verkehrlich erschlossen werden. Es wird von einer Verkehrsverteilung von etwa 50 % auf die Bassermannstraße, etwa 30 % auf die Polkostraße und etwa 20 % auf die südliche Lipperheidestraße ausgegangen. Dies ist für das betroffene, nachgeordnete Erschließungsstraßennetz eine verträgliche Mehrbelastung, wie auch das Verkehrsgutachten bestätigt.

Eine Erweiterung der Verkehrsfläche in Verlängerung der Polkostraße bis zur Greinzstraße, wie vorgeschlagen, würde zu einer zusätzlichen Belastung der dort anliegenden Wohnnutzungen sowie des Würmgrünzuges führen.

Mit dieser Erweiterung der Verkehrsfläche würden zwar gewisse Blockumfahrungen entfallen, im Gegenzug würden aber auch, vor allem bei Stauerscheinungen auf dem umliegenden Hauptstraßennetz, Schleichwege durch die anliegenden Wohngebiete angeboten, die unnötigen und für das nachgeordnete Erschließungsstraßennetz nicht verträglichen Durchgangsverkehr erzeugen würden. Gebietsfremder Durchgangs- und Schleichverkehr wird somit durch die vorgesehene verkehrliche Erschließungskonzeption vermieden. Das vorhandene Erschließungsstraßennetz ist aufgrund seiner engen Vernetzung und seiner vielfachen Anbindungen an das angrenzende Hauptstraßennetz sehr gut geeignet, sowohl den vorhandenen als auch den künftig neu hinzukommenden motorisierten Individualverkehr (MIV) verträglich abzuwickeln, zu verteilen und an das dafür vorgesehene übergeordnete Straßennetz weiterzuleiten.

Hinsichtlich der Schulwegsicherheit wird darauf hingewiesen, dass gerade in den Straßenräumen Julius-Kreis-Straße und Rüttenauerplatz nur mit marginalem Mehrverkehr durch das Planungsgebiet zu rechnen ist. Demzufolge ist keine spürbare Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit zu erwarten.

Aus diesen Gründen ist eine Erschließung des WR 1 über die nordöstliche Verlängerung der Polkostraße bis hin zur Greinzstraße weder erforderlich noch sinnvoll.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Planungsgebietes über Schneider-, Albert-Langen- und Numbergerstraße sowie weitere Erschließungskonzepte wurden in früheren Verfahrensschritten geprüft und aufgrund der bei der erfolgten Abwägung aufgezeigten Nachteile (gebietsfremder Durchgangs- und

Schleichverkehr im Planungsgebiet und westlich davon, Mehrbelastung der Lipperheidestraße, städtebauliche und verkehrssicherheitstechnische Gründe im Zentrum des Planungsgebietes etc.) nicht mehr weiter verfolgt.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten liegen grundsätzlich innerhalb des Baugebietes.

Die Tiefgarage für das WR 2(1) kann nicht über die Straße U-1747 erschlossen werden, da das interne Erschließungskonzept vor allem auf der Trennung des Süd- vom Nordbereich und den damit verbundenen Vorteilen aufbaut. Zusätzlich ist die Erschließung des WR 2(1) über die U1747 wegen der großen Entfernung nicht angemessen.

Da eine Verlängerung der Polkostraße bis hin zur Greinzstraße, wie dargelegt, weder erforderlich noch sinnvoll ist, können die Tiefgaragenrampen nicht in die Greinzstraße gelegt werden.

Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Tiefgaragenein- und -ausgänge und Notausgänge in die Gebäude zu integrieren, die im Bauraum und somit nicht an der westlichen Grundstücksgrenze liegen. Dies ist angesichts der großen Bauräume hier vertretbar. Im Gegensatz dazu wurde im WR 1 eine kleinteilige Punkthausbebauung festgesetzt, die Spielraum im Vollzug benötigt. Aus diesem Grund sind hier eingehauste Tiefgaragenrampenanlagen außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Auch eine evtl. Tiefgarageneinfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze ist hier wegen der geringen Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen städtebaulich vertretbar.

Um den größtmöglichen Schutz der geplanten und der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erreichen, werden erhöhte Schallschutzanforderungen festgesetzt, wonach die Tiefgaragenein- und -ausfahrten schallabsorbierend auszukleiden sind.

3. KFZ-Stellflächen

Die vorgesehenen Flächen für öffentliche Kfz-Parkplätze seien viel zu klein und müssten deutlich vergrößert werden. Da pro Wohneinheit nur ein Tiefgaragenstellplatz geplant sei, aber durchschnittlich 1,8 bis zwei Pkw pro Wohneinheit (Erfahrungswert) vorhanden seien und zusätzlich noch Stellplätze für Besucherinnen und Besucher benötigt würden, müsse eine entsprechende Fläche im neuen Wohngebiet vorgesehen und ausgewiesen werden. Andernfalls sei ein Parkplatzchaos im Neubaugebiet wie auch in den umliegenden Bereichen des vorhandenen Wohngebiets die absehbare Folge. Verstärkt würde dieses, wenn in den jetzt halbseitig beparkten Wohnstraßen wegen des zusätzlichen Durchgangsverkehrs und der begrenzten Straßenbreite ein Parkverbot eingeführt würde. Als Alternative zu mehr öffentlichen Parkplätzen werden nur zusätzliche, öffentlich nutzbare Tiefgaragenplätze gesehen.

Stellungnahme:

Die Anzahl der pflichtigen Stellplätze ist auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München berechnet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht vor, alle pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. In den neu geplanten Stichstraßen werden ausreichend öffentliche Stellplätze (ca. 65 Stellplätze) für Besucherinnen und Besucher angeboten.

Eine Aufweitung der Verkehrsflächen für weitere Besucherstellplätze wäre städtebaulich nicht angemessen.

Von Parkverboten in den umgebenden Straßen ist derzeit nichts bekannt. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind zudem nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1507a wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1507a
der Landeshauptstadt München

Lipperheidestraße (östlich),
zwischen Greinzstraße und Bassermannstraße

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Absatz 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 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich östlich der Lipperheidestraße zwischen Greinzstraße und Bassermannstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom2017, angefertigt vom Geodatenservice München am , und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Absatz 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt werden zwei Reine Wohngebiete WR 1 und WR 2, ein Allgemeines Wohngebiet WA sowie eine Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung. Das Reine Wohngebiet WR 2 besteht aus den Teilgebieten WR 2 (1), WR 2 (2), WR 2 (3) und WR 2 (4).
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für drei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände

sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

- (2) Die im Plan festgesetzten zulässigen Grund- bzw. Geschossflächen können jeweils durch folgende Nutzungen überschritten werden:
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind: Die zulässige Geschossfläche darf um maximal 15 m² je Treppenhaus überschritten werden.
 - Gemeinschaftsräume: Die zulässige Geschossfläche darf um maximal 20 m² je Baugebiet, im WR 2 je Teilgebiet überschritten werden.
 - In das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampen: Die zulässige Geschossfläche darf um maximal 100 m² je Tiefgaragenrampe überschritten werden.
 - Durchgänge in den Gebäuden: Die zulässige Geschossfläche darf um maximal 50 m² je Baugebiet, im WR 2 je Teilgebiet überschritten werden.
- (3) Die im Plan festgesetzten Grundflächen (GR) können durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um folgende Flächen überschritten werden:

Baugebiet (Teilgebiet)	Grundfläche
WR 1	1.500 m ²
WR 2 (1)	3.300 m ²
WR 2 (2)	3.350 m ²
WR 2 (3)	1.550 m ²
WR 2 (4)	1.550 m ²
WA	2.400 m ² .
Kindertageseinrichtung	700 m ² .

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

- Den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnete Terrassen sowie Terrassentrennwände mit einer Tiefe von bis zu 3,0 m ab Gebäudekante sind zulässig. Terrassen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.
- Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
- Baugrenzen sowie Baulinien können durch Gebäudeteile wie Balkone und Loggien sowie durch untergeordnete Bauteile (z. B. Gartenschränke) auf maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand und bei maximaler Einzelbreite von 4,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden; § 6 bleibt unberührt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Wandhöhe zur Einhaltung der Abstandsflächentiefen vor der westlichen und nördlichen Baulinie ein Zurücktreten des obersten Geschosses von der Baulinie zulässig.

§ 5

Höhenentwicklung und Höhenlage

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen je Bauraum beziehen sich auf folgende jeweils im Plan angegebenen Höhenbezugspunkte:
 - a) WR 1 und WR 2 (1) nördlicher Bauraum: 519,80 m ü. NN
 - b) WR 2 (1) südlicher Bauraum und WR 2 (2) nördlicher Bauraum: 520,20 m ü. NN
 - c) WR 2 (2) südlicher Bauraum und WR 2 (3) nördlicher Bauraum: 520,50 m ü. NN
 - d) WR 2 (4), WA und Kindertageseinrichtung: 520,90 m ü. N.N.

- (2) In den nachfolgenden Baugebieten bzw. Teilgebieten darf das Geländeniveau der Innenhöfe die jeweils im Plan angegebenen Höhenbezugspunkte nicht überschreiten:
 - a) WR 2 (1): 520,60 m ü. NN
 - b) WR 2 (2): 521,00 m ü. NN
 - c) WR 2 (3) und WR 2 (4): 521,30 m ü. NN
 - d) WA: 521,70 m ü. NN

§ 6

Abstandsflächen

In Beziehung zu den an den Umgriff des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken gilt die Abstandsflächentiefe gemäß Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO.

§ 7

Dachform, Dachaufbauten, Dachterrassen

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

- (2) Außer in den Bereichen gemäß Absatz 7 sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus folgende Dachaufbauten zulässig: Dachausstiege zu Dachterrassen und Dachgärten einschließlich Abstellräume, Geländer, Wind-, Sonnen- und Sichtschutzkonstruktionen.

- (3) Technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen und nur auf dem Dach errichtet werden können.

- (4) Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Sie dürfen eine Höhe von 3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und insgesamt eine Fläche von maximal 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

- (5) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nach Maßgabe von § 15 Absatz 4 ohne die Flächenbegrenzung des Absatzes 4 Satz 2 zulässig.

- (6) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche gemäß Absatz 7.
- (7) Im Reinen Wohngebiet WR 2 in den Bereichen mit einer zulässigen Wandhöhe von 13,50 m und mehr sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Dachaufbauten im Sinne des Absatzes 2 sowie Antennen und Satellitenanlagen im Sinne des Absatzes 6 nicht zulässig.

§ 8

Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die gemäß Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden und die maximal zulässigen Grundflächen gemäß § 3 nicht überschritten werden.
- (3) Die pflichtigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung sind in der Gemeinschaftstiefgarage des Allgemeinen Wohngebietes WA herzustellen.
- (4) Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie -ausgänge und Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf den Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 9

Straßenverkehrsfläche, Dienstbarkeitsflächen

- (1) Von der festgesetzten Lage der Geh-, Fahr- und Radfahrflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Dienstbarkeitsflächen (Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis) in den Teilgebieten WA, WR 2 (1) und WR 2 (2) beschränkt sich auf ein Fahrrecht für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, des Winterdienstes sowie der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.
- (3) Die Nutzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist für die Zufahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zulässig.

§ 10

Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen. Trafostationen sind hiervon ausgenommen. 20 % der nach der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für

Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) vom 6. August 2012 (MüABl. S. 281) notwendigen Fahrradabstellplätze können auch außerhalb der Bauräume oberirdisch und auch überdacht angeordnet werden.

- (2) Oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Absatz 2 BayBO (Kinderspielplätze) können auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden. Die Fahrradabstellplätze für die Kindertageseinrichtung sind außerhalb des Bauraums oberirdisch zulässig.
- (3) Je Baugebiet, im WR 2 je Teilgebiet ist eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung zulässig.
- (4) Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind je Teilgebiet in den Innenhöfen maximal vier oberirdische Geräteschuppen, mit jeweils einem Abstand von mindestens 12 m zu den Baugrenzen, einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.
- (5) Im Reinen Wohngebiet WR 1 ist eine eingehauste Tiefgaragenrampenanlage außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- (6) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig.

§ 11

Baulicher Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.
- (2) An Außenwänden von Wohngebäuden, an denen nachts Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) überschritten werden, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten.
- (3) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind innenseitig schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten.

§ 12

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.

- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind Geländemodellierungen für
- a) die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung,
 - b) Kinderspielplätze nach Art. 7 Absatz 2 BayBO auf den privaten Freiflächen,
 - c) Kinderspielflächen in der öffentlichen Grünfläche,
 - d) Versickerungsflächen,
 - e) Aufschüttungen zur Herstellung eines Innenhofniveaus bis zur zulässigen Geländehöhe gemäß § 5 Absatz 2.

§ 13

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen.
- (2) Mit Hecken begrünte Einfriedungen sind für die Außenspielflächen der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind in den Reinen Wohngebieten für die Abgrenzung privater Wohnungsgärten offene Metallzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die dazugehörigen Schnitthecken aus Laubgehölzen sind mit einer Höhe von 1,2 m bis 1,5 m auszuführen.

§ 14

Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen 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) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - a) für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
 - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang,
 - c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang,
 - d) für Zierobstbäume (Endwuchshöhe < 10 m) 14 - 16 cm Stammumfang.

- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen, von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z. B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen ist ausnahmsweise bei Nachweis, dass eine oberflächige Versickerung nicht möglich ist, auch eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

§ 15

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen des Reinen Wohngebietes WR 1 ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Teilgebiete des Reinen Wohngebietes WR 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA ist auf der jeweilig zugehörigen Angerfläche mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum, im jeweiligen Innenhof mindestens ein kleiner standortgerechter Laubbaum oder Zierobstbaum zu pflanzen.
- (3) Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Wohnungsgärten sind zulässig. Ihre Flächen dürfen im Reinen Wohngebiet WR 1 30 %, in den Teilgebieten des Reinen Wohngebietes WR 2 40 % und im Allgemeinen Wohngebiet WA 20 % der jeweiligen Grundstücksfreiflächen nicht überschreiten.
- (5) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² extensiv zu begrünen; dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht, soweit sie der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche/Terrassen auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Bei der Verwendung liegender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht mit Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

§ 16

Grünordnung auf öffentlichen Flächen

- (1) Die im Plan als „landschaftsgerecht zu gestalten“ festgesetzte Fläche ist mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasenflächen zu begrünen. Dabei ist entlang der östlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche ein 7 m breiter Pufferstreifen ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der U-1747 ist auf der Ostseite eine Baumreihe in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 4 m und einem Regelabstand von maximal 12 m aus großen standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen. Sickermulden sind im Baumgraben so anzuordnen, dass für die Laubbäume jeweils mindestens 24 m² Wuchsraum außerhalb der jeweiligen Sickermulde zur Verfügung steht.

