

Telefon: 0 233-22056
0 233-24455
0 233-21694
Telefax: 0 233-24217

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

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c**
Franz-Nißl-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)

**Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim
(SWP)**

**Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit
Grünordnung Nr. 1655a**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 Allach - Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10268

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.12.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1617c zur Errichtung eines Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims (SWP)
Inhalte	<ul style="list-style-type: none">- Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB- Teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c (Plan, Satzung, Begründung)
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">- Entscheidung über die o. g. Stellungnahmen- Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1617c- keine Beschlussvollzugskontrolle

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c Franz-Nißl-Straße (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lewaldstraße (südlich), Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a
Ortsangabe	Stadtbezirk 23 Allach – Untermenzing Franz-Nißl-Straße (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lewaldstraße (südlich)

Telefon: 0 233-22056
0 233-24455
0 233-21694
Telefax: 0 233-24217

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

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c
Franz-Nißl-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)**

**Senioren- und Seniorenwohn- und Pflegeheim
(SWP)**

**Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit
Grünordnung Nr. 1655a**

- Satzungsbeschluss -

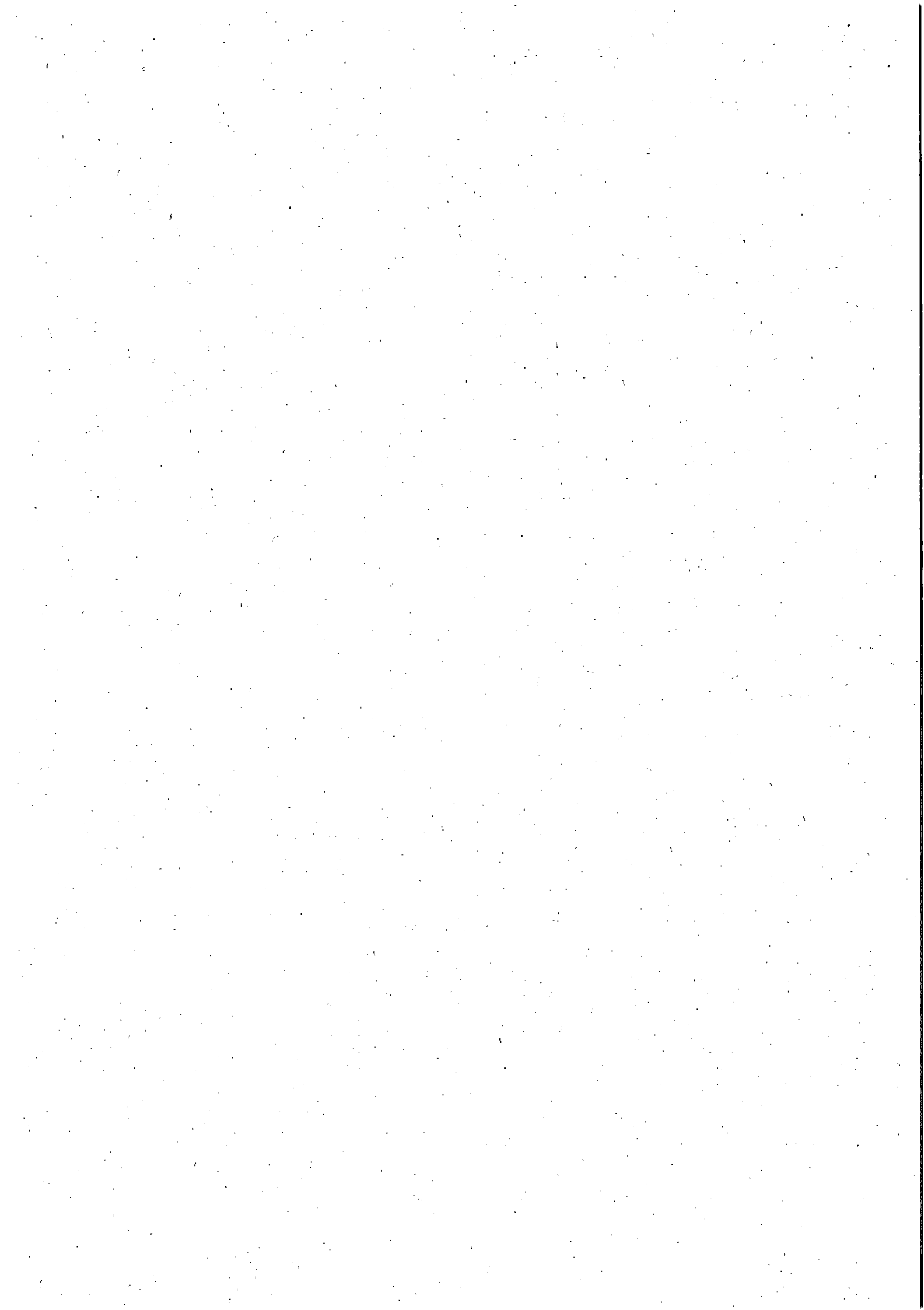
Stadtbezirk 23 Allach – Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10268

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.12.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	1
B) Durchführungsvertrag	15
II. Antrag der Referentin	16
Satzungstext	17
Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung	22
III. Beschluss	63



Telefon: 0 233-22056
0 233-24455
0 233-21694
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Stadtplanung
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/543
PLAN-HA II/43V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c
Franz-Nißl-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)**

Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim (SWP)

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10268

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M = 1 : 5.000)
2. Lageplan 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
3. Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1617c (ohne Maßstab)
4. Durchführungsvertrag mit Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Vortrag wie nachstehender Satzungstext und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c (Seite 17 ff.).

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c am 19.07.2017 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 22 vom 10.08.2017 in der Zeit vom 21.08.2017 mit 02.10.2017 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Bedarfslage

Der Bedarf an Pflegeplätzen für den Raum Bayern sei bereits für viele Jahre gedeckt.

Stellungnahme:

Im Sinne der Daseinsvorsorge soll an diesem in die Wohnbebauung integrierten Standort in Allach der Bedarf mit ca. 200 Wohn- und Pflegeheimplätzen gedeckt werden. Angesichts der demographischen Entwicklung ist diese Platzzahl auf jeden Fall erforderlich, da die Zahl der Pflegebedürftigen in München bis zum Jahr 2025 nach Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung um ca. 6.200 Personen auf ca. 31.400 Personen ansteigen wird.

Die geplante Zahl der Wohn- und Pflegeheimplätze dient zur Deckung eines realen Bedarfs im Stadtbezirk mit angemessenem Mitteleinsatz, effizienten Betriebsabläufen und sozial verträglichen Kosten für die Pflegeplätze.

Es wurde in die Abwägung eingestellt, dass es sich um keine abstrakte Angebotsplanung handelt, sondern um ein Vorhaben, durch das die oben genannten Bedarfe teilweise gedeckt werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die aktuelle Planung gehe von ca. 200 Wohn- und Pflegeheimplätzen aus, habe allein aufgrund der Größe eine unmittelbar erdrückende Wirkung und überschreite in unangemessener Weise den vorhandenen Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung.

Da der verträgliche Rahmen durch das Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritten werde, müsse die laufende Planung eines Projekts für betreutes Wohnen in der Nachbargemeinde Karlsfeld in die Abwägung einbezogen werden. Der ermittelte Bedarf an Wohn- und Pflegeheimplätzen sei in Frage zu stellen, da in Karlsfeld ein Heim mit 252 Platzeinheiten entstehe.

Das Vorhaben habe als rücksichtsloser solitärer Koloss an dieser Stelle in einer erdrückenden Größenordnung keine soziale Notwendigkeit.

Die Landeshauptstadt München hatte im Rahmen des Billigungsbeschlusses auf eine Äußerung aus dem § 3 I-Verfahren zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt Stellung genommen: „...Eine neugebaute Einrichtung in der geplanten Größe lässt sich effizient, qualitativ und mit einem sozial annehmbaren Preisniveau organisieren, ...“

Eine Bürgerin/ein Bürger äußerte im § 3 II-Verfahren, dies bedeute offensichtlich, dass die durchschnittlichen Herstellungskosten pro Zimmer entsprechend günstiger würden, je mehr Pflegezimmer gebaut würden. Diese Situation habe maßgebliche Auswirkungen auf die Kosten der Wohnheimplätze.

Im Ergebnis sei es daher so, dass die umliegende Nachbarschaft durch die Realisierung dieses rücksichtslosen Gebäudekomplexes die entstehenden Pflegekosten „bezahle“. Es sei auch nicht richtig, dass bereits gebaute Projekte der MÜNCHENSTIFT GmbH mit

einem sozial annehmbaren Preisniveau organisiert seien.

Stellungnahme:

Die erwähnte Einrichtung in Karlsfeld bietet ausschließlich betreutes Wohnen und keine Pflege an und ist mit dieser Vorhabenplanung nicht vergleichbar.

Der Charakter und der Maßstab des Bauvorhabens ergeben sich aus den aktuellen funktionalen Anforderungen an eine solche soziale Einrichtung. Die Bauhöhe von maximal 13,2 m im viergeschossigen Bereich, von maximal 16 m im Bereich mit einer maximal fünfgeschossigen Bebauung und von maximal 18 m bei technischen Dachaufbauten sind funktional bedingt.

Das Volumen ist in einer Umgebung mit kleinteiliger Bebauung vertretbar, da dem Vorhaben durch das Schaffen von ca. 200 Wohn- und Pflegeheimplätzen eine hohe Bedeutung für die künftige Bedarfsdeckung in Allach zukommt. Die hohe soziale Bedeutung kann sich im städtebaulichen Zusammenhang eben auch durch ein Volumen zeigen, das sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Das Vorhaben soll bewusst in integrierter Lage im Siedlungsgefüge liegen, um den Bezug der Seniorinnen und Senioren zum Umfeld so weit wie möglich aufrechtzuerhalten bzw. zu ermöglichen und so weit wie möglich die Erreichbarkeit für Besuche zu verbessern.

Das Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim (SWP) kann und soll wegen seiner großen sozialen und dienstleistenden Bedeutung für Seniorinnen und Senioren keine Einrichtung auf der „grünen Wiese“ sein, sondern als Solitär im städtebaulichen Umfeld wahrnehmbar sein.