§ 17

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 1507a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	17
2. Ausgangssituation	18
2.1. Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	18
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	18
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand	18
2.2.2. Verkehrliche Erschließung	19
2.2.3. Ortsbild, Denkmalschutz	19
2.2.4. Natur und Landschaft	20
2.2.5. Vorbelastungen	21
2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage	21
3. Planungsziele	22
4. Planungskonzept	23
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	23
4.2. Art der baulichen Nutzung	24
4.3. Maß der Nutzung	24
4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung	26
4.5. Höhenentwicklung	27
4.6. Abstandsflächen	27
4.7. Dachform, Dachaufbauten, Antennenanlagen	28
4.8. Verkehr	29
4.9. Dienstbarkeitsflächen	32
4.10. Feuerwehr, Brandschutz	32
4.11. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen	33
4.12. Aufschüttungen und Abgrabungen	34
4.13. Einfriedungen	34
4.14. Grünordnung	34
4.15. Immissionen	36
5. Nachhaltigkeit	38
6. Wesentliche Auswirkungen	39
7. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen	40
8. Umweltbericht	40
8.1. Einleitung	40
8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	40
8.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	40
8.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	41
8.1.4. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche	41
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
8.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung	42
8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	45
8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	48
8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	49

8.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	51
8.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	51
8.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	52
8.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
8.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	53
8.2.10.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	54
8.2.11.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
8.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	55
8.3.1.	Ermittlung der Eingriffsschwere	55
8.3.2.	Ermittlung des Ausgleichserfordernisses	55
8.4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	56
8.4.1.	Bestandserhebungen	56
8.4.2.	Auswirkungen	56
8.4.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	56
8.4.4.	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)	57
8.4.5.	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	57
8.4.6.	Fazit	58
8.5.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	58
8.6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
8.7.	Zusätzliche Angaben	59
8.7.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten	59
8.7.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	60
8.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
9.	Daten zum Bebauungsplan	62

1. Planungsanlass und Verfahren

Im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing soll östlich der Lipperheidestraße, am Ortsrand der sog. Kolonie II hin zum Landschaftsraum der Würm, auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen Baurecht für eine Wohnbebauung und eine Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Findung eines qualitätsvollen städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das die bestehende Bebauung und den angrenzenden Landschaftsraum respektiert und weiterentwickelt, wurde im Jahr 2013 ein Plangutachten erstellt. Am 03.12.2014 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München beschlossen, das Planungskonzept von Köstlbacher Miczka Architektur Urbanistik mit Wamsler Rohloff Wirzmüller Freiraumarchitekten mit den im dortigen Beschluss genannten Ergänzungen zum Erschließungskonzept als Grundlage für das

vorliegende Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

Im Vergleich zu den 2010/2011 durchgeführten Verfahrensschritten nach § 3 Absatz 1/§ 4 Absatz 1 BauGB wurde zwischenzeitlich der Planungsumgriff noch erweitert, um im Norden und Süden den Anschluss an das Straßen- und Wegenetz herzustellen und den Planungsumgriff an die durch den Wettbewerb ausgewählte städtebauliche Konzeption anzupassen.

2. Ausgangssituation

2.1. Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet in Obermenzing liegt im östlichen, rückwärtigen Bereich der Lipperheidestraße und westlich der Pippinger Straße in Verlängerung der Straßenansätze Polkostraße, Schneiderstraße, Albert-Langen-Straße und Nummergerstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und befindet sich größtenteils im Eigentum einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, des Freistaats Bayern bzw. des Wittelsbacher Ausgleichsfonds. Ein kleiner Bereich südöstlich der Hauptfeuerwache an der Bassermannstraße ist im städtischen Eigentum.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist vollständig unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt im Norden, Westen und Süden an bebautes Gebiet an. Im Osten liegt eine auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich bis zur Pippinger Straße erstreckt. Das benachbarte Siedlungsgebiet ist gekennzeichnet durch kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser im Norden und Südwesten sowie großmaßstäbliche, dreigeschossige, punkt- und zeilenförmige Wohnbauten im Westen. Im Süden schließen bis zu dreigeschossige Betriebs- und Wohnbauten der Feuerwache VI auf dem Eckgrundstück Bassermann-/Lipperheidestraße an.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Landschaftsraum Würm. Die Würm verläuft östlich der Pippinger Straße. Vom Planungsgebiet sichtbar sind die Uferbereiche mit dichtem Baumbestand. Südlich der Bassermannstraße sind im Bereich der Kirche St. Stefan an der Pippinger Straße dörfliche Strukturen vorhanden.

Infrastruktur

In Nähe zum Planungsgebiet befinden sich an der Alten Allee eine Kinderkrippe und in ca. 1,5 km Entfernung mehrere Betreuungseinrichtungen für Kinder (Krippe, Kindergarten, Hort). Die zuständige Sprengelgrundschule liegt „An der Schäferwiese“ in ca. 1 km Entfernung westlich des Planungsgebietes.

Die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in ca. 600 m Entfernung „An der Schäferwiese“. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Nahversorgungseinrichtungen bestehen in südöstlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung im Stadtteilzentrum Pasing, unter anderem mit dem Einkaufszentrum Pasing Arcaden. Nördlich finden sich in ca. 2 km Entfernung entlang der Verdistraße weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Am Rand des Planungsgebietes verlaufen jeweils in Verlängerung der Polko- und der Greinzstraße öffentliche Abwasserkanäle, die über ein Verbindungsbauwerk miteinander verbunden sind.

2.2.2. Verkehrliche Erschließung

Von der Lipperheidestraße aus führen nach Osten zum Planungsgebiet vier Stichstraßenansätze im nicht vollendeten Ausbauzustand. Über die Lipperheidestraße und unmittelbar über die Polkostraße besteht für das Planungsgebiet ein Anschluss an das städtische Hauptstraßennetz über die Alte Allee, die Bergsonstraße und über An der Langwieder Haide (Hauptverkehrsstraße). Ebenso ist ein Anschluss an die Pippinger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße über die Bassermannstraße im Süden gegeben.

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen und relevanten Knotenpunkte im Bestand (Analyse) und für das Jahr 2030 ohne und mit Berücksichtigung der Planung (Prognose-Nullfall bzw. Prognose-Planfall) untersucht. Demnach wird sich die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ohne die Bebauung des Planungsgebietes auf Grund der allgemeinen Verkehrsentwicklung marginal erhöhen. Auch für die Knotenpunkte besteht weiterhin deren Leistungsfähigkeit. Hiervon ausgenommen ist der nur im Einsatzfall der Feuerwehr lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt Bassermannstraße/Pippinger Straße. An dieser Stelle müssen Ausfahrende aus der Bassermannstraße in die Pippinger Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Pippinger Straße bereits heute längere Wartezeiten in Kauf nehmen.

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verhältnismäßig gut angeschlossen. Südöstlich und nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich in jeweils ca. 1,6 km Entfernung der Bahnhof und S-Bahnhaltepunkt Pasing sowie der S-Bahnhof Langwied. Damit besteht sowohl eine direkte Anbindung in die Innenstadt als auch an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG. Die Metrobus-Linie mit Haltestelle an der Alten Allee in ca. 500 m Entfernung ermöglicht eine weitere gute Verknüpfung mit dem Nahverkehrsnetz.

Die angrenzenden, konventionell ausgebauten Straßen verfügen über beidseitige Gehwege. Der Radverkehr wird (mit Ausnahme in der Alten Allee, die beidseitig mit Radwegen ausgebaut ist) im öffentlichen Straßenraum gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) abgewickelt. Im Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) verläuft östlich des Planungsgebietes entlang der Würm eine Haupttrasse, die eine wichtige Verbindung nach Süden zum Stadtteilzentrum Pasing darstellt. Am Knotenpunkt Bassermannstraße/Pippinger Straße besteht für Zufußgehende und Radfahrende ein lichtsignalgeregelter Übergang über die Pippinger Straße zur Würmaue.

2.2.3. Ortsbild, Denkmalschutz

Das Planungsgebiet ist von der Pippinger Straße und der Bassermannstraße aus gut einsehbar. Das heutige Ortsbild entlang der Pippinger Straße ist südlich der Bassermann-

mannstraße von dörflichen Strukturen mit lockerer Wohnbebauung und teilweise landwirtschaftlichen Nutzgebäuden um die denkmalgeschützte Kirche St. Wolfgang herum geprägt. Diese spätmittelalterliche Kirche ist Bezugspunkt der barocken Sichtachse der Schlossanlagen von Nymphenburg. Nördlich der Bassermannstraße ist die Pippinger Straße beidseits unbebaut und führt an der, in einer Würmschleife gelegenen, denkmalgeschützten Blütenburg vorbei, ein ehemaliges Jagd- und Lustschloss der Wittelsbacher aus dem 16.-/18. Jahrhundert.

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Aufgrund seiner deutlich zurückgesetzten Lage zur Pippinger Straße und seiner Lage am westlichen Rand der weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Fläche, die Teil des Regionalen Grünzugs ist, hat das Planungsvorhaben keine Auswirkungen auf die beiden denkmalgeschützten Gebäude.

Das Ortsbild im direkten Umfeld des Planungsgebietes wird von der im Süden gelegenen Feuerwache sowie von der umgebenden, meist dreigeschossigen Wohnbebauung aus den 70er Jahren geprägt.

2.2.4. Natur und Landschaft

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die offene, weite, landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt, die sich vom Planungsgebiet bis zum Gehölzbestand der Würmaue im Osten sowie entlang der Pippinger Straße nach Norden und Süden erstreckt. Westlich der landwirtschaftlichen Flächen grenzen großteils begrünte und bepflanzte Baugrundstücke an.

Naturräumlich betrachtet liegt das Planungsgebiet innerhalb zweier Raumeinheiten: im Westen im Bereich der Schotterfluren der Münchner Ebene und im Osten im Bereich der Würmaue. Der Boden ist eine Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter. Das Gelände des Planungsgebietes ist überwiegend eben und steigt von Norden nach Süden gleichmäßig um insgesamt ca. 1,5 m an. Der Flurabstand des mittleren Grundwassers beträgt ca. 6 bis 8 m, der des Höchstgrundwasserstandes HW 1940 ca. 3,5 m.

Das Planungsgebiet ist Teil eines großen, zusammenhängenden Freiraums (Würmtal), der wesentlich zur Kaltluftentstehung und Strömung nach Süden zum Stadtteil Pasing beiträgt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann die Luftqualität an einzelnen Tagen im Jahr gemindert sein.

Die zu überplanenden Flächen sind unversiegelt und weisen keinen Baumbestand oder sonstige wertvolle Vegetationsstrukturen auf. Es bestehen auch keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotope. Jedoch wurden Brutgebiete der europarechtlich geschützten Art Feldlerche festgestellt.

Eine Funktion als Erholungsfläche übernimmt das Planungsgebiet derzeit nicht. Im Osten liegen in ca. 500 m Entfernung der Erholungsraum Würmaue sowie der Park Blütenburg und der Grünzug Am Durchblick. Dadurch ist das Planungsgebiet mit Er-

holungsflächen auf Wohngebiets- und Stadtteilebene gut versorgt. Auf Nachbarschaftsebene ist das Gebiet jedoch nicht versorgt.

2.2.5. Vorbelastungen

Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärmimmissionen aus der ca. 300 m östlich gelegenen Pippinger Straße und aus den ca. 800 m südwestlich liegenden Bahnflächen ausgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung weist für den Prognose-Nullfall im gesamten Planungsgebiet einen Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A)/50 dB(A) (tags/nachts) aus. In untergeordneten Randbereichen im Süden und Westen werden auch niedrigere Pegel von bis zu 45 dB(A) nachts erreicht.

Aufgrund des Alarm- und Übungsdienstes der südlich liegenden Feuerwache kommt es zu Lärmbelastungen. Die Feuerwache wird im 24 h-Schichtbetrieb geführt und hat im Schnitt 14 Einsatzfahrten pro Monat. Die schalltechnische Untersuchung hat für den Großteil des Planungsgebietes eine Belastung von bis zu 35 dB(A) tags sowie nachts ermittelt. Bedingt durch eine Baulücke in der Bebauung auf dem Gelände der Feuerwache dringt lokal bis auf Höhe der Nummergerstraße eine Lärmbelastung zwischen 35 dB(A) im Norden und 50 dB(A) im Süden tags bzw. nachts in das Planungsgebiet ein. Für die schalltechnische Beurteilung der Feuerwache wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen, da die von dem Betrieb der Feuerwache ausgehenden Emissionen in weiten Teilen schalltechnisch den Emissionen gewerblicher Anlagen ähneln.

Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann es zu Lärmimmissionen und zeitlich begrenzten erhöhten Luftbelastungen kommen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe, Düngemittel oder Lärm ist jedoch nicht zu erwarten, nachdem sich bei einer üblichen landwirtschaftlichen Bestellung der Flächen die Belästigungen auf temporäre Ereignisse beschränken.

Altlasten

Der Boden wurde auf Schadstoffbelastung und Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt hin gutachterlich untersucht. Ergebnis ist, dass im Geltungsbereich sensorisch keinerlei Hinweise bezüglich eventueller Schadstoffeinträge festgestellt wurden. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Wirkungspfad Boden–Mensch der Kategorie Wohngebiete werden von allen Parametern weit unterschritten. Selbst die erheblich niedrigeren Prüfwerte für Kinderspielflächen werden von allen Prüfparametern unterschritten. Für den Geltungsbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Kampfmittelverdacht.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Reines Wohngebiet und im östlichen Teil als Allgemeine Grünfläche mit der überlagernden Kennzeichnung Regionaler Grünzug dargestellt.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig als Außenbereichsfläche gemäß

§ 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich der Teilbereich, der zwischen den Gebäuden an der Nummergerstraße und den Gebäuden der Feuerwache an die Lipperheidestraße direkt angrenzt, ist planungsrechtlich als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB einzustufen. Es bestehen Fragmente übergeleiteter planungsrechtlicher Festsetzungen in Form eines Gefüges aus Baulinien, seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 584 für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwache an.

Am 19.12.1984 wurde von der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1507 für den Bereich Autobahn München-Stuttgart A 8, Verdistraße, Schirmerweg, Pippinger Straße, Alte Allee, östlich Randbebauung Kolonie II und Friedhof Obermenzing gefasst. Dieser umfasst neben dem Planungsbereich ein ausgedehntes Gebiet beiderseits der Pippinger Straße zwischen dem Kreisel Obermenzing am Ende der Autobahn A 8 im Norden und der Theodor-Storm-Straße im Süden.

Die außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1507 wurden mit dem Billigungsbeschluss vom 12.10.2016 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München aufgehoben.

Die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Entwicklung des Baugebietes „Lipperheidestraße“ ist erforderlich, um den dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt München decken zu können. Potenziale der Innenentwicklung, z. B. durch die Nachnutzung ehemaliger Bahn- und Kasernenflächen sowie die Nachverdichtung bestehender Quartiere, werden bereits durch laufende bzw. in den letzten Jahren durchgeführte Planungen ausgeschöpft, reichen jedoch nicht aus, um ein ausreichendes Angebot an Wohnraum bereitstellen zu können.

3. Planungsziele

Für das Planungsgebiet bestehen folgende Ziele:

Städtebau

- Arrondierung des Siedlungsgebiets zwischen Bassermannstraße und Greinzstraße nach den Prinzipien einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung;
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit eigener Identität für ca. 370 Wohnungen und einem differenzierten Angebot an Wohnungstypologien für unterschiedliche Einkommensgruppen;
- Sicherung eines geeigneten Standortes für die erforderliche soziale Infrastruktureinrichtung (Kindertageseinrichtung) mit entsprechender Freifläche;
- Ausbildung einer übergeordneten Fuß- und Radwegebeziehung im Osten des Planungsgebietes.

Grünordnung

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum;

- Ausbildung eines landschaftlich geprägten Ortsrandes durch entsprechende Anordnung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und Verkehrsfläche;
- Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs;
- Sicherung einer guten Durchwegung des Planungsgebietes mit Anschlüssen an das umliegende Straßen- und Wegenetz.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das Planungskonzept lässt eine drei- und viergeschossige Bebauung zu, die sich in ihrer Höhe und in ihrer Maßstäblichkeit an den Gebäuden des westlich angrenzenden Baugebietes entlang der Lipperheidestraße orientiert.

Kern des Konzeptes sind ost-west-gerichtete, leicht geknickte Gebäudezeilen, die paarweise jeweils an halböffentlichen Angerflächen liegen und zueinander gerichtet private Innenhöfe ausbilden. Mit der Öffnung der neuen Bebauung zum Landschaftsraum im Osten und einer moderaten Höhenentwicklung wird damit der besonderen Situation am attraktiven Stadtrand Rechnung getragen. Der Siedlungsrand im Osten wird durch eine Höhenentwicklung mit bis zu vier Geschossen akzentuiert. Zur klaren Abgrenzung zwischen privaten und allgemein zugänglichen Flächen besteht die Möglichkeit, die Innenhöfe und damit auch das Erdgeschoss der Gebäude gegenüber den Angerflächen leicht anzuheben. Dadurch werden die privaten Nutzungen gegenüber den öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen abgeschirmt. Nördlich der Polkostraße setzen drei dreigeschossige Punkthäuser die angrenzende offene Einzelbebauung fort.

Die Grün- und Freiflächen in den Innenhöfen sollen überwiegend als Gemeinschaftsflächen aber auch als Terrassengärten für die Bewohnerschaft genutzt werden. Die Angerflächen mit begrünten Aufenthaltsflächen hingegen dienen vorrangig der Hauserschließung aber auch der Feuerweherschließung. Zudem sollen sie als Versickerungsflächen genutzt werden.

Im Süden des Planungsgebietes entsteht angrenzend an die Feuerwache eine viergeschossige, straßen- und wegebegleitende, sich nach Süden hin öffnende geschlossene Bebauung und eine zweigeschossige Kindertageseinrichtung im Osten.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers inklusive der Kindertageseinrichtung erfolgt überwiegend von Süden über die Bassermannstraße mittels einer neuen Stichstraße, die als Fuß- und Radweg (teilweise mittels Dienstbarkeit auf Privatgrund) nach Norden bis zur Greinzstraße weitergeführt wird. Die nördlichsten Baugebiete werden hiervon abweichend über die verlängerte Polkostraße von Westen erschlossen. Das südlichste Baugebiet wird von der Lipperheidestraße aus erschlossen werden.

Nach Osten bildet eine öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen den Übergang zur offenen Landschaft.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete WR 1 und WR 2

Gemäß Flächennutzungsplan und entsprechend dem vorherrschenden Charakter des bestehenden Wohngebiets im Westen werden zu überwiegenderen Teilen Reine Wohngebiete, nämlich das Reine Wohngebiet WR 1 sowie das Wohngebiet WR 2 mit seinen Teilgebieten WR 2 (1) bis WR 2 (4), festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA

Städtebauliches Ziel für das neue Bauquartier ist es, trotz Ausweisung Reiner Wohngebiete auf den überwiegenderen Flächen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Nutzungsvielfalt in den Gebäuden als Voraussetzung für ein lebendiges Wohnquartier zu fördern. Ein Angebot an sozialen, kulturellen (z. B. offenes Kunstatelier), sportlichen Einrichtungen (z. B. Yoga-Studio) sollte ermöglicht werden. Dieses Baugebiet mit seiner direkten Lage an der Lipperheidestraße und dem räumlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Kindertageseinrichtung eignet sich für über das Wohnen hinausgehende Nutzungen. Aufgrund der Randlage des Wohnquartiers und dem mit der vorgesehenen Baukörperstruktur nur kleinteilig möglichen Raumangebot ist die Ansiedlung von Einrichtungen mit überörtlichen Einzugsgebiet und damit verbundenen Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten. Die Charakteristik des gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Reinen Wohngebietes bleibt damit jedoch gewahrt.

Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung

Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung ist in ihrer Größenordnung für drei Krippen- und zwei Kindergartengruppen auf zwei Ebenen geplant. Die Lage am südöstlichen Rand des neuen Bauquartiers ermöglicht eine gute Besonnung der Außenspielfläche in den Vormittagsstunden und eine gute Erreichbarkeit der Einrichtung für das Quartier und das Umfeld. Die geplante Kindertageseinrichtung deckt ausschließlich den ursächlichen Bedarf aus dem Planungsgebiet.

4.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet bzw. Teilgebiet durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) und die ebenfalls im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) als Höchstmaß begrenzt. Zusätzlich zu der nach § 19 Absatz 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche für bauliche Anlagen darf diese gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu der gemäß § 3 Absatz 3 der Satzung festgesetzten Grundfläche, die neben der Teilunterbauung durch Tiefgaragen auch Wege, Zufahrten und Terrassenflächen umfasst, überschritten werden. Die gewählte Systematik sichert zusammen mit den gewählten GR Festsetzungen eine bedarfsgerechte jedoch minimierte Versiegelung der Baugebiete. Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA kann die festgesetzte Grundfläche dadurch eingehalten werden, dass die Tiefgaragen teilweise unter den Gebäuden liegen und damit die flächenmäßige Unterbauung der Freiflächen reduziert wird.

Bei der Flächenermittlung sind auch Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf, z. B. an Infrastruktur und Erho-

lungsflächen, auslösen.

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche und gestalterisch qualitätsvolle Gebäude zu realisieren, dürfen Gemeinschaftsflächen für Kinderwagenabstellplätze, Fahrradabstellräume und/oder Gemeinschaftsräume sowie Durchgänge zu den Innenhöfen die Geschossflächen jeweils um die in § 3 Absatz 2 der Satzung genannten Flächen überschreiten. Gleiches gilt für Tiefgaragenrampen, die aus gestalterischen Gründen möglichst in die Bebauung integriert werden sollen.

In den Reinen Wohngebieten, dem Allgemeinen Wohngebiet sowie der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung ist insgesamt eine GF von 34.000 m² nach Festsetzung im Plan zulässig. Insgesamt können damit ca. 370 Wohneinheiten entstehen. Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde zum einen die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sowie die Bewältigung des durch die Bebauung ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen.

Die Geschossflächen und Grundflächen sowie deren entsprechende Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) ergeben für die einzelnen Baugebiete folgende Werte:

Baugebiet	Netto- bauland [m ²]	GF max. [m ²]	GFZ max.	GR max. § 19 Absatz 2 BauNVO [m ²]	GRZ max. § 19 Absatz 2 BauNVO	GR max. § 19 Absatz 4 BauNVO [m ²]	GRZ max. §19 Absatz 2 und 4 BauNVO
WR 1	5.350	2.900	0,5	1.100	0,2	1.500	0,5
WR 2 (1)	8.803	7.900	0,9	2.800	0,3	3.300	0,7
WR 2 (2)	9.406	7.250	0,8	2.600	0,3	3.350	0,6
WR 2 (3)	4.230	3.670	0,9	1.300	0,3	1.550	0,6
WR 2 (4)	4.487	3.630	0,8	1.300	0,3	1.550	0,6
WA	6.536	7.450	1,1	2.500	0,4	2.400	0,7
Gemeinbedarf KITA	2.566	1.200	0,5	800	0,3	700	0,5
Summe Baugebiete	41.378	34.000	0,8	12.400	0,3	14.350	0,6

Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die festgesetzte GRZ nach § 19 Absatz 2 BauNVO, jedoch ohne Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO, eingehalten.

Bei Berücksichtigung der Möglichkeit, dass nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO um 50 %, d. h. bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist, ergibt sich lediglich im Bereich des Reinen Wohngebietes WR 2 (1) und im Allgemeinen Wohngebiet WA eine geringfügige Überschreitung der GRZ um jeweils 0,1.

Die Überschreitungen sind im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO städtebaulich begründet. Die gegenüber den Werten gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO höheren Werte resultieren maßgeblich aus einem hohen Flächenanspruch notwendiger privater Erschließungswege sowie der Unterbauung der Innenhöfe durch eingeschossige Tiefgaragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Überschreitung durch die Ausweisung von Flächen für eine freistehende Kindertageseinrichtung anstelle einer gebäudeintegrierten Einrichtung verursacht. Die Unterbauung durch Tiefgaragen ist zur Freihaltung der Freiflächen von Stellplätzen in den Baugebieten für Freiraumnutzungen städtebaulich notwendig. Die für diese Anlagen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das minimal notwendige Maß begrenzt wird.

Das erhöhte Nutzungsmaß kann jedoch durch Umstände und Maßnahmen im Planungsgebiet bzw. in der näheren Umgebung ausgeglichen werden. Die höheren Anteile an privaten Wegeflächen werden durch einen geringeren Umfang an öffentlichen Verkehrsflächen ausgeglichen. Die Baustruktur stellt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen her, auch ist durch die Lage des Planungsgebietes eine unmittelbare Nähe zum Landschaftsraum gewährleistet. Eine ausreichende Versorgung an Freiflächen wird damit sichergestellt. Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine detaillierte Betrachtung zur Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der partiellen Überschreitung erfüllt werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die geringfügige Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Die städtebauliche Grundidee der Punkthäuser im Reinen Wohngebiet WR 1 und der leicht geknickten, ost-west-gerichteten Zeilen im Reinen Wohngebiet WR 2 wird in der Geometrie der Bauräume umgesetzt. Eine festgesetzte Baulinie entlang der Lipperheidestraße im Westen und der Numbergerstraße im Norden zielt im Allgemeinen Wohngebiet WA auf die Errichtung einer sich nach Süden öffnenden Randbebauung ab. Ein nach Süden erweiterter Bauraum eröffnet im rückwärtigen Bereich jedoch Spielräume bei der Umsetzung hinsichtlich der Gebäudetypologien des Baugebietes. Zur Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen der Lipperheidestraße und der Numbergerstraße ist ein Zurücktreten des obersten Geschosses von der Baulinie zulässig. Der Bauraum für die Kindertageseinrichtung auf der Fläche für Gemeinbedarf nimmt zur durchgängigen Ausgestaltung eines Vorgartens entlang der Wegeverbindung die nördliche Baulinie der Nachbarbebauung auf. Ein großer Bauraum eröffnet maximale Spielräume für die Errichtung des Gebäudes der Kindertageseinrichtung mit seinen Nebenanlagen.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen

im Erdgeschoss soll die Schaffung wohnungsbezogener Freiräume ermöglicht werden. Um ein gewünschtes Maß an Privatheit herzustellen, sind zwischen den Terrassen Trennwände mit daran anschließenden Gartenschranken, die als untergeordnete Bauteile zu klassifizieren sind, unter Maßgaben, die deren untergeordnete Raumwirkung sicherstellen, zugelassen.

Um ein Angebot an privaten Außenwohnbereichen auch in den Obergeschossen zu ermöglichen und gleichzeitig ein geschlossenes Erscheinungsbild der Gebäude sicher zu stellen, dürfen die Baugrenzen sowie die Baulinien lediglich bis zu dem in der Satzung angegebenen Maß durch Gebäudeteile, wie z. B. Balkone oder Loggien, sowie untergeordnete Bauteile überschritten werden.

4.5. Höhenentwicklung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß werden Bezugshöhen festgesetzt, die in etwa den bestehenden bzw. zukünftigen Geländehöhen entsprechen. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen drei bzw. vier Geschosse und die Errichtung eines Hochparterres. Auf diese Weise können die Wohnungen im Erdgeschoss zum Schutz der Privatheit gegenüber dem Niveau von Straßen und Erschließungswegen angehoben werden. Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird die Errichtung einer zweigeschossigen und damit flächensparenden Kindertageseinrichtung ermöglicht.

Eine entsprechende Anhebung der Innenhöfe des Reinen Wohngebietes WR 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA wird bis zur festgesetzten Höhe zugelassen. Damit wird ermöglicht, die Grenze zwischen öffentlich nutzbaren und privaten bzw. gemeinschaftlichen Freiflächen räumlich zu definieren und einen niveaugleichen Zugang der Erdgeschosswohnungen in den Innenhof vorzusehen. Unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs ergeben sich Höhenunterschiede zwischen Erschließungsflächen und Innenhöfen von 0,4 m bis maximal 0,8 m. Ein barrierefreier Zugang kann über die Treppenhäuser oder innerhalb von Durchgängen erfolgen.

4.6. Abstandsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der Höhenentwicklung, definiert; d. h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Zur Feststellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandsflächen unmittelbar gemäß Art. 6 BayBO innerhalb der Baugebiete und zwischen den Baugebieten geprüft. Als Basis wurde immer die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen, Bezugshöhen sind die in § 5 der Satzung jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass sich in Teilen Abstandsflächen mit geringeren, jedoch nicht wesentlich geringeren Tiefen als nach der BayBO normal ergeben (0,8 H bis 0,9 H). Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude ist gegeben, da an den betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines

Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen möglich ist.

Die geplante Bebauung im nördlichen Bauraum des Reinen Wohngebietes WR 2 (1) erzeugt bei der U-1746 auf der Länge des bis zu 13,50 m hohen Baukörpers eine Überschreitung der Abstandflächen über die Straßenmitte hinaus. Die Überschreitung beträgt bis zu 3,0 m. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der nördlich der U-1746 gelegenen Gebäude des Reinen Wohngebietes WR 1 ist dennoch gesichert, nachdem die für das Reine Wohngebiet WR 1 festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen Abstandflächentiefen erzeugen, die die Straßenmitte nicht überschreiten und auch nicht die Abstandflächen des Reinen Wohngebietes WR 2 (1) überlagern. Eine Überschreitung der Straßenmitte der U-1747 durch die Abstandflächentiefen der Gebäudestirnseiten der Bebauung im Reinen Wohngebiet WR 2 ist nicht gegeben.