3. Wirtschaftlichkeit

Bei der Frage der wirtschaftlichen Rentabilität könnten die Interessen der vormaligen Vorhabenträgerin wob Immobilien GmbH nicht mit den Interessen der jetzigen Vorhabenträgerin der gemeinnützigen MÜNCHENSTIFT GmbH gleichgestellt werden. Es sei auch nicht richtig, dass die wob Immobilien GmbH das Bauvorhaben wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt habe.

Die wirtschaftlichen Interessen beider GmbHs seien nicht vergleichbar; eine Berichtigung der Darstellung sei erforderlich. Ein unabweisbares Interesse des Bauherrn sei kein schützenswertes Interesse im Rahmen der nachbarrechtlichen Abwägung und könne das Nichteinfügen des Vorhabens in die Umgebung nicht ausgleichen.

Eine generelle Privilegierung für ein soziales Vorhaben sei nicht gegeben, solange auch in kleinerem Umfang mit einer geringeren Anzahl an Pflegeplätzen ein wirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich möglich sei. Ein wirtschaftliches Betreiben der geplanten Einrichtung könne mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung aus dem Jahr 2011 erreicht werden (rund 120-130 Plätze, maximal mögliche Geschossfläche 8.500 m², drei Geschosse). In der Einwohnerversammlung am 08.06.2016 sei von städtischer Seite gesagt worden, dass für den wirtschaftlichen Betrieb eines Heimes eine Platzzahl von ca. 120 ausreichend sei. Diese Planung von 2011 sei die Grenze des Vertretbaren nach einer Interessenabwägung zwischen Nachbarschaft und Investor. Auch bei dieser Planung

käme es bereits zu einer deutlich wahrnehmbaren Überschreitung der umgebenden Bebauung.

Ein Heim mit einer Platzzahl von ca. 200 bedeute daher, dass Gewinnerzielungsabsicht und nicht Gemeinnützigkeitsverpflichtung im Vordergrund stehe. Wirtschaftliche Interessen haben sich dem Gemeinwohl unterzuordnen.

Die gemeinnützige MÜNCHENSTIFT GmbH habe noch nie Gebäude wie in der vorgesehenen Art gebaut.

Stellungnahme:

Die Vorhabenträgerin MÜNCHENSTIFT GmbH als gemeinnützige Gesellschaft und hundertprozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München setzt ihre Erträge für gemeinnützige Zwecke ein.

Die Vorhabenträgerin betreibt in München bisher 13 Heime für Seniorinnen und Senioren und ist für diesen Personenkreis eines der größten Dienstleistungsunternehmen im Stadtgebiet. Die MÜNCHENSTIFT GmbH hat bereits ähnliche Projekte wie das Alfons-Hoffmann Alten- und Pflegeheim in Pasing realisiert. Aufgrund dieser Erfahrung ist an der Franz-Nißl-Straße eine ähnlich qualitätvolle Umsetzung in Architektur und Betriebskonzept zu erwarten.

Die Konzentration der Wohn- und Pflegeheimplätze auf einen Standort im Stadtbezirk ermöglicht eine effiziente und wirtschaftliche Organisation des Betriebs. Ein solcher Standort ist auf städtebaulich vertretbare Weise im Planungsgebiet vorhanden.

Ein alternatives Projekt mit geringerem Volumen an dieser Stelle wurde geprüft, aber von der damaligen Vorhabenträgerin wob Immobilien GmbH tatsächlich wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht weiter verfolgt. Dadurch konnten die Ziele der Daseinsvorsorge nicht erreicht werden.

4. Ortsbild/Nachbarschaft

Die Umgebung des Planungsgebietes sei überwiegend geprägt durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau meist in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Das Vorhaben grenze direkt an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Siedlungscharakter von Allach solle erhalten werden.

Dies könne mit der aktuellen Planung nicht sichergestellt werden, daher müsse die Planung geändert werden.

Die Baukörperkonfiguration mit Gebäudetiefen und -längen treffe Maßstab und Charakter der kleinteiligen Umgebungsbebauung in keinster Weise (ortsbildunverträglich).

Eine Umsetzung der Planung würde im Hinblick auf Höhe und Tiefe zu einer erheblichen Nachverdichtung führen und wäre daher gebietsunverträglich. Das bestehende Ortsbild würde negativ verändert werden.

Der gesamte Charakter der umgebenden Wohnbebauung werde durch die Größe des Vorhabens zerstört, da es in sämtlichen Maßen (Höhe, Tiefe, Breite) enorm und unverhältnismäßig von der umliegenden Bebauung abweiche.

Das Vorhaben habe ein unansehnliches und reparaturanfälliges Flachdach, das im Ortsbild nicht üblich sei.

Die Realisierung des Vorhabens schaffe einen Konflikt mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der bereits vorhandenen niedrigeren Bebauung; es müsse befürchtet werden, dass insbesondere die Menschen der umliegenden Häuser unter dem Vorhaben leiden. Die unmittelbar erdrückende Wirkung aufgrund der Größe und des geringen Abstands ergebe sich in besonderem Maße für die nördlich angrenzende Nachbarschaft, deren Hauptsichtachse von Gebäude und Garten unmittelbar auf das Vorhaben ausgerichtet sei.

Es bestehe der Eindruck, dass die Belange der Nachbarschaft zumindest völlig unzureichend in der Planung Berücksichtigung gefunden haben. Das Abwägungsgebot (§ 1 Absatz 7 BauGB) und der Grundsatz der Konfliktbewältigung seien verletzt.

Stellungnahme:

Die räumlichen Schnittstellen zum städtebaulichen Umfeld wurden folgendermaßen bewältigt:

Nach Westen kann der Baukörper in den Grünzug, der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) dargestellt wird und teilweise durch die öffentliche Grünfläche des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a festgesetzt wird, als städtebauliches Merkzeichen wirken.

Nach Osten vermittelt ein maximal 7 m hoher Eingangsbaukörper zum Straßenraum der Franz-Nißl-Straße. Der Abstand zur Mitte der öffentlichen Straßenfläche der Franz-Nißl-Straße beträgt 10 m, der Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ist ausreichend. Die dort vorgesehene Cafeteria sowie der Mehrzweckraum können auch für eine öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden, um eine soziale Integration des Vorhabens in die Umgebung zu erzielen.

Zur Nachbarwohnbebauung im Norden und Süden wurde ausreichend Distanz gewahrt und durch die Höfe der H-förmigen Bebauung wurde das Volumen gegliedert. Durch das Zurücksetzen der Terrassengeschosse wurde die Höhenentwicklung zu den Nachbarbebauungen so weit wie möglich reduziert.

Eine Nachverdichtung im Umfeld aufgrund der geplanten Baumasse ist nicht zu befürchten, da das geplante Vorhaben wegen seiner besonderen Funktion und baulichen Charakteristik nicht prägend auf das normale Wohnumfeld wirken kann.

Ein Flachdach als besondere Dachform in dieser Umgebung ist in Verbindung mit dem speziellen Charakter dieses Gebäudes vereinbar. Durch die Festsetzung von geneigten Dächern z. B. Satteldächern würden nicht nutzbare Räume entstehen; Bauvolumen und Bauhöhen würden unnötig vergrößert werden.

Dem Rücksichtnahmegebot wurde in der Gesamtabwägung entsprochen. Alle öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses dar, der die unterschiedlichen stadtgesterischen, sozialen und wirtschaftlichen Belange berücksichtigt.

5. Bisherige Planungen

Die vorliegende Planung habe mit der Planung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.11. mit 23.12.2011 nur noch entfernt etwas zu tun. Damals wurde eine maximal mögliche Geschossfläche von 8.500 m² zugrunde gelegt (zweigeschossig zuzüglich zurückgesetztes Terrassengeschoss).

Die Darstellung der Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2011 mit der Stellungnahme der Verwaltung im Billigungsbeschluss (Vortrag der Referentin) sei grob irreführend und entbehre jeder Relevanz aufgrund der Planungsausweitung, da sich durch die Änderung der Geschosshöhe die Bauhöhe um 70 % erhöhe (ohne Berücksichtigung der möglichen Technikaufbauten auf bis zu 18 m). Im Grunde liege eine vollständige Neuplanung ohne vorherige Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Im Jahr 2006 sei aufgrund einer Bauvoranfrage von einer möglichen Geschossfläche von 5.100 m² auf diesem Grundstück ausgegangen worden. Die aktuelle Planung basiere auf einer maximal möglichen Geschossfläche von 13.170 m² (viergeschossig zuzüglich zurückgesetztes Terrassengeschoss).

Gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2006 ergebe sich zur aktuell vorgelegten Planung eine Steigerung der Geschossfläche um 55 %.

Die Höhe der Einzelgeschosse sei höher als bei Wohnhäusern; dies müsse beim bloßen Vergleich der Geschoszahl zur angrenzenden Bebauung zusätzlich berücksichtigt werden.

Die aktuellen Begründungen zum deutlich gestiegenen Maß der baulichen Nutzung seien unverändert im Vergleich zu den Begründungen der damals deutlich reduzierten Planung; (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.02.2011, Vortrag der Referentin Ziffer B) Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag:

„....Durch die Höhenentwicklung und Gebäudestruktur....nimmt das Vorhaben ausreichend Rücksicht auf die Umgebungsbebauung.“)

Aufgrund der stark veränderten Planungen werde eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beantragt.

Stellungnahme:

Frühere Entwürfe von Bebauungsplanversionen des Vorhabens sind unabhängig von der Richtigkeit der Darstellung für die vorliegende abschließende Abwägung nicht relevant.

Das aktuelle Vorhaben nimmt ausreichend Rücksicht auf die Umgebungsbebauung. Dies gilt auch für frühere Entwürfe mit geringerem Bauvolumen.

Die Abwägung bezieht sich ausschließlich auf den aktuellen Planungsstand.

Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Aufgrund der gravierenden Weiterentwicklung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seit diesem Beteiligungsverfahren im Jahr 2011 war das weiterentwickelte Vorhaben in einer Einwohnerversammlung am 08.06.2016 vorgestellt worden. Die Anträge aus dieser Veranstaltung waren dem Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing zugeleitet worden. Dieser hatte sich am 13.09.2016 mit den Anträgen befasst und eine entsprechende Stellungnahme direkt an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weitergeleitet. Diese Stellungnahme des Bezirksausschusses war im Billigungsbeschluss vom 19.07.2017 abschließend behandelt worden.