Zwischen den Bauräumen des Allgemeinen Wohngebietes WA und der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung besteht ein Abstand von insgesamt 9 m. Aufgrund der niedrigeren Wandhöhe der Kindertageseinrichtung (WH 8,0 m) ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA gegeben, da an der betroffenen Gebäudeseite die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen möglich ist. Gleiches gilt für den Gebäudeteil der Kindertageseinrichtung, der dem Bauraum mit einer Wandhöhe von max. 9,0 m des Allgemeinen Wohngebietes gegenüberliegt. Lediglich im nördlichen Teilbereich auf einer Tiefe von ca. 13 m gemessen von der Baulinie wird der Lichteinfallswinkel von 45° im Erdgeschoss nicht eingehalten. Für die Kindertageseinrichtung kann durch geeignete Grundrissanordnung (Verkehrsflächen und Nebenräume in diesem Bereich) ein funktionierendes Raumkonzept mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen erstellt werden, ohne dass es zu betrieblichen Einschränkungen kommt.

Außerhalb des Bebauungsplangebiets

Zur Sicherung des Nachbarschutzes wird festgesetzt, dass zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich die Abstandflächenvorschriften des Art. 6 BayBO unmittelbar gelten. Bei Ausnutzung der Bauräume und Wandhöhen ist dies in allen Baugebieten bzw. Teilgebieten der Fall. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist im Bereich der Nummergerstraße hierzu die Ausbildung eines Staffelgeschosses erforderlich. Das Zurücktreten von der Baulinie ist im obersten Geschoss in diesem Fall zulässig.

4.7. Dachform, Dachaufbauten, Antennenanlagen

Um negative gestalterische Einflüsse auf das bestehende Wohngebiet und die angrenzenden öffentlichen Räume zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Gestalt beschränkt. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild zum einen der Gebäude, insbesondere aber der Dachlandschaft, und auf das Freihalten von Flä-

chen für die Dachbegrünung ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude in Frage zu stellen.

Mit gestalterischem Bezug zu den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden dreigeschossigen, solitären Baukörpern werden mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft und einer Begrünung der Dächer, inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solaranlagen, ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

Um die Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und Terrassen zu ermöglichen, sind Dachaufbauten für Dachausstiege und weitere für diese Nutzung notwendige Aufbauten generell zulässig. Am östlichen Rand des Planungsgebietes, auf den profilübergreifenden Gebäudeteilen, werden sie jedoch zur Ausbildung einer klaren baulichen Silhouette ausgeschlossen.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit homogene Fassaden zu gewährleisten, sind diese mit Ausnahme der Einschränkungen im WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA nur auf Dachflächen zulässig. Entsprechende Einrichtungen können auf den benachbarten Gebäudeteilen untergebracht werden.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen) ohne Flächenbegrenzung möglich. Die Dachbegrünung auf Flächen, die für Solaranlagen genutzt werden, erhöht durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit. Bei der Verwendung liegender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden, um eine große begrünte Dachfläche sicherzustellen.

4.8. Verkehr

Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes knüpft vornehmlich über die Bassermannstraße im Süden und die Polkostraße im Norden an das bestehende, umliegende (Haupt-)Straßennetz an. Es werden zwei neue Stichstraßen (U-1746 und U-1747) mit ca. 65 Parkmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher und Wendemöglichkeiten für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgebildet. Diese Erschließungsstraßen mit ihren Ein- und Ausfahrten für die Tiefgaragen der Baugebiete nehmen die neuen zusätzlichen Erschließungsverkehre auf, während die bereits im Ansatz vorhandenen, von der Lipperheidestraße abzweigenden kurzen Stichstraßen (Schneiderstraße, Albert-Langen-Straße und Numbergerstraße) nicht weitergeführt werden. Diese bestehenden Stichstraßen dienen unter anderem der Erschließung der vorhandenen Tiefgaragen und werden als private Wege, die vorrangig der fußläufigen und radmäßigen Erschließung der Baugebiete dienen, deren Zugänglichkeit jedoch für die Allgemeinheit gesichert ist, fortgeführt. Ein- und Ausfahrten in die Baugebiete werden an dieser Stelle planungsrechtlich ausgeschlossen. Lediglich die Inanspruchnahme durch die Feuerwehr im Brandfall wird ermöglicht. Eine öffentliche Verbindung

zwischen den beiden neuen Erschließungsstraßen besteht ausschließlich für Zufußgehende und Radfahrende gesichert durch Dienstbarkeit, so dass die Flächen für die Erschließung minimiert und zugleich Durchgangs- und Schleichverkehr vermieden werden. Die neue Kindertageseinrichtung ist von der östlich gelegenen neuen Stichstraße aus erschlossen. Im direkt angrenzenden öffentlichen Straßenraum können 15 Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr angeboten werden. Damit werden zusätzliche Verkehrsbelastungen für die bestehenden angrenzenden Wohngebiete minimiert.

Das Reine Wohngebiet WR 1 und das Teilgebiet WR 2 (1) werden über die verlängerte Polkostraße (U-1746), die übrigen Teilgebiete des Reinen Wohngebietes WR 2 werden über die neue Stichstraße mit Anschluss an die Bassermannstraße (U-1747) verkehrlich erschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA bestehen mit dem zwischen U-1747 und Baugebiet liegenden Grundstück für die Kindertageseinrichtung keine Möglichkeiten zur Realisierung einer Erschließung von der neuen Straße aus.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt generell innerhalb der Verkehrsflächen. In der U-1747 ist die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im oberen Teilabschnitt so bemessen, dass neben Gehweg, Senkrechtparkern und Fahrbahn ein Baumgraben erstellt werden kann, der der Entwässerung des Oberflächenwassers dient.

Verkehrsbelastung

In der Verkehrsuntersuchung werden die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens betrachtet. Durch die Planung wird gegenüber dem Prognose-Nullfall ein Mehrverkehr entstehen, der von den bestehenden umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen und an das angrenzende höher geordnete Straßennetz weitergeleitet werden kann. Mit dem vorliegenden Erschließungskonzept wird eine Verteilung des Neuverkehrs (Anwohner-, Besuchs- und Lieferverkehr) zu ca. 50 % über den Anschluss Bassermannstraße, zu ca. 20 % über den Anschluss Nummerger-/Lipperheidestraße und zu ca. 30 % über den Anschluss Polkostraße erfolgen. Der Hol- und Bringverkehr und die Anlieferung der Kindertageseinrichtung erfolgt über die U-1747 von der Bassermannstraße aus. Da die Einrichtung nur den ursächlichen Bedarf der Planung abdeckt, wird jedoch ohnehin davon ausgegangen, dass die Mehrheit der Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht wird.

In der südlichen Lipperheidestraße und in der Polkostraße sind gegenüber den heutigen und auch zukünftig sehr niedrigen Verkehrsbelastungen im Prognose-Nullfall Steigerungen im Verkehrsaufkommen von bis zu 70 % zu erwarten. Allerdings bedeutet dies für die Lipperheidestraße gegenüber der heutigen Verkehrsbelastung von ca. 480 Kfz-Fahrten/24h nur ca. 270 Kfz-Fahrten/24h mehr über den gesamten Tag hinweg verteilt, für die Polkostraße wird ein Mehrverkehr von lediglich ca. 200 Kfz-Fahrten/24h erwartet.

Die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte bleibt erhalten. Lediglich für den Knotenpunkt Bassermannstraße/Pippinger Straße muss die Leistungsfähigkeit durch den Bau/Einrichtung einer grundsätzlich ganztags in Betrieb befindlichen Lichtzeichenanlage (Ampel) erhöht werden. Dies wird unabhängig vom Bebauungsplan

geregelt .

Fuß- und Radwegenetz

Das bestehende und künftige Straßen- und Wegenetz wird auf der östlichen Seite des Planungsgebietes durch eine nord-süd-verlaufende Fuß- und Radwegverbindung zwischen Greinz- und Bassermannstraße ergänzt. Diese Verbindung ist ein zusätzliches Angebot zur bestehenden überörtlichen Nord-Süd-Verbindung entlang der Würm. Sie verläuft von der U-1746 aus nach Norden als öffentliche Verkehrsfläche für Fuß- und Radverkehr. Ab der Polkostraße nach Süden in Form einer Dienstbarkeitsfläche für Fuß- und Radverkehr, die neben der privaten Erschließung der Baugebiete auch den Fuß- und Radverkehr aus der Umgebung aufnimmt, um schließlich wieder in der öffentlichen Verkehrsfläche zum Liegen zu kommen.

In Ost-West-Richtung ist das Planungsgebiet für Zuzußgehende und Radfahrende mehrfach über die öffentlich nutzbaren Wohnwege im Reinen Wohngebiet WR 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA und über die verlängerte Polkostraße durchlässig gestaltet.

Ruhender Verkehr

Um in den bebauten Gebieten die Freiraumnutzungen und die grünplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, werden die erforderlichen Stellplätze in allen Baugebieten in Tiefgaragen untergebracht.

Lediglich die Größe, nicht die Lage der Tiefgaragen wird durch die maximal zulässige Grundfläche der einzelnen Baugebiete beschränkt. Der Festlegung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche ist dabei zu Grunde gelegt, dass die Tiefgaragen teilweise unter den Gebäuden zu liegen kommen. Die Tiefgaragen können unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Straßen aus angefahren werden.

Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ein- und Ausfahrten sowie die Notausgänge in die Gebäude zu integrieren. Damit wird vermieden, dass die Angerflächen oder die Innenhöfe durch Rampenanlagen gestört werden. In dem Reinen Wohngebiet WR 1 kann eine Tiefgaragenrampenanlage auch außerhalb der Bauräume errichtet werden. Im Reinen Wohngebiet WR 1 können damit alle drei Gebäude typologisch einheitlich gestaltet werden. Bei Anordnung einer Tiefgaragenrampenanlage außerhalb des Bauraumes ist auf die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Freiflächen zu achten.

Die pflichtigen Stellplätze für die Angestellten der Kindertageseinrichtung sind in der Gemeinschaftstiefgarage des Allgemeinen Wohngebietes WA herzustellen und dauerhaft zu sichern. Die Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen auf den Freiflächen der Kindertageseinrichtung ist damit nicht notwendig. Eine zusammenhängende und funktionsfähige Freispielfläche kann in ausreichender Größe sichergestellt werden.

Im öffentlichen Straßenraum werden rund 15 % der pflichtigen Stellplätze (insgesamt ca. 65) zusätzlich als Besuchsstellplätze für die Wohnnutzungen angeboten. Der Straßenraum der U-1747 ist so bemessen, dass Kurzparkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung im unmittelbaren Umfeld eingerichtet

werden können.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung werden Regelungen für Tiefgaragen unter Freiflächen getroffen und Mindestmaße für den Bodenaufbau festgesetzt.

4.9. Dienstbarkeitsflächen

Ergänzend zu den Wegebeziehungen in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen Geh- und Radfahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit eine gute Durchwegung des Baugebietes sichern. Die Wegeverbindungen erfüllen sowohl Funktionen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge als auch öffentliche Funktionen und ermöglichen eine möglichst geringe Versiegelung im Planungsgebiet. Sie sind auf Grund der verschiedenen Funktionen schwerlastbefahrbar auszugestalten. Die öffentlichen Freibereiche und Infrastrukturangebote sind mit den Wegeverbindungen auf kurzem Weg für die neuen wie für die bestehenden Baugebiete gut angebunden.

Die Dienstbarkeitsfläche am östlichen Rand des Reinen Wohngebietes WR 2 dient unter anderem auch der Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung für die Allgemeinheit und kann durch das Einräumen des Fahrrechtes für einen beschränkten Personenkreis auch im Winter unterhalten werden. Des Weiteren kann die Wegeverbindung zur Erleichterung des Betriebsablaufes von Müllfahrzeugen genutzt werden. Zudem wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München (Stadtentwässerung) festgesetzt, um bei der künftigen Planung der Sparten insbesondere der Abwasserkanäle (Berücksichtigung des natürlichen Gefälles) eine Option zur wirtschaftlichen Umsetzung zu ermöglichen. Angestrebt wird jedoch, an die bestehenden Sparten in den Stichstraßen (Numberger-, Albert-Langen- und Schneiderstraße) anzuschließen.

Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann unter bestimmten Voraussetzungen von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen abgewichen werden.

4.10. Feuerwehr, Brandschutz

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben Rechnung getragen werden kann. Im Reinen Wohngebiet WR 2 ist die Nutzung der Innenhöfe zu diesem Zweck nicht notwendig, so dass eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung möglich ist.

Im Reinen Wohngebiet WR 1 ist eine dreigeschossige Bebauung (Wandhöhe als Höchstmaß von 10,50 m) vorgesehen, womit eine Brüstungshöhe der Fenster von 8 m eingehalten werden kann. Die Andienung durch die Feuerwehr erfolgt ausschließlich aus dem öffentlichen Straßenraum.

Im Reinen Wohngebiet WR 2 ist eine dreigeschossige Bebauung (mit einer maximalen Wandhöhe von 10,50 m) mit einem viergeschossigen Kopfbau (maximale Wandhöhe 13,50 m) im Osten geplant. Die Andienung durch die Feuerwehr erfolgt über die Straßenverkehrsflächen sowie die Dienstbarkeitsflächen im Norden bzw. Süden eines

jeden Teilgebietes. Mögliche Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Westen des Baugebietes zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung und mögliche Durchgänge in den Baukörpern zum Hof können sicherstellen, dass die Wege zu Anleiterpunkten an Süd- bzw. Nordfassaden nicht länger als 50 m von einer Feuerwehraufstellfläche entfernt sind. Damit kann der Innenhof von Aufstellflächen freigehalten werden. Im Osten des Baugebietes, im Bereich mit maximalen Wandhöhen von 13,50 m, ist eine Anleitung mit der Drehleiter im obersten Geschoss notwendig. Diese kann von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Dienstbarkeitsflächen erfolgen. Um auch hier Aufstellflächen für die Feuerwehr im Innenhof zu vermeiden, sind in diesem Bereich die Wohnungen so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster von der Straßenverkehrsfläche oder einer Dienstbarkeitsfläche anzuleitern ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine drei- und viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 9,00 bis 12,00 m vorgesehen. Eine Anleitung durch die Feuerwehr ist im Norden von dem privaten Weg aus sowie von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Osten und Westen möglich. Die Wohnungen im vierten Geschoss sind so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster von der Straßenverkehrsfläche oder einer Dienstbarkeitsfläche anleiterbar oder der 2. Rettungsweg anderweitig sichergestellt ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze kann eine Feuerwehrezufahrt ausgebildet werden. Aufstellflächen für die Feuerwehr im Innenhof können somit zu Gunsten der Freiflächengestaltung vermieden werden.

Die vollständige Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA bedingt keine durchgängige viergeschossige Randbebauung. Eine rückwärtige niedrigere Bebauung ist in Teilbereichen möglich. Durchgänge in den Innenhof und eine Aufstellfläche an der südlichen Grundstücksgrenze stellen auch hier die maximalen Abstände der anzuleitenden Fenster zu den Aufstellflächen sicher, so dass der Innenhof von Feuerwehraufstellflächen auch in diesem Fall freigehalten werden kann.

4.11. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freibereiche werden oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Bauräume auf die in § 10 der Satzung festgesetzten Anlagen beschränkt. Auch die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder wird begrenzt, die zulässige Überdachung erhöht jedoch die Nutzerfreundlichkeit für den Alltagsgebrauch. Die Möglichkeiten zur Errichtung eingehauster Tiefgaragenrampen außerhalb der Bauräume wird ebenfalls eingeschränkt (s. Ziffer 4.8.).

Um einen reibungslosen Betrieb innerhalb der Kindertageseinrichtung zu gewährleisten, dürfen die notwendigen Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze im gesamten Bereich der Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden.

Die gemeinschaftlichen Abfallsammelbehälter können in den Kellergeschossen oder den Erdgeschossen in die Gebäude integriert angeordnet werden. Für einen geordneten Ablauf der Müllentsorgung bedarf es unmittelbar an der öffentlichen Straßen-

verkehrsfläche je Baugebiet bzw. Teilgebiet einer Aufstellfläche für die Mülltonnen, die zum Erhalt der Freiraumqualität in räumlicher Nähe zu den Tiefgaragenzu- und abfahrten angeordnet werden sollte.

Um eine Unterbringung von Gartengeräten in unmittelbarer Nähe zu den Gärten in den Innenhöfen im Reinen Wohngebiet WR 2 zu ermöglichen, sind je Innenhof Geräteschuppen mit vorgegebenen maximalen Größen zulässig.

Auch für bauliche Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild im Einklang mit den Hauptgebäuden zu sichern.

4.12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen werden für eine einheitliche und ruhige Freiraumgestaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen zu den zulässigen Innenhofniveaus des Reinen Wohngebietes WR 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie Geländemodellierungen zur Anlage von Spielflächen auf Kinderspielplätzen, in der öffentlichen Grünfläche und in der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung. Um eine möglichst oberflächige Versickerung im Gebiet leisten zu können, sind Versickerungsmulden möglich.

4.13. Einfriedungen

Um den insgesamt offenen und weitläufigen Charakter des neuen Baugebietes und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart die Einfriedung gehört oder wo Sicherheitsbelange dies erfordern.

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Deshalb sind Einfriedungen in ihrer Höhe und auf eine optisch durchlässige Ausführung beschränkt.

Um private Wohnungsgärten (einschließlich Terrassen) vor ungewünschten Einblicken zu schützen, können diese durch Schnithecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe zwischen 1,20 und 1,50 m untereinander und von den übrigen Freiflächen abgegrenzt werden. Sollte eine weitere bauliche Abgrenzung gewünscht werden, sind offene Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m, aber nur in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen.

Auf Grund der Nutzung und den daraus folgenden Sicherheitsansprüchen sind für die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung mit Hecken begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4.14. Grünordnung

Private Freiflächen

Die privaten, zu begrünenden und zu bepflanzenden Freiflächen im Planungsgebiet haben je nach Baugebiet einen unterschiedlichen Charakter. Im Reinen Wohngebiet

WR 1 wird der Charakter der angrenzenden Einzelbebauung aufgenommen, so ergibt sich ein fließender Grünraum um die Baukörper. Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind gemeinschaftlich und privat nutzbare Innenhofzonen als Frei- und Erholungsräume der Gesamtheit der Bewohnerschaft der jeweils angrenzenden Gebäude zugeordnet. Die Angerflächen stellen für die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinschaftlich nutzbare Freiräume dar, von wo aus auch die Erschließung der angrenzenden Gebäude erfolgen soll. Die unterschiedliche Nutzung und Funktion von Innenhöfen und Angerflächen wird unterstützt durch die Zuordnung verschieden großer Bäume; so sind in den Innenhöfen kleine Laubbäume und in den Angerflächen mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Das Allgemeine Wohngebiet WA mit seinem Geschosswohnungsbau hat neben Freiflächen im Innenhof ebenfalls Anteil an einer Angerfläche mit Erschließungsfunktionen.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für private Wohnungsgärten in den jeweiligen Baugebieten auf einen Anteil der Freifläche beschränkt.

Trotz der vielseitigen funktionalen Anforderungen an die Freiflächen ist weitgehend eine oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dach- und Erschließungsflächen, z. B. in Mulden und Gräben, festgesetzt. Nur ausnahmsweise (unter Nachweisführung, dass eine oberflächige Versickerung nicht möglich ist) ist eine Versickerung in beengten Bereichen über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

Zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind die Flachdächer extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sind die Bereiche, in denen notwendige technische Anlagen (nicht aber Solaranlagen) auf den Dachflächen installiert sind, sowie die zur Steigerung der Wohnqualität zulässigen Dachterrassen mit intensiver Begrünung.

Öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Grünfläche im Osten des Planungsgebietes bildet den Übergang zur offenen Landschaft bzw. den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und soll deshalb vorwiegend mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Hier wird quartiersübergreifend ein öffentliches Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzusräumen geschaffen.

Am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche wird als räumliche Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche ein ca. 7 m breiter, begrünter Schutzstreifen angelegt. In dieser Zone sind nur Strauch-, aber keine Baumpflanzungen vorgesehen, die andernfalls infolge der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung durch Maschinen geschädigt werden könnten. Der Verzicht auf Baumpflanzungen in dieser Zone mindert zudem mögliche Ertragseinbußen durch Verschattung.

Zur Ortsrandeingrünung ist an der östlichen Straßenseite der südlichen Stichstraße (U-1747) in einem Baumgraben eine Baumreihe zu pflanzen. Zudem dient der Graben als Sickermulde zur Entwässerung des Straßenraums, wobei gewährleistet sein

muss, dass für diese Bäume jeweils ausreichender Wuchsraum zur Verfügung steht, der nicht ständig vernässt bleibt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der U-1747 und in der Verlängerung der Polkostraße (U-1746) sollen zwischen den Kfz-Stellplätzen Einzelbäume gepflanzt werden.

4.15. Immissionen

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet werden vom umliegenden Straßennetz, den neuen Erschließungsstraßen sowie vom Schienenverkehr auf den ca. 800 m südwestlich liegenden Gleisanlagen verursacht. Bereits im Prognose-Nullfall werden flächendeckend im Planungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) für Reine Wohngebiete und von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Im Tagzeitraum werden nur für die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten.

Mit der Planung verbessert sich die Lärmsituation im Planungsgebiet. Für beide ausgewiesenen Wohngebietskategorien werden im Tagzeitraum sowohl an den Fassaden der unteren Geschosse als auch auf den ebenerdigen Freiflächen im überwiegenden Teil des Planungsgebiets Belastungen unter dem für Reine Wohngebiete anzuwendenden Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) erreicht. Im restlichen Planungsgebiet sowie in den Obergeschossen ist mit Werten bis zu 55 dB(A) zu rechnen, so dass zwar die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete überschritten werden, die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete jedoch eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Lärmimmissionen am Tag sind, nachdem der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) nicht erreicht wird, nicht angezeigt.

Die zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm liegen im Bereich der öffentlichen Grünfläche bei max. 55 dB(A). Damit sind die Anforderungen für Freispielbereiche erfüllt und es sind keine Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Dies gilt auch für den Bereich der Kindertageseinrichtung. Werte über 55 dB(A) tags ergeben sich ausschließlich beim Aufenthalt im schmalen, straßennahen Randstreifen. Auch die möglichen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien) in den Obergeschossen in allen Baugebieten sind uneingeschränkt nutzbar, nachdem in den Reinen Wohngebieten Beurteilungspegel nur zwischen 50 und 55 dB(A) tags und im Allgemeinen Wohngebiet WA an den südlichen Baugrenzen und der westlichen Baulinie nur bis zu 57 dB(A) tags auftreten.

Im Nachtzeitraum wird jedoch der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete im gesamten Planungsgebiet überschritten. Die Überschreitung kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) im Planungsgebiet oder an der Pippinger Straße aus landschaftsgestalterischen und stadtgestalterischen Gründen nicht vermieden werden. Zudem ist eine Wirksamkeit aufgrund der Entfernung zu den maßgeblichen Schallquellen, Pippinger Straße und Bahnflächen, nicht mehr gegeben. Daher sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnah-

men an den Gebäuden notwendig, die im Rahmen des Bauvollzugs nachgewiesen werden müssen.

Partiell liegen die Beurteilungspegel im Reinen Wohngebiet WR 2 auch bis zu 4 dB(A) über den Werten der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die als Maßgabe für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden. Dies betrifft die Süd- und Westfassaden ab dem dritten Obergeschoss der östlichen Teilbereiche bis etwa zur Hälfte der jeweiligen Bauräume. Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden nachts an den Süd- und Westfassaden ab dem dritten Obergeschoss sowie an der Fassade an der Lipperheidestraße über alle Geschosse hinweg die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung um bis zu 4 dB(A) überschritten. In diesen Bereichen sind zusätzlich zu den Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen für schützenswerte Aufenthaltsräume nachzuweisen.

Der Schutz von diesen Aufenthaltsräumen kann durch den Einbau von Schallschutzfenstern in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder über Einzelmaßnahmen an den Gebäuden, z. B. durch Grundrissorientierung, Lüftung über Fenster an den lärmabgewandten Seiten, vorgehängte Fassaden oder nicht als Wohnraum genutzte, verglaste Loggien, erreicht werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bauvollzug nachzuweisen.

Der notwendige Schallschutz kann durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Nahezu alle Fassaden der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich I oder II der DIN 4109, so dass von einer technischen Machbarkeit ausgegangen werden kann und der Aufwand wirtschaftlich vertretbar ist.

16. BImSchV – Neubau von Straßen

Zur Erschließung des Gebietes wird im Norden die Polkostraße verlängert (U-1746) und im Osten von der Bassermannstraße eine neue Straße nach Norden geplant (U-1747). Beide Straßen sind Stichstraßen und haben eine reine Erschließungsfunktion. Daher liegen für die geplanten Straßen die Beurteilungspegel aufgrund der relativ geringen Verkehrsmenge weit unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Eine erhebliche Zunahme der Gesamtverkehrsgeräusche im Sinne der 16. BImSchV ist entlang der vorhandenen Verkehrswege nicht zu erwarten. Die mögliche Nutzung der östlich gelegenen Dienstbarkeitsfläche mit Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis durch Winterdienst- und Müllfahrzeuge ist lärmtechnisch vernachlässigbar.

Anlagenlärm

Im Süden des Planungsgebietes schließt unmittelbar die Feuerwache VI der Landeshauptstadt München an. Die Emissionen der Feuerwache sind gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm zu beurteilen. Im gesamten Planungsgebiet werden am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005, die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm und die tagsüber zulässigen Spitzenpegel bereits ohne zusätzliche Maßnahmen an allen Fassaden und Freiflächen eingehalten.

In der Nacht treten auf Höhe der südlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA auf Höhe der Gebäudelücke zwischen Dienstwohngebäude und Betriebshalle der Feuerwache Geräusche mit Beurteilungspegeln von bis zu 44 dB(A) auf. Zudem erreichen an dieser Stelle die berechneten Spitzenpegel durch Schließen und Öffnen von Türen und Klappen an den Fahrzeugen an der südlichen Fassade gegenüber der Gebäudelücke nachts Werte von bis zu 51 dB(A). Damit werden die Richtwerte der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) in diesem Bereich überschritten. Der Bauraum tritt an dieser Stelle so weit zurück (Breite 28 m/Tiefe 32 m), dass im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Baugrenzen und in allen Geschossen eingehalten werden. Die nördlich gelegenen Reinen Wohngebiete sind von den Schallemissionen der Feuerwache auch bei freier Schallausbreitung nicht betroffen.

Tiefgaragenein- und -ausfahrten

Um den größtmöglichen Schutz der geplanten und der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erreichen, werden erhöhte Schallschutzanforderungen festgesetzt, wonach die Tiefgaragenein- und -ausfahrten schallabsorbierend auszukleiden sind.

Spielgeräusche auf der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung

Die Kindertageseinrichtung am Allgemeinen Wohngebiet WA liegt nordöstlich der Dienstwohngebäude der Feuerwehr. Aufgrund des Bereitschaftsmodells der Feuerwehr mit Dienstwohnungen vor Ort und Schlafmöglichkeiten für Nachtschichten besteht für diese Gebäude auch tagsüber ein Schutzbedürfnis gegenüber Lärmeinwirkung. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass tags maximal 37 dB(A) am nächstgelegenen Gebäude festzustellen sind und dementsprechend der für Reine Wohngebiete am Tag zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm sowie insbesondere auch der auf das Ruhebedürfnis abgestellte Nachtwert für Allgemeine Wohngebiete unterschritten wird. Ebenfalls werden tags die für Reine Wohngebiete zulässigen kurzzeitigen Spitzenpegel deutlich unterschritten. Von nicht zumutbaren Lärmbelastungen für die Bediensteten der Feuerwehr ist damit nicht auszugehen.

5. Nachhaltigkeit

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept verfolgt eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit gemäß § 1 Absatz 5 BauGB. Im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsbegriffes werden auch die Aspekte des Klimaschutzes, des Gender Mainstreaming und der Inklusion in der Planung berücksichtigt. Zusammen mit den ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten einer nachhaltigen Planung werden sie in der Abwägung gegeneinander und untereinander in den folgenden Aspekten der Planung umgesetzt.

Die zentrale städtebauliche Grundstruktur wird von nach Süden orientierten, kompakten Gebäudezeilen geprägt, deren Freiräume sich zum Landschaftsraum hin öffnen. Im Sinne des Klimaschutzes wird eine Reduktion des Primärenergiebedarfs durch Möglichkeiten der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie, durch eine gute Besonnung der Baukörper und eine Kompaktheit der Bebauung ermöglicht. Auch die Errichtung von Passivhäusern ist unter diesen Rahmenbedingungen möglich.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden vorgesehen:

- die Schaffung von Versickerungsmulden u.ä. und verdunstungsaktiver Grünflächen,
- die Schaffung von Retentionsflächen durch Begrünung der Dächer,
- die Pflanzung von Bäumen.

Die Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen) und Naturschutz (Magerstandorte).