6. Bezug zum Standort Hans-Sieber-Haus in der Manzostr. 105 in 80997 München

Die Realisierung des Vorhabens bedeute den ersatzlosen Abbau von ca. 30 % der bisher vorhandenen Altenheimplätze im Stadtbezirk (Wegfall der Plätze im Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße 105) und sei damit unsozial und rücksichtslos.

Dieses immer voll belegte Haus dürfe nicht abgerissen werden, da es mit geringen Sanierungsmaßnahmen noch sehr lange bestehen bleiben könnte.

Der bisherige Standort an der Manzostraße sei für solch ein SWP viel besser geeignet als der Standort an der Franz-Nißl-Straße.

Der Bebauungsplan stelle eine besondere soziale Ungerechtigkeit dar:

Das bestehende Heim, das Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße 105 liege inmitten umfangreicher Wohnbebauung und sei mit seinem Theatersaal der einzige soziale und kulturelle Treffpunkt für die Bevölkerung östlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen.

Bei einer Realisierung des Vorhabens werde das bestehende Haus nicht weiter betrieben werden und dieser Treffpunkt würde entfallen.

Am Standort an der Franz-Nißl-Straße bestehe ein weitaus geringerer Bedarf für einen solchen Treffpunkt aufgrund der geringeren umliegenden Wohnbebauung.

Stellungnahme:

Die Argumentation, dass das Angebot der Pflege im derzeitigen Heim, Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße 105 durch eine Sanierung des Hauses bestehen bleiben kann, wurde bereits hinreichend in den beiden Stadtratsbeschlüssen vom 05.12.2013 und 29.10.2015 widerlegt. Zusammenfassend ist zu sagen, dass eine Sanierung im Bestand aufgrund der Kosten, der Logistik und vor allem aufgrund der täglichen betrieblichen Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für das Personal nicht sinnvoll erscheint und deshalb vom Stadtrat auch nicht befürwortet wurde.

7. Abstandsflächen/Verschattung

Ein Rückgriff auf die Regelungen der analogen Anwendung des Abstandsflächenprivilegs nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO „Abstandsflächen, Abstände“ sei aufgrund der Baumasse insbesondere der Bauhöhe auch im Vergleich zu neueren Baumaßnahmen in der näheren

Umgebung nicht gerechtfertigt. Nach dem Bebauungsplan seien die maximal zulässigen zwei Außenwände von 16 m geringfügig überschritten; der dazwischenliegende Baukörper sei mit größerem Abstand über 20 m breit und sehe außerdem zusätzlich Technikaufbauten vor. Dass der Abstand zum nordwestlich gelegenen Grundstück ca. 14 m betrage, sei unzutreffend; der Abstand von 14 m sei auch zum Bestandsgebäude nicht eingehalten. Darüber hinaus werde auch nicht berücksichtigt, dass der Abstand vom Vorbau aus zu rechnen sei.

In der Hauptausrichtung eines betroffenen Grundstücks/Gebäudes nach Süden werde die Abstandsregel von 1 H nicht eingehalten. Aufgrund des spitz zulaufenden Grundstücks wurde das betroffene Nachbargebäude fast unmittelbar an die südliche Grenze gebaut. Dies müsse aktuell berücksichtigt werden. Das in Anspruch genommene Abstandsflächenprivileg scheidet aus. Ein gesteigertes Maß an Rücksichtnahme auf die nachbarschaftlichen Interessen müsse in die Abwägung einfließen.

Stellungnahme:

Aufgrund der Einwendungen wird auf die aktualisierte Fassung der Ausführungen in der Begründung, Ziffer 4.2.6. Abstandsflächen verwiesen.

8. Vergleiche mit Bauhöhen anderer Maßnahmen:

Die vorgesehene Bauhöhe sprengt nach Auffassung der Einwenderinnen/Einwender den Rahmen sämtlicher umliegender Maßnahmen. Als Beispiele wurden genannt:

- Geförderter Wohnungsbau an der Achwald-/Rudorffstraße: Planung mit vier Punkthäusern mit jeweils zwei Geschossen
- Geförderter Wohnungsbau an der Theodor-Kitt-Straße 22 (inzwischen zurückgestellt) direkt am Gewerbegebiet: dreigeschossige Bauweise
- Bei der gerade in der Bauphase befindlichen Maßnahme am Oertelplatz wurde für die Wohnbebauung entlang der Lautenschlägerstraße nur eine dreigeschossige Bauweise (Höhe 9 m) eingeräumt. Selbst im südlichen und an das Industriegebiet angrenzenden Teil wurde das Projekt auf vier Geschosse und 12 m Bauhöhe begrenzt. Der Abstand zu den nördlich angrenzenden dreigeschossigen Wohnhäusern sei dabei in etwa doppelt so groß wie zum Gebäude in der Lewaldstraße 32.
- Bebauungsplan Nr. 1507a Lipperheidestraße: Wohnhöhe zwischen 10,50 m und maximal 13,50 m bei angrenzender dreigeschossiger Bestandsbebauung

Stellungnahme:

Die genannten Beispiele dafür, dass man auch mit geringerer Höhe bauen kann, sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da die jeweiligen Rahmenbedingungen und Nutzungen nicht miteinander und auch nicht für den vorliegenden Fall vergleichbar sind.

9. Ruhender Verkehr

Das Vorhaben sprengt jeden Rahmen bei der Parkplatzsituation.

Die umgebende Parkplatzsituation sei derzeit bereits sehr angespannt. Durch den zunehmenden Verkehr werden vorhandene Parkplätze künftig wegfallen; sie werden auch wegfallen müssen, um einen Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkws auf der Franz-Nißl-Straße gewährleisten zu können.

Von einem Verlust von ca. 17 Parkplätzen an der Franz-Nißl-Straße werde ausgegangen. Die verkehrsberuhigende Wirkung von parkenden Autos werde dann entfallen.

Ein vermutlich zu erteilendes Halteverbot an der Franz-Nißl-Straße im Bereich von Einfahrten zum SWP werde auch ursächlich sein für eine Reduzierung des Parkplatzangebots für die Anwohnerschaft.

Durch einen Wegfall von parkenden Autos werde die Franz-Nißl-Straße im Bereich der 30-er Zone zu einer beidseitig befahrbaren „Rennstrecke“ umfunktioniert.

Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze für eine Einrichtung dieser Größenordnung sei völlig unzureichend.

Die Frage sei, wie ein Veranstaltungssaal (Mehrzweckraum) ohne zugehörige Stellplätze genehmigt werden könne.

Selbst bei einer geringer dimensionierten Heimplanung sei aufgrund des Bedarfs eine planerische Ausweitung der Stellplätze erforderlich.

Auch bedingt durch die unzureichende Anbindung an den ÖPNV insbesondere den Busverkehr sei der Bedarf für eine Stellplatzausweitung vorhanden. Beispielhaft werde auf das positivere Verhältnis zwischen Heimplätzen/Stellplätzen bei einem ähnlichen Vorhaben in Karlsfeld verwiesen.

Stellungnahme:

Verkehrsordnende Maßnahmen im umliegenden Straßenraum sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Durch die geplante Nutzung ist es durchaus möglich, dass Parkplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen. Dies ist jedoch im Gesamtzusammenhang des umliegenden Straßennetzes und der Parkmöglichkeiten vertretbar. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Stellplatzbedarf der umgebenden Bebauung gemäß Stellplatzsatzung auf dem jeweiligen Privatgelände gedeckt wird. Besucherparkplätze stehen nach wie vor ausreichend zur Verfügung.

Die Zahl der Stellplätze wurde im Bebauungsplangebiet überprüft und für ausreichend befunden auch im Hinblick auf eine Nutzung des Mehrzweckraumes für Veranstaltungen. Im Rahmen des Bauvollzugs findet eine neuerliche Prüfung des Stellplatzbedarfs statt. Planungsrechtlich ist auch eine größere Tiefgarage als in den derzeitigen Vorhabenplänen möglich. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen wäre also im Vollzug eine Anpassung der Vorhabenpläne nach den entsprechenden gesetzlichen und vertraglichen Regelungen möglich. Verkehrsordnende Maßnahmen wie die Regelung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Aufgrund von Erfahrungswerten aus bestehenden Wohn- und Pflegeheimen wird damit gerechnet, dass die pflichtigen Stellplätze grundsätzlich für die Besucherinnen und Besucher ausreichen und keine übermäßigen Bedarfsspitzen auftreten, die die Parkplatzsituation in der Umgebung signifikant verschlechtern.

Die erforderliche Stellplatzanzahl wurde anhand der Vorgaben der Stellplatzsatzung errechnet. Diese Satzung sieht für Pflegeheime einen Schlüssel von einem Stellplatz je 15 Betten vor. Ca. 200 Betten sind im SWP für den gesamten Wohnheim- und Pflegebereich geplant. Für das Vorhaben sind somit 14 Stellplätze erforderlich.

In der Planung der MÜNCHENSTIFT GmbH sind 17 Tiefgaragenstellplätze und drei oberirdische behindertengerechte Stellplätze vorgesehen, also 20 Stellplätze insgesamt. Damit können eventuelle Bedarfsspitzen abgedeckt werden.

Die zu erwartenden Zahlen von Besucherinnen und Besuchern wurden durch die Vorhabenträgerin anhand der Erfahrungswerte aus vergleichbaren Einrichtungen sehr genau beziffert. Selbst während der Spitzenzeit für Besuchsverkehr sonntagnachmittags und abends zwischen 15:00 und 22:00 Uhr ist durchschnittlich mit nur etwa acht Besucherinnen und Besuchern zu rechnen. Zu diesen Zeiten ist gleichzeitig der Stellplatzbedarf für Beschäftigte aus der Verwaltung niedriger, so dass insgesamt zu Spitzenzeiten durchschnittlich 16 - 17 Stellplätze pro Tag benötigt werden.