Durch die drei- bis viergeschossigen Baukörper kann des weiteren eine geringe Bodenanspruchnahme je Wohneinheit gesichert werden und die Flächenversiegelung begrenzt werden. Die flächensparende Bebauung ist darüber hinaus auch Grundlage für den wirtschaftlichen Umgang mit weiteren Ressourcen.

Die Ergänzung des örtlichen und des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes ermöglicht den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Die Durchwegungen der Angerflächen vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die öffentlichen Wege und Grünflächen werden barrierefrei geplant. Die Kindertageseinrichtung ist leicht zugänglich aus den Baugebieten auf kurzen Wegen erreichbar.

Auch den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen an den Freiraum kann mit der städtebaulichen Struktur Rechnung getragen werden, da die öffentlichen und privaten Freiflächen vielfältig nutzbar sind und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die prägnante städtebauliche Struktur und die des Freiraums wirken identitätsstiftend. Die Gliederung der Hofbebauungen in einzelne, klar ablesbare Gebäudeeinheiten fördert die Adressbildung. Die Baukörperkonfiguration erlaubt die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots. Damit werden wichtige/belastbare Rahmenbedingungen zur Bildung stabiler Nachbarschaften gesetzt.

6. Wesentliche Auswirkungen

Städtebauliche Ordnung/Verkehr

- Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Gunsten einer Wohnbebauung
- Schaffung von Baugebieten für ca. 370 Wohneinheiten mit ca. 850 Einwohnerinnen und Einwohnern inklusive der erforderlichen Kindertageseinrichtung
- Schaffung örtlicher und übergeordneter Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz
- Ausbildung eines stadtbildprägenden Ortsrandes.

Grünordnung

- Schaffung von gut nutzbaren, ausreichend großen öffentlichen und privaten Freiflächen
- Umfangreiche Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes und zur Eingrünung des Ortsrandes: ca. 36 Laubbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen, ca. 100 Laubbäume auf privaten Freiflächen, dazu noch zahlreiche Baum-

- pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche
- Bedarf von ca. 3,85 ha Ausgleichsfläche zur Kompensation der zukünftigen Eingriffe im Planungsgebiet; Nachweis der Ausgleichsfläche in Nähe des Böhmerweiher.

7. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden; durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Kosten und Lasten ausgelöst. Die Eigentümerinnen haben die nach den Verfahrensgrundsätzen erforderlichen Grundzustimmungen am 30.01.2009 bzw. am 28.09.2010 abgegeben.

In der Grundvereinbarung haben sich die Planungsbegünstigten im wesentlichen zur Übernahme folgender Verpflichtungen bereit erklärt:

- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen,
- Flächenabtretungen für die vorgenannten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und die Kindertageseinrichtung,
- Bestellung der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen,
- Abgeltung des Infrastrukturkostenbeitrages,
- Förderung des geförderten Wohnungsbaus,
- naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen,
- Durchführung der Kampfmittelerkundung und ggf. -freimachung,
- ggf. Altlastenfreimachung der Abtretungsflächen,
- Regelung des Baustellenverkehrs.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Lipperheidestraße im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing sollen in Teilen baulich entwickelt werden. Geplant sind zwei Reine Wohngebiete, ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung sowie eine öffentliche Grünfläche im Übergang zu den weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es soll eine drei- bis viergeschossige Bebauung entstehen, die sich zum Landschaftsraum öffnet.

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst ca. 6 ha. Die öffentlichen Grünflächen haben einen Anteil von ca. 1,1 ha. Hierzu wird auch auf die Ausführungen in den vorangegangenen Ziffern 3 und 4 dieser Begründung verwiesen.

8.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung,

- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,
- Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.

Nach dem Regionalplan für die Region München liegt der Geltungsbereich am Rand eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Fläche ist mit der Signatur Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche belegt. Unmittelbar östlich daran grenzt der in Nord-Süd-Richtung verlaufende regionale Grünzug mit seinem regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystem entlang der Würm an.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ein Reines Wohngebiet, im Osten eine Allgemeine Grünfläche mit der Überlagerung Regionaler Grünzug dargestellt.

Als relevante Planungsziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München der Erhalt und die Optimierung der Würmaue mit ihrer Gehölzverbundachse vorgesehen. Darüber hinaus wird das Freihalten der Aue und deren Überschwemmungsbereiche von Bebauung gefordert.

Bei der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung wird differenziert nach den Schutzgütern und Umweltbelangen aufgezeigt, wie die festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

8.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München am 10.03.2015 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt (sog. Scoping-Termin).

Aufgrund der nicht vorliegenden Betroffenheit werden im Bereich des Schutzgutes „Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung“ die Wirkungsbereiche Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm nicht behandelt. Gleichwohl ist neben dem Verkehrslärm der sonstige Lärm, der aus der nahe gelegenen Feuerwehrrache sowie aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung einwirken kann, zu berücksichtigen.

Die Wirkungsbereiche Erschütterungen, sekundärer Luftschall und elektromagnetische Felder wurden ebenfalls als nicht relevant für das Planungsgebiet bewertet.

8.1.4. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Die Angaben zu den einzelnen Wirkungsbereichen erfolgen vollständig in nachstehender Systematik:

- **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)
- **Prognose über Entwicklung** des Umweltzustandes bei Durchführung der

- Planung
- **geplante Maßnahmen**, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden
 - Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (**Berücksichtigung**).

Zur übersichtlichen Darstellung und besseren Lesbarkeit wird im Bericht jeweils nur der fett gedruckte Begriff zur Textgliederung verwendet.

Die je Schutzgut bzw. Umweltbelang darzustellende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird für alle Schutzgüter bzw. Umweltbelange zusammenfassend unter Ziffer 8.2.11 dargestellt. Dies ist möglich, nachdem die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden würde und bei Fortführung dieser Nutzung von keiner bedeutenden Entwicklung und Veränderung des Gebiets auszugehen ist.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

8.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Verkehrslärm:

Neben dem Verkehrslärm aus den umgebenden Straßen wirkt auf das Planungsgebiet der Lärm der ca. 800 m südwestlich gelegenen Bahnflächen ein. Es kommt zu Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts.

Anlagenlärm:

Südlich des geplanten Quartiers liegt an der Bassermannstraße die Feuerwache VI. Der Betrieb der Anlage ist als Anlagenlärm gemäß TA Lärm zu beurteilen. Tagsüber können die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Aufgrund der Einsatzfahrten in der Nacht ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 44 dB(A) im Bereich der Gebäudelücke zwischen Dienstwohnungen und Betriebshalle im Süden des Planungsgebietes im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zu rechnen.

Prognose über Entwicklung

Verkehrslärm:

Im überwiegenden Teil des Planungsgebiets werden im Freibereich und an den Gebäuden Belastungen unter dem für Allgemeine Wohngebiete tagsüber geltenden Orientierungswert von 55 dB(A) erreicht. Der für Reine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 40 dB(A) nachts wird nur kleinräumig in stark abgeschirmten Bereichen eingehalten. Auch im Allgemeinen Wohngebiet werden nachts die Orientierungswerte von 45 dB(A) größtenteils überschritten. In den Obergeschossen wird teilweise nachts auch der für Reine und Allgemeine Wohngebiete gültige Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. Die geplanten Straßen verändern aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens die Lärmbelastung kaum und können

daher bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

Anlagenlärm:

In dem vom Anlagenlärm betroffenen Allgemeinen Wohngebiet werden innerhalb der festgesetzten Bauräume die einschlägigen Richtwerte gemäß TA Lärm tagsüber an den Fassaden und auf den Freiflächen sowie nachts an den Fassaden eingehalten.

Spielgeräusche auf der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung:

Dem Schutzbedürfnis der Dienstwohnungen der Feuerwehr gegenüber Lärmeinwirkungen, insbesondere aus der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung wird Rechnung getragen. Die berechneten Schalldruckpegel liegen unter den für Reine Wohngebiete tags zulässigen Immissionsrichtwerten.

Geplante Maßnahmen

- Berücksichtigung eines ausreichenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile
- Passive Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen mit höheren Belastungen, wie z. B. keine Anordnung von Schlafräumen mit zur Lüftung notwendigen Fenstern nach Süden in den betroffenen Bereichen, Einbau von zentralen schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen
- Einschränkung des Bauraumes des Allgemeinen Wohngebietes WA zur Einhaltung der Maßgaben aus der TA Lärm
- Schallschluckenden Auskleidung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten.

Berücksichtigung

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke. Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Lärm wurden gemäß o. g. Ausführungen berücksichtigt.

8.2.1.2. Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Baumbestand, die bisher folglich auch nicht verschattet wird. Die westlich und nördlich gelegene, bestehende Wohnbebauung ist daher ebenfalls unverschattet.

Prognose über Entwicklung

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Für die Wohnbebauung werden Wandhöhen zwischen 8,00 m und 13,50 m festgesetzt. In Teilen ergeben sich Abstandsflächen mit geringeren, jedoch nicht wesentlich geringeren Tiefen als in den Bestimmungen des Art. 6 BayBO (0,8 bis 0,9 H).

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei diesen Werten und aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper grundsätzlich eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt werden kann.

Zu Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebiets gelten die Abstandsflächen-

vorschriften des Art. 6 BayBO, um den Nachbarschutz in Bezug auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

Geplante Maßnahmen

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen sowie fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.1.3. Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Derzeit wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt und hat folglich nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Lediglich der Weg zwischen Polkostraße und Greinzstraße dient als Fuß- und Radwegeverbindung. Außerhalb des Planungsgebiets in ca. 500 m Entfernung befinden sich entlang der Würm bzw. in der Würmaue sowie im Bereich des Ensembles Schloss Blütenburg erholungsrelevante Freiflächen.

Prognose über Entwicklung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein neues Wohngebiet, für dessen Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort in ausreichendem Maß öffentliche Grünflächen für die Naherholung zur Verfügung gestellt werden.

Der Bedarf an privaten Freiflächen wird im Planungsgebiet ebenso vollständig gedeckt. Innenhöfe und Anger stellen dazu wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsangebote zur Verfügung.

Geplante Maßnahmen

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum
- Beschränkung von direkt den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Wohnungsgärten in Größe und Umfang zu Gunsten ausreichend großer gemeinschaftlicher Flächen auch für Bewohnerinnen und Bewohner der oberen Geschosse
- Wegeverbindungen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den geplanten und den bestehenden Grünflächen und Erholungsräumen
- Begrenzung der oberirdischen Nebenanlagen, um die Freiflächen freizuhalten.

Berücksichtigung

Als Qualitätskriterium für die Planung wurden die städtischen Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen und für Spielflächen zu Grunde gelegt. Die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde ausreichend berücksichtigt.

8.2.1.4. Wirkungsbereich Sicherheit–Verkehrssicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist gut einsehbar, es befindet sich jedoch am Siedlungsrand, so dass die Fahrzeug- und Passantenfrequenz niedrig ist. Es besteht ein nicht ausgebauter und nicht beleuchteter Weg, der für eine abkürzende Verbindung zwischen Polkostraße und Greinzstraße genutzt werden kann.

Das direkte Umfeld des Planungsgebiets in der Bassermannstraße, Lipperheidestraße und Polkostraße weist grundsätzlich geringe Verkehrsmengen auf. Der Anschluss des Planungsgebietes an das Hauptstraßennetz am Knotenpunkt Pippinger Straße/Bassermannstraße ist jedoch bereits im Bestand nur gerade noch leistungsfähig. Die vorhandenen Lichtsignalanlage wird lediglich als Bedarfsampel für das Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge eingesetzt.

Prognose über Entwicklung

Mit der Planung entsteht am neuen Siedlungsrand eine Erschließungsstraße (U-1747), die in die Bassermannstraße mündet, sowie ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Zusammen mit dem für die Öffentlichkeit zugänglichen privaten Weg am östlichen Rand des Planungsgebietes wird zwischen Bassermannstraße und Greinzstraße eine neue Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen. Über diese Wegeverbindung ist eine neue, jedoch sozial weniger kontrollierte öffentliche Grünfläche erreichbar.

Die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Pippinger Straße/Bassermannstraße wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet erhöht.

Geplante Maßnahmen

- übersichtliche Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Beleuchtung des öffentlichen Fuß- und Radweges
- Ausbau/Erweiterung der Signalisierung des Knotenpunktes Pippinger Straße/Bassermannstraße.
- Minimierung der Belastungen der angrenzenden bestehenden Wohnstraßen durch neue Erschließungsstraße (U-1747).

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

8.2.2.1. Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es weist keinen Baumbestand oder sonstige wertvolle Vegetationsbestände auf.

Prognose über Entwicklung

Bei Durchführung der Planung werden bislang ackerbaulich genutzte Flächen mit Wohngebäuden überbaut, in Verkehrsflächen sowie intensiv genutzte Grünflächen umgewandelt. Einerseits wirkt sich dies positiv auf die Diversität der Vegetationsbestände aus. Andererseits wird durch den Flächenverbrauch und die intensive Nutzung der Freiflächen die positive Wirkung der Grünstrukturen eingeschränkt.

Geplante Maßnahmen

- umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken, auf der öffentlichen Grünfläche und in den Straßenbereichen
- ausreichender Bodenaufbau auf den Tiefgaragen, um Pflanzungen zu ermöglichen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Als Planungskriterium wurden die gültigen technischen Normen und Regelwerke sowie Qualitätsstandards der Landeshauptstadt München zugrunde gelegt.

8.2.2.2. Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Amtlich kartierte Biotope:

Im Planungsgebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Nördlich und östlich des Planungsgebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Würmniederung in ca. 300 m Entfernung.

Artenschutzkartierung:

Gemäß den Festlegungen des Scoping-Termins erfolgten im Jahr 2015 zusätzlich zu der bereits vorliegenden faunistischen Kartierung aus dem Jahr 2014 vier weitere Kartierungen im Planungsgebiet.

Als europarechtlich schützenswerte Art wurde die Feldlerche nachgewiesen, bei der bei Umsetzung der Planung von einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung ihrer Brutgebiete ausgegangen werden muss.

Hinweis zu nicht vorgefundenen Tierarten:

Ein Vorhandensein von Fledermausquartieren kann aufgrund eines Fehlens von Gebäuden und geeigneten Gehölzen ausgeschlossen werden. Jedoch kommt das Gebiet als Jagdhabitat in Frage. Von einer Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen ist nicht auszugehen, aufgrund der geringen Größe der Fläche und dem Vorhandensein von offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung, die weiterhin von den Fledermäusen für die Nahrungssuche genutzt werden können.

Die Mehrzahl der im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten wird durch das Vorhaben nicht oder nur in sehr geringem Umfang beeinträchtigt. Entsprechend ist bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für diese Arten nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Ein Brutvorkommen der geschützten Art Goldammer wurde vermutet, hat sich jedoch in den zusätzlichen Kartierdurchgängen im Jahr 2015 nicht bestätigt.

Prognose über Entwicklung

Durch die Flächenumwandlungen der Ackerflächen wird der Bereich für Feld- und Wiesenbrüter nicht mehr nutzbar sein. Es kommt zu einem Eingriff in den Lebensbereich einer europarechtlich geschützten Art (Feldlerche).

Zum Schutz der Feldlerchenpopulation müssen spezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: engl. Abk. für continuous ecological functionality-measures) vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen. Dazu wird vorhandener Feldlerchen-Lebensraum so optimiert, dass sich Brutpaare zusätzlich zu bereits vorhandenen Paaren ansiedeln können. Hierfür können unterschiedliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Anlage von Lerchenfenstern, auf den zur Kompensation ausgewählten Flächen getroffen werden.

Verlärmung/Störung:

Auf das Gebiet wirken bereits heute Lärmimmissionen von Seiten der Landwirtschaft und der Wohnsiedlung ein. Bei Umsetzung des Bebauungsplans treten keine grundsätzlichen Neu- bzw. Zusatzbelastungen ein, die zu ungünstigeren Lebensraumbedingungen für Pflanzen- oder Tierarten im Umfeld dieser Vorhaben führen könnten.

Durch die künftige Freizeitnutzung in der öffentlichen Grünfläche kommt es auf den weiter im Osten gelegenen, benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu einer Verlärmung und Störung der Habitate der bodenbrütenden Feldlerche. Für andere vorkommende Vögel gibt es aber ausreichende Möglichkeiten, während Störungsphasen, wie beispielsweise durch Bauverkehr, auf angrenzende Gebiete auszuweichen.

Belichtung, Verschattung:

Durch die Flächenumwandlung von Ackerflächen ergeben sich deutliche Veränderungen für Belichtung und Verschattung. Derzeit vollständig unverschattete Flächen werden bebaut und außerdem mit kleinen bis großen Bäumen bepflanzt. Dadurch kommt es neben einer Verschattung von Flächen sowohl im Planungsgebiet als auch in der Umgebung zu einer Kulissenwirkung, und die offene Weite wird eingeschränkt. Hier von sind jedoch nur Arten betroffen, die übersichtliche Landschaften besiedeln und für welche die vorgesehene Bebauung und die Pflanzungen zu einer Einengung des Lebensraumes führen.

Die entstehenden Veränderungen durch Beleuchtung von Wegen, Wohnstraßen und auch Wohngebäuden lassen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorgefundenen Arten im Gebiet erwarten.

Geplante Maßnahmen

- Räumung der Baufelder bzw. Beginn der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit, um eine Tötung von Individuen (v. a. Eiern, Jungvögeln) auszuschließen. Im vorliegenden Fall wird die Durchführung der Arbeiten vor Ende März oder ab Mitte August als unproblematisch angesehen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und Biodiversität werden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berück-

sichtigt.

8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

8.2.3.1. Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Altlasten:

Der Boden wurde auf Schadstoffbelastung und Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt hin gutachterlich untersucht. Ergebnis ist, dass im Geltungsbereich sensorisch keinerlei Hinweise bezüglich eventueller Schadstoffeinträge festgestellt wurden. Der Oberboden stellt sich durchwegs als erdfeuchte organische Substanz mit wechselnden Kies-, Sand- und Schluffanteilen dar.

Kampfmittel:

Für den Geltungsbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Kampfmittelverdacht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Boden des Planungsgebiets noch Kampfmittel aus Bombardierungen im 2. Weltkrieg befinden. Bei der Freimachung des Geländes und bei Bauarbeiten ist hierauf zu achten.

Prognose über Entwicklung

Die Nutzung der im Planungsumgriff liegenden Flurstücke im Sinne des Bebauungsplans ist nach derzeitigem Kenntnisstand unbedenklich, eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Geplante Maßnahmen

Die Prüfwerte der BBodSchV zum Wirkungspfad Boden–Mensch der Kategorie Wohngebiete werden von allen Parametern weit unterschritten. Selbst die erheblich niedrigeren Prüfwerte für Kinderspielflächen werden von allen Prüfparametern unterschritten. Aus den Untersuchungsergebnissen sind keine Sanierungsmaßnahmen abzuleiten. Eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden–Mensch ist auf Basis der durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisse nicht zu besorgen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.3.2. Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt gemäß Geologischer Karte von Bayern im Bereich der Münchner Schotterebene. Diese setzt sich aus fluviatilen und glazifluviatilen quartären Lockergesteinen zusammen, die auf jungtertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse („Flinz“) lagern. Die quartären Schotter bestehen aus unterschiedlich alten Terrassen unterschiedlicher Mächtigkeit. Hauptbestandteil ist Kies mit wechselnden Anteilen von Sand, Schluff und Steinen. Das unterlagernde Tertiär besteht größtenteils aus Sanden, Schluffen und Tonen mit oft linsenförmigen kiesigen oder sandigen Bereichen. Bei den natürlich vorkommenden Böden handelt es sich um Ackerpa-

rarendzinen aus carbonatreichem Schotter (Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, M 1:50.000).

Prognose über Entwicklung

Die zukünftige Bebauung greift in unversiegelte Flächen ein. Es kommt durch die Planung damit zu einer Erhöhung der Versiegelung von 0 % auf ca. 52%.

In den Bereichen der nicht unterbauten Freiflächen können die Bodenfunktionen erhalten werden, aber auch unterbaute Bereiche müssen gewisse Mindestanforderungen, insbesondere für Pflanzungen, erfüllen.

Versiegelungsbilanz	
Planungsumgriff abzgl. § 34 BauGB -Fläche (2.190 m ²)	(59.926 m ²) 57.736 m ²
Bestand	
Versiegelte Flächen	0 m ²
Versiegelungsanteil in %	0,0%
Planung	
Öffentliche Grünflächen	11.186 m ²
Private Freiflächen (nicht versiegelt)	16.277 m ²
Summe Grünflächen (nicht versiegelte Flächen)	27.463 m ²
Grünflächenanteil in %	48 %
Versiegelte Flächen	30.275 m ²
Versiegelungsanteil	52 %

Geplante Maßnahmen

- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 60 cm Substrat.
- Beschränkung der zulässigen Grundflächen: Die Beschränkung hat zur Folge, dass Tiefgaragen großteils unter bereits durch oberirdische Bebauung versiegelte Flächen platziert werden müssen.

Berücksichtigung

Der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

8.2.4.1. Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer (nächstgelegenes Fließgewässer ist die Würm in ca. 500 m Entfernung). Auch das Überschwemmungsgebiet der Würm reicht bis auf höchstens ca. 150 m heran.

Prognose über Entwicklung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

Geplante Maßnahmen:

keine

Berücksichtigung:

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.4.2. Grundwasser

Bestandsaufnahme

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Aufgrund der bisher landwirtschaftlichen Nutzung ist eine ungehinderte Grundwasserneubildung möglich. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Geltungsbereich ca. 6 bis 8 m unter Geländeoberkante. Der Höchstgrundwasserstand HW 1940 liegt bei ca. 3,50 m unter Geländeoberkante (516,50 bis 518,00 m ü. NN). Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwesten nach Nordosten (genauer: SSW nach NNE).

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich wurde gutachterlich untersucht. Ergebnis ist, dass durchweg eine ordnungsgemäße Versickerung gegeben ist (spezifische Absenkzeit von Niederschlagswasser weniger als 10 min/cm).

Prognose über Entwicklung

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Das Niederschlagswasser soll so weit wie möglich oberflächlich, z. B. in Sickermulden, Versickerungsgräben oder Grünflächen, versickert werden. Die geplante Baumbepflanzung trägt zur Verdunstung des Regenwassers bei. Durch das Bauvorhaben und den Bau eingeschossiger Tiefgaragen sind keine Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der Grundwasserfließrichtung zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

- Dachbegrünung bei der Wohnbebauung
- Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen
- Oberflächige Versickerung auf den privaten Freiflächen
- Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraße (U-1747)
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünfläche und Verkehrsflächen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet weist grundsätzlich keine hohen lufthygienischen Belastungen auf. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Agrarflächen kann jedoch – v. a. bei Wind aus östlichen Richtungen - die Luftqualität an einzelnen Tagen im Jahr mindern (Güllegeruch, Staub, Dünge- und Spritzmittel o. ä.).

Prognose über Entwicklung

Durch die Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Richtung wird für eine Durchlüftung innerhalb des Planungsgebietes gesorgt.

Die geplante öffentliche Grünfläche im Osten fungiert außerdem als Puffer zwischen Planungsgebiet im Westen und landwirtschaftlicher Nutzfläche im Osten. Durch das Abrücken der Wohnbebauung von den Agrarflächen wird einerseits eine möglichst breite Frischluftschneise ermöglicht, andererseits wird auf diesem Wege der nötige Abstand sicher gestellt, um die negativen Auswirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Wohnstandort und die Kindertageseinrichtung mit ihren Außenspielflächen zu minimieren.

Die geplanten Baumpflanzungen tragen generell zu einer Verbesserung der Luftqualität bei.

Geplante Maßnahmen

- Herstellung einer öffentlichen Grünfläche
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete, der öffentlichen Grünfläche und Verkehrsflächen
- Anordnung der Bauräume und Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche für eine ausreichende Durchlüftung des Planungsgebietes
- Entkoppelung der beiden Stichstraßen zur Verhinderung eines Durchgangsverkehrs mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit erhöhten Emissionen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem Niederbayerischen Hügelland und dem Oberbayerischen Alpenvorland.

Kleinklimatisch ist der Geltungsbereich dem Stadtklima zuzuordnen, das abhängig von der Dichte der Bebauung von Aufheizung durch Versiegelung geprägt ist.

Das Würmtal, in dem sich das Planungsgebiet befindet, trägt innerhalb des Stadtgebiets wesentlich zur Kaltluftentstehung und Strömung Richtung Süden bei. Aufgrund der derzeit unbebauten und unversiegelten Flächen ist das Planungsgebiet gemeinsam mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein wesentlicher Bestandteil dieser Frischluftschneise.

Prognose über Entwicklung

Die geplante Bebauung arrondiert das bestehende Wohngebiet und nimmt die nördlich und südlich vorhandene Siedlungskante auf. Die öffentliche Grünfläche orientiert sich nach Osten zu den angrenzenden, auch weiterhin bestehenden offenen Feldfluren. Die geplante Bebauung wird somit keine Barriere bilden, sondern lässt auch weiterhin die Funktion der Frischluftschneise auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und in der Würmaue zu, zu der auch die öffentliche Grünfläche im Planungsgebiet positiv beitragen kann. Durch die zur Frischluftschneise geöffnete Baustruktur ist auch weiterhin eine Durchlüftung der bestehenden umgebenden Baugebiete gewährleistet.

Geplante Maßnahmen

- Festsetzung der ost-west-gerichteten Bauräume und damit räumliche Öffnung der privaten Freiflächen zum Außenraum
- Minimierung der Erschließungsflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete, der öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsflächen
- Bäume und Dachbegrünung als Verdunstungskörper.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme

Die weiten und offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen prägen das Bild des Planungsgebietes. Es besteht ein abrupter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Offenland.

Prognose über Entwicklung

Durch die im Osten des Geltungsbereiches geplante öffentliche Grünfläche wird der Übergang zwischen Siedlungsrand und Landschaftsraum harmonischer gestaltet. Die Ost-West-Ausrichtung der Baukörper lässt einen fließenden Übergang von den privaten Gärten über das öffentliche Grün in die freie Landschaft zu.

Geplante Maßnahmen

- Festsetzung einer zur freien Landschaft sich öffnenden Bau- und Freiraumstruktur
- Höhenbeschränkung der Baukörper
- Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen und privaten Freibereichen
- Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung.

Berücksichtigung

Der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist gewährleistet.

8.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kulturgüter, insbesondere Baudenkmäler, und sonstige Sachgüter, wie Stromleitungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zu den in der weiteren Umgebung befindlichen Kulturgütern (Baudenkmälern) bestehen keine Sichtbeziehungen.

Prognose über Entwicklung

Kulturgüter außerhalb des Planungsgebietes sind durch die Planung nicht betroffen.

Geplante Maßnahmen

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Absatz 1 f. Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Berücksichtigung

Bodendenkmäler sind bisher nicht bekannt und müssen erforderlichenfalls im weiteren Bauablauf berücksichtigt werden.

8.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme

Für das bislang unbebaute Planungsgebiet liegen keine Unterlagen zur aktuellen Energieversorgung vor.

Prognose über Entwicklung

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen kann eine Ausbildung der Baukörper erfolgen, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Eine passive Nutzung der Solarenergie ist durch die Ost-West-Ausrichtung der Gebäude mit südorientierten Gebäudefassaden und Dachflächen möglich, ausreichender Abstand der Gebäude gewährleistet eine gute Besonnung.

Ein Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs sowie des CO₂-Ausstoßes ist die Lage des Planungsgebietes in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln und die gute Anbindung an das Fuß- und Radwegnetz. Das Planungsgebiet fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein und trägt zu einer effizienten Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur und des bestehenden Verkehrsnetzes bei.

Der Energieverbrauch im Gebäudesektor hat einen wesentlichen Anteil am CO₂-Ausstoß. In erster Linie gilt es daher, durch eine Reduktion des Energiebedarfs der Gebäudenutzungen, beispielsweise durch entsprechende Dämmung der Gebäudehülle sowie energiesparende Gebäudetechnik, den Ausstoß klimawirksamer Substanzen, hauptsächlich CO₂, zu reduzieren. Ferner ist die Nutzung natürlicher Energiequellen, wie z. B. Solarenergie und Erdwärme, möglich. Insbesondere ist auf den Dächern die Errichtung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung, wie Solarzellen, Sonnenkollektoren, zulässig.

Geplante Maßnahmen

- Kompakte Bauweise mit hinreichenden Gebäudetiefen
- Weiterentwicklung des Stadtgebietes und damit effiziente Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur sowie Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz
- Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren
- Geeignete Ausrichtung der Baukörper zur passiven Solarenergienutzung
- Berücksichtigung der Verordnung zur Energieeinsparung in der jeweils gültigen Fassung sowie des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Bauvollzug.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

8.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme

Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets fallen derzeit keine zu entsorgenden Abwässer oder Abfälle an.

Prognose über Entwicklung

Die Entsorgung der Abfälle des künftigen Wohnquartiers ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Entsorgung des Abwassers über neu zu erstellende Entsorgungskanäle mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) geplant.

Geplante Maßnahmen

Ausreichende Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen für Wendemöglichkeiten dreiachsiger Müllfahrzeuge.

Berücksichtigung

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

8.2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden. Durch die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung ist auch von keiner bedeutenden Entwicklung und Veränderung des Gebiets auszugehen. Die bestehende Situation wäre demnach auch für die zukünftige Situation anzusetzen.