Eine Anordnung von Stellplätzen im straßenabgewandten Freibereich hätte eine erhebliche Versiegelung und einen hohen Verlust an Nutzungsqualität der Freiflächen zur Folge (vgl. auch Ziffer 4.2.7. der Begründung).

10. Verkehrssituation

Das Vorhaben sprengt jeden Rahmen bei der Verkehrssituation.

Die Verkehrssituation in der Franz-Nißl-Straße sei aktuell schon unzureichend.

Ein Verkehrskonzept unter Berücksichtigung der Mobilitätsanforderungen für den gesamten Stadtbezirk fehle.

Aktuell seien erhebliche Wohnbebauungen vorgesehen (Hirmerei, Gerberau, Diamalt), die es bei Verkehrskonzepten mit einzuplanen gelte. Es werde die Frage gestellt, wie es denn mit den Möglichkeiten für ÖPNV und Radwege insbesondere an der Franz-Nißl-Straße aussehe, auch um die generell geforderten Luftreinhalteziele erreichen zu können.

Durch das angestrebte Einkaufszentrum am Oertelplatz werde in absehbarer Zeit ein erheblicher Anstieg des Verkehrs in und um die Franz-Nißl-Straße stattfinden.

Der komplette Lieferverkehr für den Oertelplatz und das geplante SWP werde über die Franz-Nißl-Straße abzuwickeln sein.

Erhebliche Störungen im Straßenverkehr seien zu erwarten. Die Franz-Nißl-Straße sei an dieser Stelle besonders schmal und an ihrer Kapazitätsgrenze.

Die Verkehrsbelastung werde in ein nicht mehr tragfähiges Maß gesteigert:

An- und Abfahrtsverkehr des SWP, Lieferverkehr/Zufahrtswege das für die Versorgung erforderlichen Einkaufszentrum am Oertelplatz betreffend, Verkehr bedingt durch die vorgesehene Wohnbebauung am Diamalt-Gelände.

Je größer das Heim werde, desto nachhaltig schlechter werde die Verkehrssituation insbesondere auch die Zu- und Abfahrtsituation für Beschäftigte und Besucherinnen/Besucher.

Zusätzlicher Verkehr in der Franz-Nißl-Straße werde durch die verbleibende Sozialstation in der aktuellen Senioreneinrichtung am bisherigen Heimstandort an der Manzostraße ausgelöst. Eine sinnvolle Verknüpfung zwischen Heim und Sozialstation wie an der Manzostraße entfalle beim aktuellen Standort aufgrund der räumlichen Entfernung.

Die Anbindung an den ÖPNV sei unzureichend; die nächst gelegenen Haltestellen von

Bus/S-Bahn seien für viele Bewohnerinnen und Bewohner zu weit entfernt und daher nicht erreichbar.

Auch für den Individualverkehr sei der geplante Standort völlig unzureichend an wichtige Münchner Verkehrswege angebunden.

Der zu erwartende Verkehrsanstieg könne durch die Franz-Nißl-Straße nicht getragen werden und sei für die umliegende Anwohnerschaft unzumutbar, da dies auch zu einer Zufahrtsproblematik für die Nachbarschaft führe.

Die Verkehrsbelastung dürfe nicht zu Lasten der Gesundheit der Bürgerinnen und Bürger gehen.

Stellungnahme:

Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen wurden durch die Vorhabenträgerin anhand der Erfahrungswerte aus vergleichbaren Einrichtungen sehr genau beziffert und sind in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

Das durch das Vorhaben generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen bewegt sich in einem Rahmen von ca. 120 Kfz/24h. Das durch das Planungsvorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen kann durch das bestehende Straßennetz im Umfeld aufgenommen werden. Auch der Lieferverkehr stellt die Funktionsfähigkeit der umgebenden Straßen nicht in Frage.

Die schalltechnische Untersuchung der Firma Möhler und Partner für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a Oertelplatz vom August 2012 gibt aufgrund der baulichen Entwicklung am Oertelplatz als Prognose Planfall eine Verkehrsbelastung der Franz-Nißl-Straße von 8.300 Kfz/24h an. Die zusätzliche Verkehrsmenge, die voraussichtlich durch das geplante SWP generiert wird, ist im Vergleich dazu sehr gering.

Das Planungsvorhaben liegt im 600 m-Einzugsbereich der S-Bahnstation Allach und ist von dieser Station aus fußläufig sehr gut zu erreichen (ca. 400 m Fußweg). Des Weiteren verkehren in der näheren Umgebung mehrere Buslinien.

Die Stadtwerke München GmbH (SWM) Unternehmensbereich Verkehr hat ergänzend mitgeteilt, dass das umgebende Straßennetz zwischen Eversbusch- und Vesaliusstraße keinen hinderungsfreien und damit fahrplanstabilen Busverkehr zulässt, insbesondere da auf den betreffenden Linien regelmäßig auch Gelenkbusse im Einsatz sind. Eine bessere ÖPNV-Anbindung ist aus der Sicht der SWM Unternehmensbereich Verkehr daher nicht möglich.

11. Erhöhtes Lärmaufkommen

Eine Lärmkulisse werde geschaffen, die das zulässige Maß der umliegenden Wohnbebauung bei weitem übersteige.

Sireneneinsätze beim Krankentransport werden sich über den Zufahrtsverkehr hinwegsetzen müssen.

Auch die Anlieferungen von Lebensmitteln und Getränken durch Lkws in den frühen Morgenstunden führe zu einer starken Störung des Ruhebedürfnisses der Anwohnenden.

Stellungnahme:

Bei einer Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der neuen Nutzungsart SWP zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Veränderung der Verkehrsbewegungen pro Tag ist jedoch so gering, dass sie zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen führen.

Auf Ziffer 4.2.8. „Lärm“ und Ziffer 7.2.1.1. „Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Lärm“ in der Begründung wird verwiesen.

Die Nutzung von Sirenen beim Krankentransport ist generell nicht anzunehmen, da es sich nicht um ein Krankenhaus mit Ambulanzbetrieb handelt. Die Lärmbelastung durch die Anlieferung von Lebensmitteln und Getränken wird im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigt und im Vollzug geklärt.

12. Ausrichtung des geplanten Cafés

Die Frage sei, wer ein Terrassen-Café und einen Mehrzweckraum, wenige Meter neben einer vielbefahrenen Straße gelegen, nutzen werde. Warum das Café auf die Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet ausgerichtet werden solle statt ins Grüne, bleibe das Geheimnis der Planerinnen und Planer.

Das Café werde nur von ganz wenigen Personen und natürlich den Befürworterinnen/Befürwortern genutzt werden, allerdings nur zur Einweihung.

Stellungnahme:

Das Café ist zur Franz-Nißl-Straße orientiert, da es in räumlicher Verbindung zum Eingang situiert werden soll. Auf diese Weise können Bewohnerinnen und Bewohner des SWP Bezug zum öffentlichen Leben in der Nachbarschaft aufnehmen. Darüber hinaus steht das Café auch den Anwohnerinnen und Anwohnern der Nachbarschaft offen. Durch den Betrieb des Cafés an dieser Stelle können die sozialen Kontakte zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern des SWP und den Anwohnenden gefördert werden. Eine Situierung des Cafés im Westen zum Grünzug würde diese Zielsetzung nicht erfüllen.

13. Vergleich mit dem Diamalt-Gelände

Auf dem Diamalt-Gelände solle man ein SWP planen in einer Einheit mit Schule und Kindertageseinrichtungen. Alt und Jung können profitieren.

Stellungnahme:

Beim Diamalt-Gelände liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum und der dazugehörigen Kindertageseinrichtungen.

Auf dem Diamalt-Gelände stand zudem kein Vorhabenträger mit den entsprechenden Flächen zur Verfügung, der dort eine Nutzung als Heim für Seniorinnen und Senioren vorgeschlagen hätte.

Die aktuellen Planungen zur Errichtung einer Grundschule am Pasinger Heuweg (westlich der Würm) sind zielführender als der Bau einer Grundschule östlich der Würm.

14. Wertminderung:

Durch diese unverhältnismäßige Bebauung trete eine deutliche Wertminderung der umgebenden Wohnhäuser ein, was natürlich unbedingt vermieden werden solle.

Stellungnahme:

Der Gesichtspunkt einer möglichen Wertminderung hat im Rahmen der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gebotenen gerechten Abwägung nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht die Bedeutung eines eigenständigen Abwägungspostens. Eine Wertminderung, die einen bestimmten Grad erreicht, kann allerdings als Indiz dafür zu werten sein, dass Eigentümerinteressen auf dem Spiele stehen, die in der Abwägung berücksichtigungs- und ggf. im Verhältnis zu entgegenstehenden Interessen durchsetzungsfähig sind.

Zur Beeinflussung der Entwicklung der Vermögenswerte der das Planungsgebiet umgebenden Wohnhäuser, d. h. der bei ihrem Verkauf erzielbaren Preise, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann keine konkrete Aussage getroffen werden. Dies ist auch nicht erforderlich, weil die abzuwägenden Belange aller potenziell betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer wie der Erhalt des Eigentums in seinem konkreten Bestand einschließlich ggf. seiner gesundheitsverträglichen Wohnnutzung im Hinblick auf z. B. Gebäudeabstände und Verkehrslärm mit Ergebnissen ermittelt und bewertet wurde, die unabhängig von einer (nur mit hohem Aufwand und gravierenden Unsicherheiten behafteten) Wertentwicklungsprognose aussagekräftig sind.

15. Freiflächen/Biotop

Die Fläche des SWP werde maximal bebaut und dadurch verbleiben kaum Freiflächen. Dadurch wirke der Baukörper extrem störend und unpassend zur Umgebung:

Bäume, die fast 100 Jahre alt seien, werden abgeholzt werden; ein weiteres Biotop werde zugrunde gehen.

Auf dem Planungsgebiet bestehe ein Vogelparadies. Insbesondere verschiedene Schmetterlingsarten und Fledermäuse seien zu sehen; auch der Boden sei belebt mit allerlei Getier. Eine solche Fläche sei in der heutigen Zeit mit knapper werdenden Grünflächen besonders schützenswert und solle daher erhalten bleiben.

Stellungnahme:

Die Freiflächen sind für den Nutzungszweck ausreichend. Auf dem Grundstück des SWP werden Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner hergestellt. Das Freiflächenkonzept als Teil der Vorhabenplanung sieht hochwertige private Freiflächen vor, die sich im Hinblick auf die Gestaltung besonders an den Bedürfnissen älterer Menschen orientieren. Es werden verschiedene Freiraumbereiche, Eingangsbereich/Cafeteria und Rückzugsbereiche zwischen den Gebäudefronten für die Nutzung durch Bewohnerinnen/Bewohner und Besucherinnen/Besucher gestaltet.

Zu Flora und Fauna wurden Kartierungen vorgenommen. Diese ergaben jedoch keine streng geschützten Artenvorkommen. Lediglich eine Höhle des Kleibers (nach Fauna-

Flora-Habitat-Richtlinie sind sämtliche Vogelarten geschützt) wurde vorgefunden. Dem Kleiber wird Ersatznisträum in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche vor Baubeginn zur Verfügung gestellt. Diese Maßnahme sowie eine jährliche Kontrolle auf Besatz und Wartung sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung.

Die für das Vorhaben notwendigen Baumfällungen werden ausgeglichen. Bäume werden in gleicher Anzahl und Qualität im Bebauungsplanumgriff ersetzt. Sie sind als Festsetzungen im Plan dargestellt.

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Verlagerung entsprechender Ausgleichsflächen ins Eschenrieder Moos sei nicht zu rechtfertigen. Die angekündigten Ausgleichsmaßnahmen, begründet durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a Oertelplatz, würden nochmals eingeschränkt und auch der Ausgleich für umfangreiche Baumfällungen in unmittelbarer Nähe würde unterlassen. Im Gegenzug zur Baumaßnahme am Oertelplatz sei nicht ansatzweise die Umsetzung einer Grünfläche zu erkennen.

Ausgleichsmaßnahmen seien im unmittelbaren Umfeld unverzichtbar, um den Gebietscharakter und den bereits eingeschränkten Lebensraum für die vorhandene Fauna zu erhalten.

Die ausgeschlossene Verlagerung des Vorhabens nach Süden sei unzureichend begründet.

Stellungnahme:

Die Bilanz zu Eingriff und Ausgleich wurde nach dem geltenden Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erstellt. Entsprechend diesem Leitfaden sind Ausgleichsflächen bevorzugt in nächster Nähe zum Ort des Eingriffs anzubieten. Die intensive Suche nach aufwertbaren und zu erwerbenden Flächen im Umfeld des Bebauungsplangebietes verlief jedoch erfolglos und so wurde der Ausgleich im Ökokonto Eschenrieder Moos vorgesehen, das für solche Fälle von der Landeshauptstadt München eingerichtet wurde. Die Flächen und deren Pflege wurden per Vertrag zu diesem Bebauungsplan gesichert.

Bei den hier sogenannten „angekündigten Ausgleichsmaßnahmen, begründet durch den Bebauungsplan Nr. 1655a Oertelplatz“ handelt es sich um öffentliche Grünflächen für die dortige Wohnbebauung in fußläufig guter Erreichbarkeit; dies sind keine Ausgleichsflächen im naturschutzfachlichen Sinne.

Der Teil der öffentlichen Grünfläche zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a Oertelplatz, der zu einem geringen Teil durch das Bauvorhaben SWP in Anspruch genommen wird, wird genau flächengleich im Nordwesten des Bebauungsplangebietes wieder als öffentliche Grünfläche zur Verfügung gestellt.

Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des SWP wird ihrer Mobilität entsprechend im direkten Umfeld des Projektes für Erholungsflächen Sorge getragen (siehe hierzu auch die Stellungnahme zu Ziffer 15.). Zudem sind die öffentlichen Wegeflächen, die im Bebauungsplan gelb eingetragen sind, Teil der öffentlichen Grünverbindung. Hier werden gut beleuchtete und angenehm nutzbare Spazierwege angeboten, die von der Landeshauptstadt München mit intensiver Begrünung gestaltet werden. Diese gelben Verkehrsflächen sind somit Teil der öffentlichen Grünflächen. Da sie

mit guter Beleuchtung ausgestattet werden sollen, sind sie im Bebauungsplan als öffentliche Wegeverbindung dargestellt.

Zu den Themen Artenschutz/Fauna/zu ersetzende Bäume siehe die Stellungnahme zu Ziffer 15.

B) Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die MÜNCHENSTIFT GmbH zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Darstellungen in den Vorhabenplänen. Die MÜNCHENSTIFT GmbH verpflichtet sich, innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c einen Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben zu stellen und innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c zur Errichtung des Vorhabens.

Des Weiteren werden im Durchführungsvertrag insbesondere Vereinbarungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, zur Durchführung von Maßnahmen im Artenschutz, zur Kostenübernahme der Planungs- und Vertragskosten und zur Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs getroffen, wobei sichergestellt wird, dass durch den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Kostenbelastungen für die Stadt entstehen.

Neben dem Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin von der Landeshauptstadt München im Wege eines Flächentausches durch Vertrag Teilflächen, die noch im Eigentum der Landeshauptstadt München stehen, erwerben, da diese Teilflächen für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind. Die Landeshauptstadt München wird von der Vorhabenträgerin im Gegenzug Teilflächen im Wege des Flächentauschs erwerben, die noch im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, da diese Teilflächen nach den planerischen Festsetzungen als Fuß- und Radweg festgesetzt werden sollen.

Der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing 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 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c für den Bereich Franz-Nißl-Straße (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lewaldstraße (südlich) Plan vom 29.05.2017 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die dazugehörige Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c der Landeshauptstadt München

Franz-Nißl-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)

- Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Absatz 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO), des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Franz-Nißl-Straße (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lewaldstraße (südlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 29.05.2017, angefertigt vom GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (4) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Absatz 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan sowie die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1655a (MüAbl. Nr. 29 Seite 789 vom 20.10.2014) werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1617c verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt. Es dient der Errichtung eines Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims.
- (2) Zulässig sind die für diese Nutzung erforderlichen Einrichtungen, Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume, notwendige Freiflächen, ein Gebets- und Andachtsraum, ein Mehr-

zweckraum, eine Cafeteria mit Freibereich, drei oberirdische behindertengerechte Stellplätze sowie eine Tiefgarage. Die Cafeteria sowie der Mehrzweckraum können auch für eine öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gemäß § 21a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.
- (2) Im Sondergebiet Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim darf die festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.350 m² überschritten werden.

§ 4

Höhenlage und Höhenentwicklung

Die festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 508,6 m über Normalnull (über NN).

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Baugrenzen dürfen durch Balkone mit einer Tiefe von bis zu 2,50 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die südlichen und nördlichen Baugrenzen an den Kopfenden der Gebäudeflügel.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 4,50 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die südlichen und nördlichen Baugrenzen an den Kopfenden der Gebäudeflügel.
- (3) Die Baugrenzen dürfen durch Lichtschächte mit einer horizontalen Tiefe von bis zu 2,00 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die nördlichen und südlichen Baugrenzen an den Kopfenden der Gebäudeflügel und die Baugrenze zur Franz-Nißl-Straße.
- (4) Die östliche Baugrenze darf durch eine Freischankfläche mit einer maximalen Größe von 150 m² mit einem Mindestabstand von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Franz-Nißl-Straße überschritten werden.

§ 6

Nebenanlagen

- (1) Als Nebenanlagen sind nur Gartenhäuser und Sonnenschutzvorrichtungen zulässig.
- (2) Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

§ 7

Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg, Fuß- und Radweg)

- (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Süden ist ein 2,50 m breiter Fußweg zu errichten.

- (2) Von der festgesetzten Breite des Fußweges gemäß Absatz 1 kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig abgewichen werden, wenn z. B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Verkehrsplanung und Grünordnung, vereinbar ist.
- (3) Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist, soweit sie nicht ausgebaut wird, zu begrünen.

§ 8

Tiefgarage, Stellplätze

- (1) Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind bis auf drei oberirdische behindertengerechte Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- (2) Die mechanische Tiefgaragenentlüftung ist in das Gebäude integriert über Dach zu führen.
- (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. Erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.
- (4) Unterbauungen sind zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die festgesetzte maximale Gesamtversiegelung nicht überschritten wird.

§ 9

Dachgestaltung

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind nur zur Unterbringung technischer Anlagen, die der Nutzung der Gebäude dienen, zulässig. Die Gesamtfläche der Dachaufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf maximal 25 % der Dachfläche betragen. Dachaufbauten mit weniger als 1,00 m Höhe müssen allseits um mindestens 2,00 m von der Dachkante des obersten Geschosses zurücktreten. Dachaufbauten über 1,00 m Höhe sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer maximalen Wandhöhe von 18,00 m bzw. mit einer maximalen Wandhöhe von 9,00 m zulässig und dürfen die realisierte Wandhöhe um maximal 2,10 m überragen.

§ 10

Werbeanlagen

- (1) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Zulässig sind ein gemalter Schriftzug auf der Fassade mit einer Fläche von maximal 6,00 m² und eine weitere Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 2,00 m².
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Werbestele

an der Franz-Nißl-Straße.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen sind offen und sockellos herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
- (2) Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche im Süden ist die Einfriedung mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach Norden abzurücken.

§ 12 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstückes und der Dachflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Bei entfernten Bäumen und Sträuchern ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Ein-/Ausfahrtbereiche sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar 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 Flachdächer des Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims sind extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Bei der Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (5) Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche, Flächen für die Feuerwehr und offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen.
- (6) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume, die als zu pflanzen festgesetzt sind, betragen für große Bäume (Endwuchshöhe über 20 m) 20-25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe unter 10 m) 18-20 cm Stammumfang.
- (7) Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24,00 m² je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete techni-

sche Maßnahmen gewährleistet wird.