Das heißt, die Flächen wären weiterhin unversiegelt, gleichzeitig aber arm an Vegetationsstrukturen. Durch die ackerbauliche Nutzung wären die Flächen auch zukünftig für die Bewohnerinnen und Bewohner der Umgebung nicht für Erholungszwecke zu nutzen und die Durchwegbarkeit des Gebietes nur am Rande gegeben. Das Landschaftsbild wäre weiterhin von einem abrupten Übergang zwischen Siedlungsfläche und Offenland geprägt. Gemeinsam mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wäre das Planungsgebiet in seinem vollen Umfang Bestandteil der Frischluft-

schneise Würmtal.

Im Hinblick auf die Verkehrssituation würde ein geringer agrarwirtschaftlicher Verkehrsanteil weiterhin anfallen. Die Vegetation des Gebietes würde sich auf Nutzpflanzen beschränken und es käme zu keiner Sukzession der Flächen. Das Planungsgebiet wäre aufgrund seiner Ausprägung, den weiten und offenen Feldfluren, weiterhin für die Feldlerche als Habitat nutzbar.

8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Neuversiegelung von Böden und von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Absatz 3 BauGB bzw. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen ist. Dabei wird ein Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB (ca. 2.190 m²) und somit nicht als Eingriffsfläche beurteilt.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft–Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

8.3.1. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden wurden die Flächen des Planungsgebietes den Kategorien mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. Das Planungsgebiet besteht aus unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen und weist keinen Baumbestand auf.

Bezogen auf die Betroffenheit der Schutzgüter und die prognostizierte Eingriffsschwere der geplanten Nutzungen wurden die Kompensationsfaktoren anhand des Leitfadens ermittelt.

Die Planung weist eine GRZ von $> 0,35$ auf und wird damit dem Eingriffstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Für die öffentlichen Grünflächen besteht kein Ausgleichserfordernis, da sie durch großzügige Pflanzmaßnahmen und einen geringen Versiegelungsanteil eine Aufwertung der bisher strukturarmen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen.

8.3.2. Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Gesamtgebietes (Kategorie II) wird aufgrund der umfangreichen geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ein Kompensationsfaktor von 0,85 für den Eingriffstyp A angesetzt.

Die Berechnung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ergibt einen Gesamtbedarf von ca. 3,85 ha Ausgleichsfläche zur Kompensation der geplanten Eingriffe im Planungsgebiet.

Die Ausgleichsflächen sollen auf Teilflächen der Flurstücke Nrn. 3320/0 und 3316 der Gemarkung Aubing in Nähe des Böhmerweiher entwickelt werden, wodurch auch eine Vergrößerung und Optimierung des Lebensraums einer dort vorkommenden,

schützenswerten Schmetterlingsart, des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) erfolgt und zu einer Biotopvernetzung mit dem westlich gelegenen Gröbenbach beigetragen werden kann. (Die Optimierung des Lebensraums für diesen Ameisenbläuling ist einer der Schwerpunkte des BayernNetzNatur-Projektes „Aubinger Moos“).

CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Feldlerchenpopulation werden hier ebenfalls durchgeführt (siehe Kap. 8.4, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

8.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

8.4.1. Bestandserhebungen

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Bereich wurde im Wirtschaftsjahr 2014 mit Raps, der südliche mit Braugerste bepflanzt.

Zu untersuchende relevante Artengruppen waren Fledermäuse sowie ausgewählte europäisch geschützte Vogelarten, wie die Feldlerche und Goldammer.

Im Eingriffsraum sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen (Wirkraum) wurden 2014 vier Kartierdurchgänge am 13.04., 30.04., 19.05. und 22.06. sowie 2015 vier weitere Kartierdurchgänge am 05.04., 19.04., 14.05. und 04.06. durchgeführt.

8.4.2. Auswirkungen

Baubedingte Störungen

- Flächenumwandlung von Ackerflächen. Hierdurch wird der Bereich für Feld- und Wiesenbrüter nicht mehr nutzbar sein.
- Schadstoff-, Lärm- und Erschütterungsemissionen durch Bauverkehr und Andienung.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächenumwandlung (dauerhafte Inanspruchnahme, Versiegelung und Überbauung)
- Kollisionsrisiko für fliegende Tiere (Vögel, Fledermäuse, Fluginsekten) vor allem an Fenstern, verglasten Durchgängen oder Lärmschutzwänden.
- Störung benachbarter Lebensräume durch Kulissenwirkung. Hiervon sind Arten wie die Feldlerchen betroffen, die übersichtliche Landschaften besiedeln und für die die vorgesehene Bebauung und die Baumpflanzungen zu einer Einengung, Störung und Gefährdung des Lebensraumes führen.
- Störungen durch intensive Freiraumnutzung auf den vorgesehenen Grünflächen.

8.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

- Räumung des gesamten Planungsgebietes bzw. Beginn der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit, um eine Tötung von Individuen (v. a. Eiern, Jungvögeln) auszuschließen. Im vorliegenden Fall wird ein Beginn der Arbeiten vor Ende März oder ab Mitte August als unproblematisch angesehen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. eines günstigen Erhaltungszustandes

Zum Schutz der Feldlerchenpopulation müssen spezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erfolgen.

Mittels sog. CEF-Maßnahmen soll vorhandener Feldlerchen-Lebensraum auf Ausgleichsflächen südlich des Böhmerweiher (Flurstücke Nrn. 3316 und 3320/0, Gemarkung Aubing) so optimiert werden, dass sich vier Brutpaare zusätzlich und dauerhaft zu bereits vorhandenen Paaren ansiedeln können. Hierfür ist ein Pflege- und Entwicklungsplan (PEPL) noch vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

Für die Anerkennung der CEF-Maßnahmen und der Vermeidung eines Antrags auf Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist entscheidend, dass die Anzahl der Brutpaare über dort bereits vorhandene Paare hinaus so gesteigert werden kann, dass eine Kompensation der durch den Eingriff bedingten Verluste erfolgt.

Eine derartige Steigerung der Brutdichte wird durch folgende Maßnahmen des PEPL erreicht:

- Herstellung von sog. „Lerchenfenstern“ (Mulden)
- Anlage von Blühstreifen
- Umstellung auf extensive Bewirtschaftung der Flächen.

8.4.4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)

Das Vorhandensein von Fledermausquartieren kann ausgeschlossen werden, da im Eingriffsbereich weder Gebäude noch geeignete Gehölze vorhanden sind. Die Fläche kommt lediglich als Jagdhabitat in Frage.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Planungsgebietes und dem Vorhandensein weiterer, ähnlich strukturierter Flächen in der Umgebung ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen auszugehen. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Absatz 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.4.5. Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die prüfungsrelevanten Arten der Artengruppe Vögel wurden der Münchner Abschlusssichtliste entnommen.

Die Mehrzahl der vorgefundenen Arten brütet in Gehölzen und Höhlen oder an Wohnbauten. Diese Bereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da diese im Bestand nicht vorhanden sind. Entsprechend ist bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für diese Arten nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Einige Arten sind als regelmäßige Nahrungsgäste zu erwarten. Für diese ist ebenfalls nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben zu rechnen, da keine ausschließliche Bindung an dieses Nahrungsgebiet besteht und ein Ausweichen auf benachbarte Ackerflächen ohne Folgen für die Populationen möglich ist. Durch Strukturaneicherung und artenreiche Bepflanzung auf der geplanten öffentlichen Grünfläche kann die Habitatqualität für die betroffenen Arten erhalten bleiben, wenn nicht sogar verbessert werden.

Die Auswirkungen auf diese Arten sind projektspezifisch so gering, dass bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben sind.

Es verbleiben lediglich Goldammer und Feldlerche als nachgewiesene Arten, bei denen von einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Brutgebieten ausgegangen werden muss. Bei der Goldammer wurde allerdings nur einmal ein rufendes Individuum in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet festgestellt. Dies ist kein hinreichender Nachweis für einen Brutverdacht, von Verbotstatbeständen für die Goldammer ist daher nicht auszugehen.

Bei der Feldlerche hingegen wurden im Planungsgebiet bei zwei Begehungen im Jahr 2014 jeweils drei singende Männchen festgestellt. Die Kriterien für Brutverdacht sind erfüllt, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind damit gegeben. Im Kartierungszeitraum 2015 konnten nur zwei singende Feldlerchen-Männchen beobachtet werden.

8.4.6. Fazit

Bei der im Gebiet vorkommenden Feldlerche werden artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Mittels CEF-Maßnahmen (engl. Abk. für continuous ecological functionality-measures) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird im Vorfeld der Umsetzung der Planung vorhandener Feldlerchen-Lebensraum auf Ausgleichsflächen südlich des Böhmerweiher für weitere Brutpaare optimiert. Sollten diese Maßnahmen die erforderlichen Erfolge zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion nicht erzielen, muss eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Absatz 7 BNatSchG beantragt werden, die daraufhin sogenannte FCS-Maßnahmen (engl. Abk. für favourable conservation status-measures) zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen erforderlich macht.

8.5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Landschaftsbild
Menschen		X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	X		X	X	X	
Boden	X	X		X	X	

Wasser	X	X	X		X	
Klima, Luft	X	X	X	X		
Orts- und Landschafts- bild	X					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen, ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

8.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ beinhaltet als wesentliche Vorgabe die Beibehaltung der hohen Zielzahl für die Neubautätigkeit in München von bis zu 8.500 Wohnungen pro Jahr im mehrjährigen Durchschnitt. Daher ist es notwendig, die Baurechtsschaffung zeitgerecht sowohl in den großen als auch in den mittleren und kleineren Gebieten voranzutreiben.

Standortalternativen wurden für das Planungsgebiet nicht geprüft, da die vorliegende Planung den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und des aktuellen Flächennutzungsplanes entspricht.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden im Vorfeld des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten einer Überplanung des Gebietes mit Wohnnutzungen untersucht. Das nunmehrige Planungskonzept setzt das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel, eine möglichst hohe Anzahl an qualitativ hochwertigem Wohnraum mit gleichzeitig großzügigen privaten und öffentlichen Grünflächen zu schaffen, überzeugend um.

Bei der Untersuchung wurden auch unterschiedliche Erschließungsvarianten für das neue Planungsgebiet geprüft. Ein Anschließen der einzelnen Baugebiete über die vorhandenen kurzen Stichstraßen an die Lipperheidestraße ohne Bau einer neuen Erschließungsstraße wurde ausgeschlossen, um den Belangen der Bewohnerschaft im Umfeld des Planungsgebietes hinsichtlich zunehmender Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung gerecht zu werden. Auch wäre ohne Angebot neuer öffentlicher Verkehrsflächen im größeren Umfang die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Stellplätzen (Besuchsstellplätzen) im Straßenraum nicht gegeben .

8.7. Zusätzliche Angaben

8.7.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit folgenden

Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung:

- Verkehrsuntersuchung, gevas humberg und Partner, Juni 2015
- Lärmgutachten, IMAKUM, Oktober 2015

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dr. Thomas Hafen, 15.06.2015
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München
- Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung (Plan "Ermittlung des Ausgleichsbedarfs")
- Pflege- und Entwicklungsplan, Büro Schreiber 2016

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser:

- Altlasterkundung des Oberbodens und Prüfung der Versickerungsfähigkeit: München, Lipperheidestraße, B-Plan, Frank + Bumiller + Kraft, 18.12.2015

8.7.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Über hierzu vorliegende Erkenntnisse haben entsprechend § 4 Absatz 3 BauGB die Fachbehörden die Gemeinden zu unterrichten.

Zur Überprüfung der Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzepts für die Ausgleichsflächen und deren Entwicklung sowie hinsichtlich einer etwaigen Veränderung der Tierpopulation der Feldlerche in ihrem aktuellen Erhaltungszustand und der Entwicklung ihrer artspezifischen Ersatzlebensräume wird fünf Jahre nach Fertigstellung der Ausgleichsflächen ein Monitoring durch die Fachdienststellen Planungsreferat, Grünplanung (PLAN HA II/5) bzw. Planungsreferat, Untere Naturschutzbehörde (PLAN HA IV/5) durchgeführt.

Durch die Bauleitplanung sind keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und damit keine Maßnahmen zu deren Überwachung angezeigt. Auf ein weitergehendes Monitoring kann verzichtet werden.

8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung kommt es zu einer nicht wesentlichen Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden kann.

Es wirken sowohl Verkehrslärm- als auch Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Ein ausreichender Schutz kann durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Baumbestand werden umgewandelt in ein Wohngebiet mit Straßen und Grünflächen.

Laut der faunistischen Untersuchung ist eine streng und besonders geschützte Art (Feldlerche) vorhanden. Bei der Realisierung der Planung sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Feldlerche zu erwarten. Um den Erhaltungszustand der von der Planung betroffenen Art zu sichern, werden außerhalb des Planungsgebiets Lebensräume für die Feldlerche hergestellt.

Schutzgut Boden

Insgesamt kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandssituation zu einer erheblichen Erhöhung der Versiegelung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich hierfür wird außerhalb des Planungsgebiets erbracht. Für das Planungsgebiet wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt.

Schutzgut Wasser

Durch das Bauvorhaben kommt es zu keinen bedeutsamen Eingriffen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Lufthygienisch und klimatisch gesehen wird die Situation im Planungsgebiet nahezu gleich bleiben.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Mit der geplanten öffentlichen Grünfläche wird ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landschaftsraum geschaffen.

Umweltbelang Energie

Die vorgesehene Bebauung ermöglicht die aktive und passive Nutzung von Solarenergie. Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegnetz an. Dadurch wird zusätzlicher Energiebedarf minimiert.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es kommt zu einer Neuversiegelung von Böden im Planungsgebiet, sowie von faunistisch relevanten Lebensräumen. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis für eine Eingriffsfläche mit einer Größe von ca. 3,85 ha.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben bei der im Gebiet vorkommenden Feldlerche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden. CEF-Maßnahmen im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungsplans vermeiden eine Ausnahmebeantragung von den Verboten entsprechend § 45 Absatz 7 BNatSchG.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in München nicht. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geeignet.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1507a bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

9. Daten zum Bebauungsplan

	Fläche [m ²]
Planungsumgriff	59.926
Reines Wohngebiet WR 1	5.350
Reines Wohngebiet WR 2 (1)	8.803
Reines Wohngebiet WR 2 (2)	9.406
Reines Wohngebiet WR 2 (3)	4.230
Reines Wohngebiet WR 2 (4)	4.487
Allgemeines Wohngebiet WA	6.536
Gemeinbedarf KITA	2.566
Straßenverkehrsflächen	7.362
Öffentliche Grünfläche inkl. Schutzstreifen	11.186

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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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/43 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 21
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 III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V