- (8) Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen sind mit Rasen- und Wiesenflächen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu begrünen und zu bepflanzen. Belagsflächen sind barrierefrei zu gestalten und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen. Dabei sind auch zum Aufenthalt geeignete Bereiche zu schaffen.
- (9) Für die Freibereiche um die Gebäude sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- (10) Der Bereich der Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Südwesten ist zu begrünen und mit mindestens drei großen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

§ 13

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1617c

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	22
2. Bestandsaufnahme und Bewertung	23
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	23
2.2. Planungsrechtliche Ausgangslage	23
2.3. Städtebauliche Situation/Ortsbild	23
2.4. Naturhaushalt	24
2.5. Verkehr und Erschließung	24
2.6. Vorbelastungen des Planungsgebietes	25
3. Planungsziele	25
4. Planungskonzept	25
4.1. Städtebauliches und grünplanerisches Konzept	25
4.2. Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	26
4.3. Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes	35
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	36
6. Maßnahmen/Kosten/Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	36
7. Umweltbericht	38
7.1. Einleitung	38
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	56
7.4. Artenschutz	58
7.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	59
7.6. Zusätzliche Angaben	59
7.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
8. Daten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c	62
1. Planungsanlass	

Mit Schreiben vom 14.12.2009 wurde von der wob Immobilien GmbH ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Die wob Immobilien GmbH beabsichtigte hier die Errichtung eines Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheimes (SWP). Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Beschluss vom 23.02.2011 der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung zugestimmt. Zwischenzeitlich hat die MÜNCHENSTIFT GmbH die entsprechenden Flächen von der wob Immobilien GmbH erworben und ist als Vorhabenträgerin Nachfolgerin der wob Immobilien GmbH.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH (im Folgenden: Vorhabenträgerin) plant zusätzlich zu den von der wob Immobilien GmbH erstandenen Flächen noch weitere Flächen von der Landeshauptstadt München zu erwerben und hat das Projekt in umsetzbarer Weise weiterentwickelt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing zwischen Würm und S-Bahnlinie S2 bzw. Bahnlinie München-Treuchtlingen. Es umfasst eine Fläche von rund 1,06 ha. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt ca. 0,81 ha. Diese ca. 0,81 ha befinden sich größtenteils im Eigentum der MÜNCHENSTIFT GmbH, teilweise noch im Eigentum der Landeshauptstadt München (Teilflächen der Flurstücke 794 und 796 sowie Flurstück 794/2).

Auf der übrigen Fläche (ca. 0,25 ha) befinden sich die Flurstücke Nr. 791/7 und 791/14, Wohnbaugrundstücke an der Hintermeierstraße, in privatem Eigentum, die Flurstücke Nr. 791/12, 794, und 796 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München, Teilflächen der Flurstücke 792, 793/1 und 795/4 befinden sich noch im Eigentum der MÜNCHENSTIFT GmbH.

2.2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsflächen Fürsorge (GB Fürsorge), als Allgemeine Grünfläche (AG) sowie in geringen Bereichen als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Der Bebauungsplan kann aus der Darstellung im geltenden FNP entwickelt werden. Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Straßenbegrenzungslinien sowie Baulinien und Baugrenzen. Die von der Lewaldstraße in Richtung Südwesten in Form von Straßenbegrenzungslinien festgesetzte Verkehrsfläche soll nicht realisiert werden.

Teilflächen im Süden und im Westen des Planungsgebietes werden bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für das SWP ist notwendig, um das Vorhaben auf der Gemeinbedarfsfläche Fürsorge umsetzen zu können. Aufgrund der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a auf einer landwirtschaftlichen Fläche westlich des Vorhabens, ist davon auszugehen, dass die mit dem SWP überplanten landwirtschaftlichen Flächen zukünftig ohnehin nicht mehr für die Landwirtschaft genutzt werden würden. Die Fläche liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1617 der Vollversammlung des Stadtrates vom 07.10.1987, der eine Grünvernetzung in Ost-West Richtung bis zur Würm zum Ziel hat.

Eine ca. 310 m² große Teilfläche des Planungsgebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a, der auf dem städtischen Flurstück Nr. 794 eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan verdrängt in diesem Teilbereich diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a. Die Wohnbaugrundstücke in der Hintermeierstraße 11a und 13 sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.3. Städtebauliche Situation/Ortsbild

Umgebung

Die Umgebung des Planungsgebietes ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau in überwiegend

ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine das Stadtbild prägenden Bauwerke oder Geländeformen.

Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet

Bis auf die privaten Grundstücke Flst. Nrn. 791/7 und 791/14 mit bestehender Wohnbebauung liegt das Planungsgebiet brach bzw. wird als Acker bewirtschaftet. Der ehemalige Gebäudebestand im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist inzwischen beseitigt. Allerdings sind noch Fundamente vorhanden. Das ehemals gewerblich genutzte Areal ist an drei Seiten noch mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt, zur Franz-Nißl-Straße hin besteht noch ein massiver Metallzaun mit Fundament und Tor.

2.4. Naturhaushalt

Vegetation

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich dichte Vegetationsstrukturen. Es handelt sich hierbei um Grünflächen mit Sträuchpflanzungen, Hecken und jungen Gehölzen, intensiv genutzte, strukturarme Grünflächen und junge Brachflächen. Der naturnahe Gehölzbestand entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes besteht vorwiegend aus Eschen.

Derzeit sind innerhalb des Planungsgebietes 35 von insgesamt 74 Bäumen schützenswert. Es handelt sich überwiegend um Eschen, Hainbuchen, Rosskastanien, Vogelkirschen und Fichten.

Artenschutz, Fauna

Im Rahmen der Untersuchungen zum speziellen Artenschutz hat die Ermittlung über das Vorkommen relevanter Säugetierarten ergeben, dass für den näheren Umgriff des Planungsgebietes (Ortsbereiche Allach/Obermenzing/Untermenzing) Nachweise für ein Vorkommen von Abendseglern und der Artengruppe Weißbrand-/Rauhhaufledermaus vorliegen.

Das Vorkommen von weiteren Arten/Artengruppen, laut Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), kann im Bebauungsplangebiet mit Sicherheit anhand von mindestens einem "Abschicht-Kriterium" ausgeschlossen werden.

Gemäß der Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) über das Vorkommen der relevanten europäischen Vogelarten kommen im großräumigen Umgriff des Bebauungsplans etwa 84 (Brut-)Vogelarten vor. Die Ergebnisse zu den Untersuchungen zum Artenschutz sind im Detail im Umweltbericht unter Ziffer 7.4. aufgeführt.

2.5. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Franz-Nißl-Straße an die Vesaliusstraße und damit an die Staatsstraße 2063 (Eversbuschstraße) angebunden.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Lewaldstraße, die im östlichen Bereich als Fahrradweg mit Begleitgrün an die Franz-Nißl-Straße angebunden ist. Für

den MIV soll auch weiterhin keine Zufahrtsmöglichkeit von der Lewaldstraße zur Franz-Nißl-Straße hergestellt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahnstation Allach liegt in ca. 400 m Entfernung.
Darüber hinaus wird das Planungsgebiet durch mehrere Buslinien erschlossen.

2.6. Vorbelastungen des Planungsgebietes

Altlasten

Im Planungsgebiet wurden lediglich geringe Mengen leicht belasteter Auffüllungen und Böden festgestellt. Die Altlastensanierung ist mit finanziell zumutbarem Aufwand technisch bewältigbar.

Kampfmittel

Die Kampfmittelsituation für die Flächen im Planungsgebiet ist noch nicht geklärt. Ohne weitere Untersuchungen muss auf Grund der Lage und der bereits im Vorfeld lokalisierten Bombentreffer jedoch von einem Verdacht auf Kampfmittel ausgegangen werden. Die weitere Überprüfung und ggf. Entsorgung kann im Rahmen des Vollzugs geklärt werden.

Lärm

Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärm der naheliegenden Straßen und Schienen (S-Bahnen der Linie S2 und Züge der Deutsche Bahn AG Strecke München-Treuchtlingen) sowie Anlagenlärm im und um das Planungsgebiet.

3. Planungsziele

Die städtebaulichen und grünplanerischen Ziele sind:

- Schaffen von sozialer Infrastruktur durch ein SWP in integrierter Lage im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing
- Ermöglichen neuer, öffentlich nutzbarer Wegebeziehungen durch das Planungsgebiet in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung
- Ausreichende Durchgrünung und ansprechende Gestaltung des gesamten Planungsgebietes
- Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
- Erhalt eines günstigen Mikroklimas
- Ausführen der Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, soweit dies funktional möglich ist
- Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des SWP mit nutzbaren privaten Freiflächen

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und grünplanerisches Konzept

Durch die Realisierung des geplanten SWP können ca. 200 Wohn- und

Pflegeheimplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Neubau des SWP an der Franz-Nißl-Straße ist nach den aktuellen Vorschriften hinsichtlich Pflege- und Energiestandards sowie Brand- und Schallschutz umzusetzen. Daraus ergeben sich Mindestgrößen, Abschnittsbildungen und einzuhaltende Raumverteilungen. In jedem Regelgeschoss sollen vier Wohngruppen (mit je 10-15 Bewohnerinnen/Bewohnern) untergebracht werden; jeweils zwei Gruppen sollen organisatorisch eine Einheit bilden.

Um die pflegerischen und wirtschaftlichen Anforderungen erfüllen zu können, müssen diese Einheiten mindestens 25-30 Bewohnerinnen/Bewohner umfassen.

Aus diesen Vorgaben wurde das geplante Bauvolumen und die fünfgeschossige Bauweise entwickelt. Das Volumen ist in einer Umgebung mit kleinteiliger Bebauung vertretbar, da dem Vorhaben eine hohe soziale Bedeutung zukommt (Wohn- und Pflegeheimplätze in integrierter Lage) und es eine entsprechende Wirkung auf den umliegenden Stadtraum haben soll.

Das Gebäude besteht aus einem H-förmigen, viergeschossigen Hauptbaukörper, einem zurückgesetzten Terrassengeschoss im 5. Geschoss und einem vorgelagerten zweigeschossigen Verwaltungs- und Gemeinschaftsbau. In den vier Nord-Süd-gerichteten Gebäudeflügeln des Hauptgebäudes sollen die Wohn- und Pflegegruppen sowie die Zimmer und Appartements für Wohnen mit Service untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Verbindungselement, in dem sich auch Küchen, Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen befinden sollen. Kopfseitig an den vier Flügeln sollen jeweils Treppenhäuser angeordnet werden. Der zur Franz-Nißl-Straße hin vermittelnde, vorgelagerte zweigeschossige Baukörper des Verwaltungs- und Gemeinschaftsbaus dient zentralen Funktionen, unter anderem sollen hier eine öffentlich nutzbare Cafeteria mit Küche, ein Mehrzweckraum und Räume für die Verwaltung untergebracht werden. Die Franz-Nißl-Straße wird durch diesen Baukörper in Anpassung an die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung räumlich gefasst.

Zwischen den Gebäudeflügeln liegen die Innenhöfe. Die gebäudenahen Freiflächen sollen durch geeignete Bepflanzung und gut nutzbare Platz- und Wegeflächen so gestaltet werden, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

Durch die Schaffung eines öffentlichen Fuß- und Radweges westlich sowie eines öffentlichen Fußweges südlich des Vorhabens werden die Wegeverbindungen innerhalb des Stadtviertels und zwischen Würmgrünzug und Angerlohe verbessert und gesichert. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird, begleitend zur Nord-Süd-Wegeverbindung, der Teil der öffentlichen Grünfläche ersetzt, der im Bereich des städtischen Flurstücks Nr. 794 verloren geht.

Durch die H-förmige Bauweise reichen an die nördliche und südliche Wohnbebauung lediglich die Schmalseiten des Vorhabens heran. Nach Westen hin bildet das Vorhaben einen räumlichen Abschluss zu der unbebauten Landschaft. Durch die südliche Wegebeziehung in Ost-West Richtung sowie die südliche Freifläche des SWP wird dieser Darstellung im FNP entsprochen.

4.2. Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Seniorinnen- und Senio-

renwohn- und Pflegeheim" (SWP) festgesetzt. Dieses SO dient der Errichtung eines SWP. Dafür sind die für diese Nutzung erforderlichen Einrichtungen, Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume, ein Mehrzweckraum, ein Gebets- und Andachtsraum, eine Cafeteria mit Freischankfläche, notwendige Freiflächen, drei oberirdische behindertengerechte Stellplätze sowie eine Tiefgarage zugelassen. Die Cafeteria sowie der Mehrzweckraum sollen auch für eine öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden, um eine soziale Integration des Vorhabens in die Umgebung zu erzielen.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

In der Grundfläche (GR) von ca. 3.850 m² sind neben den Grundflächen des SWP auch die Grundflächen von untergeordneten Bauteilen wie Terrassen, Balkonen und der Freischankfläche erfasst. Die festgesetzte Grundfläche kann durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundfläche von insgesamt ca. 5.350 m² überschritten werden.

Eine höhere Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zugunsten des Erhalts einer größeren unversiegelten Fläche nicht zugelassen, um nachteilige Umweltauswirkungen auf das Planungsgebiet zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die geplante Tiefgarage ist innerhalb des Bauraums unterzubringen.

Überblick über das maximal zulässige Maß der Nutzung der Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ca. 0,81 ha):

Flächenumgriff des Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims (SWP)	Geschossfläche (GF)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO	Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO
8.085 m ²	13.750 m ²	1,7	3.850 m ²	ca. 0,48
			GR nach § 19 Abs. 2, 4 BauNVO	GRZ nach § 19 Abs. 2, 4 BauNVO
			5.350 m ²	ca. 0,66

4.2.3. Höhenentwicklung, Gebäudeabstände, Dachgestaltung

Bei dem SWP ist für die vorgelagerte zweigeschossige Bebauung eine maximal zulässige Wandhöhe von 7 m möglich, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die angrenzende Bebauung anpasst. Diese maximal zulässige Wandhöhe von 7 m gilt auch für den südlichen eingeschossigen Anbau.

Für das H-förmige Hauptgebäude ist eine bis zu fünfgeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 16 m möglich, wobei das vierte Vollgeschoss eine maximal zulässige Wandhöhe von 13,2 m nicht überschreiten darf. Das fünfte Geschoss ist im Norden um ca. 6 m, im Süden um ca. 14 m, im Osten um ca. 2,5 m und im Westen um ca. 3,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt.

Die jeweils festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung darge-

stellten Höhenbezugspunkt von 508,6 m über Normalnull (über NN).

Die Gebäudeabstände und Gebäudehöhen sind so gewählt, dass sowohl untereinander als auch zu den bestehenden Bebauungen keine städtebaulichen Beeinträchtigungen entstehen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Für das Vorhaben sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Damit Dachaufbauten nicht störend in den öffentlichen Raum und die rückwärtigen Grundstücksbereiche hineinwirken, wurden sie in ihrer Höhe und Lage auf ein maximales Maß festgesetzt. Dachaufbauten über 1 m Höhe sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche und zwar mit einer Wandhöhe von maximal 9 m für den Verwaltungs- und Gemeinschaftsbau bzw. von maximal 18 m für das Hauptgebäude zugelassen. Jedoch dürfen diese Dachaufbauten maximal 2,10 m höher sein als die realisierte Wandhöhe, um einen Höhenversatz von mehr als zwei Metern zu vermeiden.

Zulässig sind nur Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen, die der Nutzung der Gebäude dienen. Zur Förderung regenerativer Energien ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich, jedoch nur in Kombination mit extensiver Dachbegrünung.

Das Vorhaben unterscheidet sich in seiner Kubatur deutlich von der umgebenden Bebauung. Dies liegt in den funktionalen und organisatorischen Anforderungen der geplanten Nutzung begründet, die unter Ziffer 4.1. beschrieben sind. Durch die Bereitstellung von ausreichenden Wohn- und Pflegeplätzen erfüllt das Vorhaben eine wichtige soziale Funktion. Vor diesem Hintergrund wird das für die Umgebung atypische Gebäudevolumen als vertretbar erachtet.

4.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Entwicklung einer H-förmigen Gebäudestruktur, die eine ausgewogene Belichtung und Belüftung der Zimmer für die Bewohnerinnen/Bewohner gewährleistet. Die Bauräume bieten bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes keinen großen Spielraum im Vollzug.

Um eine Belichtung von Räumlichkeiten mit Nebennutzungen im Untergeschoss zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Lichtschächte um bis zu 2 m überschritten werden. Darüber hinaus dürfen die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,50 m, durch Terrassen um bis zu 4,50 m überschritten werden, um die Errichtung von Freisitzen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Beschäftigten, Besucherinnen und Besucher zu ermöglichen.

Die zulässige Freischankfläche vor der möglichen öffentlich zugänglichen Cafeteria dient der Einbindung des SWP in das umgebende Stadtquartier. Die Größe der Freischankfläche darf maximal 150 m² betragen. Die östliche Baugrenze darf durch diese Freischankfläche mit einem Mindestabstand von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Franz-Nißl-Straße überschritten werden, um die gewünschte öffentliche Zugänglichkeit zu unterstreichen, während dennoch ein angemessener Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung eingehalten wird.

4.2.5. Nebenanlagen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind als Nebenanlagen nur Gartenhäuser und Sonnenschutzvorrichtungen mit einem Mindestabstand von 5 m hinter der Straßenbe-

grenzungslinie zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die restliche Vorgartenzone entlang der Franz-Nißl-Straße soweit wie möglich von Nebenanlagen frei gehalten wird.

4.2.6. Abstandsflächen

Die Festsetzung der Abstandsflächen ergibt sich aus der Planzeichnung.

a. Die gesetzliche Abstandsflächenregelung (Art. 6 BayBO) dient primär der Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Baugrundstücken als Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sekundär bewirkt sie zugleich die Verhinderung von Brandübertragungen und die Begünstigung von Wohnfrieden (durch „Sozialabstand“).

Die Gemeinden sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht an Art. 6 BayBO gebunden, sondern können Vorhaben ermöglichen, die ohne Bebauungsplan wegen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nicht zulässig wären (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Doch sind die o. g. Ziele des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der gebotenen gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu beachten. Soweit die durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben ohne den Bebauungsplan Art. 6 BayBO nicht widersprechen, steht grundsätzlich zu vermuten, dass den o. g. Zielen hinreichend Rechnung getragen wurde.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs können sich die Gemeinden grundsätzlich auf die Unterschreitung bzw. Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° in Höhe der Fensterbrüstung vor Fenstern von Aufenthaltsräumen als hinreichendes Kriterium einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung beziehen.

b. Die Wahrung eines Lichteinfallswinkels im vorgenannten Sinne durch das geplante Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegewohnheim im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken wurde genau untersucht.

Da hinsichtlich der Bereiche, für die eine zulässige Wandhöhe von 7 m, 9 m oder 18 m als Höchstmaß festgesetzt werden soll, aufgrund ihrer Lage eine Überschreitung des o. g. Lichteinfallswinkels offensichtlich auszuschließen ist, beziehen sich die folgenden Ausführungen auf die Bereiche, für die eine zulässige Wandhöhe von 13,2 m oder 16 m als Höchstmaß festgesetzt werden soll.

(1) Im Verhältnis zum Flurstück Nr. 797 nördlich des Planungsgebiets liegen die vom Bebauungsplanentwurf ermöglichten Außenwände mit einer maximalen Höhe von 13,2 m mindestens 9 m, diejenigen (zurückgesetzten Außenwände) mit einer maximalen Höhe von 16 m mindestens 14,5 m von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 797 entfernt.

Dabei ist das Flurstück Nr. 797 wegen seines spitzwinkligen Zuschnitts und der

nördlichen Baulinie nur eingeschränkt einer Bebauung zugänglich. Bei einer dennoch erfolgenden Bebauung in einem Mindestabstand von 3 m von seiner südlichen Flurstücksgrenze/der Bebauungsgrenze mit einer Brüstungshöhe von ca. 1 m ergäbe sich von der Oberkante der Brüstung schlechtestenfalls ein Winkel von knapp über 45° zu einer zulässigen 13,2 m hohen und ein Winkel von ca. 40° zu einer zulässigen 16 m hohen Bebauung im Planungsgebiet. Die Winkel von der Brüstungshöhe des bestehenden Wohnhauses auf Flurstück Nr. 797, das im nordwestlichen Bereich weiter entfernt liegt, sind entsprechend flacher.

Der o. g. 45°-Winkel würde durch die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allgemein zugelassene bauliche Nutzung teilweise (nämlich im Bereich einer zulässigen 16 m hohen Bebauung) nicht eingehalten. Von einer Unterschreitung der mindestens zu gewährleistenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ist hier dennoch nicht auszugehen, denn der zurückgesetzte Gebäudeteil mit einer möglichen Höhe von 16 m kann höchstens eine Breite von 13 m aufweisen. Der unmittelbar anschließende nördliche, mindestens 20 m breite „Innenhof“ des H-förmigen Baukörpers ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

(2) Der Abstand des zulässigen nordöstlichen Gebäudefingers zur zweigeschossigen Wohnbebauung nördlich der Lewaldstraße beträgt im Bereich einer zulässigen Höhe von maximal 13,2 m schlechtestenfalls 23 m, im Bereich einer zulässigen Höhe von maximal 16 m schlechtestenfalls 33 m.

Der o. g. Lichteinfallswinkel beträgt mindestens ca. 30°, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch insoweit auszuschließen ist.

c. Im Westen reichen die Abstandsflächen mit einer ganzen maximal zulässigen Wandhöhe von 13,2 m im Randbereich an die westliche Begrenzungslinie des neu geplanten Fuß- und Radwegs heran. Dies ist vertretbar, da im Anschluss an den Fuß- und Radweg eine öffentliche Grünfläche angrenzt.

Im Süden reichen die Abstandsflächen mit einer vollen maximal zulässigen Wandhöhe von 13,2 m bis zu den nördlichen Grundstücksgrenzen der südlichen Wohnbaugrundstücke und zur südlichen Begrenzungslinie des neu geplanten Fußwegs. Dies ist vertretbar, da dieser Weg neu festgesetzt ist und keine Auswirkungen auf die Belichtung der Umgebung hat.

4.2.7. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Erschließung

Die Verkehrserschließung (z. B. Stellplatzzufahrten und Anlieferung) soll nur über die Franz-Nißl-Straße erfolgen.

Die Lewaldstraße ist durch ihren gegenwärtigen Ausbauzustand im östlichen Bereich (Fuß- und Radweg mit beidseitigem Begleitgrün) nicht für die Erschließung der Tiefgarage geeignet.

Verkehrsmengen

Aufgrund von Erfahrungswerten der Vorhabenträgerin aus vergleichbaren bestehenden Einrichtungen verteilt sich das Verkehrsaufkommen wie folgt:

Pflegepersonal: ca. 26-30 Kfz/24h

Verwaltungspersonal: ca. 6-8 Kfz/24h wochentags, ca. 2-4 Kfz/24h am Wochenende

Besucherinnen/Besucher: ca. 2-6 Kfz/24h wochentags, ca. 6-12 Kfz/24h am Wochenende

Krankentransport: durchschnittlich 3-6 Kfz/24h

Anlieferung Küche und Cafeteria: wochentags ca. 6-10 Kfz/24h, ca. 3-4 Kfz/24h am Wochenende

Müllentsorgung: an drei Wochentagen 1-2 Lkw/24h

Personal- und Lieferverkehr bleiben während der Woche relativ konstant, während der Besucherverkehr am Wochenende leicht zunimmt. Aber auch während der Spitzenzeit für Besucherverkehr - Sonntagnachmittags und abends zwischen 15:00 und 22:00 Uhr - ist durchschnittlich nur mit etwa acht Besucherinnen/Besuchern zu rechnen. Es ergeben sich also voraussichtlich keine Zeiten mit außergewöhnlich hohem Aufkommen an Besucherinnen und Besuchern.

Der leicht erhöhte Besucherverkehr am Wochenende wird zudem durch die geringere Menge an Lieferverkehr und Personalfahrten ausgeglichen.

Das durch das Planungsvorhaben zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen bewegt sich damit in einem Rahmen von ca. 120 Fahrzeugbewegungen pro Tag und kann vom vorhandenen Straßennetz problemlos aufgenommen werden.

Flächen für die Feuerwehr

Eine Feuerwehrumfahrung ist für das geplante Gebäude nicht erforderlich. Im Norden und Süden des Gebäudes wird im Rahmen der Festsetzungen die brandschutztechnische Erschließung der Gebäudeflügel jeweils über eine Bewegungsfläche mit Zufahrt von der Franz-Nißl-Straße ermöglicht. Die Breite der Zufahrten beträgt 3,5 m. Für die Bewegungsflächen ist jeweils eine Fläche von 7 x 12 m vorzusehen.

Tiefgarage/Stellplätze/Zu- und Ausfahrten

Die erforderliche Stellplatzanzahl wurde anhand der Vorgaben der Stellplatzsatzung errechnet. Diese Satzung sieht für Pflegeheime einen Schlüssel von einem Stellplatz je 15 Betten vor. Im SWP sind ca. 200 Betten geplant. Für das Vorhaben sind somit 14 Stellplätze erforderlich. In der Planung der MÜNCHENSTIFT GmbH sind insgesamt 20 Stellplätze vorgesehen. 17 Stellplätze für Personal und Besucherinnen/Besucher sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden; drei behindertengerechte Plätze sind oberirdisch möglich. Eine Anordnung von

Stellplätzen im straßenabgewandten Freibereich hätte eine erhebliche Versiegelung und einen hohen Verlust an Nutzungsqualität der Freiflächen zur Folge.

Der laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene und auch festgesetzte Zu- und Ausfahrtbereich für die Tiefgarage befindet sich an der Franz-Nißl-Straße im Norden des Planungsgebietes. Die Zu- und Ausfahrt wird zwischen dem vorgelagerten Baukörper an der Franz-Nißl-Straße und dem nordöstlichen Gebäudeflügel des Hauptgebäudes ins Untergeschoss geführt. Der nördliche Hofbereich vor dem vorgelagerten Baukörper des Verwaltungs- und Gemeinschaftsbaus kann dadurch von Erschließungsfunktionen und den damit verbundenen Lärmemissionen freigehalten werden. Nördlich des vorgelagerten Baukörpers an der Franz-Nißl-Straße sind drei behindertengerechte Stellplätze angeordnet. Für diese oberirdischen Stellplätze wird eine entsprechende Fläche (St) im Plan festgesetzt. Die Aufstellflächen für Fahrzeuge befinden sich außerhalb der Vorgartenzone. Der Vorplatz an der Franz-Nißl-Straße wird für den Krankentransport mitgenutzt. Ebenso wird der südliche Bereich des Vorplatzes für die Anlieferung und die Müllentsorgung mitgenutzt. Für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge bis zu einer zulässigen Gesamtmasse von 7,5 t ist Wenden auf dem Grundstück möglich. Schwerere und größere Fahrzeuge können, wie allgemein üblich, an der Straße halten und wenden.

4.2.8. Lärm

Die Geräuschemissionen durch das geplante SWP auf die Umgebung wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung beurteilt. Sowohl die Beurteilung als auch die Erfahrung bei anderen Wohn- und Pflegeheimen dieser Dimension (z. B. Alfons-Hoffmann-Haus in Pasing) zeigen, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht mit der Umgebung verträglich ist.

Die Fassaden des Hauptgebäudes des SWP und des östlich vorgelagerten Verwaltungs- und Gemeinschaftsbaus sind durch den kombinierten Verkehrslärm aus den umliegenden Straßen und der nahegelegenen Bahnstrecke geräuschbelastet. Für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit für das SWP werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen, da dies zum einen den angrenzenden Gebietskategorien im gültigen FNP entspricht und zum anderen die spezifische Situation eines Wohn- und Pflegeheims mit Küche, Cafeteria und Mehrzweckraum widerspiegelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nachts werden an allen Fassaden außer der Westfassade um bis zu 12 dB(A) überschritten. Bis auf die Westfassade des Westriegels des Hauptgebäudes liegen alle Fassaden im Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109, die Ostfassade des Verwaltungs- und Gemeinschaftsbaus liegt im Lärmpegelbereich V.

Entsprechend sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Für das Hauptgebäude ist für alle Wohn- und Schlafräume mit Ausnahme der Westfassade ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile von mindestens 40 dB einzuhalten. Gleiches gilt für die Ostfassade des Verwaltungs- und Gemeinschaftsbaus an der Franz-Nißl-Straße. An den anderen Fassaden dieses Gebäudeteils ist ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile von mindestens 35 dB einzuhalten.

Schlafräume an Fassaden mit Lärmpegelbereich IV müssen mit schalldämmenden

Belüftungseinrichtungen ausgestattet sein. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges zu regeln.

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung auf die Umgebung und auf das Vorhaben wurden schallreduzierende Maßnahmen für die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt festgesetzt.

Lärmeinwirkungen auf das SWP durch angrenzende landwirtschaftliche Aktivitäten sind lediglich saisonal zu erwarten und werden als nicht erheblich eingestuft.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass tieffrequente Geräuschemissionen im Planungsgebiet auftreten.

Die Prüfung der Belastung durch tieffrequente Geräuschemissionen und die Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen muss durch die Bauherren im Vollzug gemäß der gesetzlichen und technischen Vorgaben erfolgen.

Es ist sichergestellt, dass die Einwirkungen von tieffrequenten Geräuschen durch bauliche Maßnahmen im Vollzug bewältigt werden können.

Ggf. ist durch entsprechende Fensterkonstruktionen und Wandaufbauten mit erhöhten Baukosten zu rechnen. Eventuell technisch erforderliche Maßnahmen können im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden.

4.2.9. Werbeanlagen

Damit Werbeanlagen im öffentlichen Raum nicht dominant sind, werden sie in ihrer Lage und Dimension eingeschränkt. Auch freistehende Werbeanlagen dürfen aus diesem Grund nicht errichtet werden. Die zulässigen Werbeanlagen in Form eines gemalten Schriftzuges von bis zu maximal 6 m², einer weiteren Werbeanlage von bis zu maximal 2 m² sowie einer Werbestele sind in ihrer Dimension und Ausführung dem Wohnumfeld und der sozialen Bedeutung des Vorhabens angemessen.

4.2.10. Einfriedungen

Ziel der Planung ist die Herstellung qualitätsvoller privater Freiflächen. Um die Nutzbarkeit und Sicherheit für alle Bewohnerinnen und Bewohner des SWP zu gewährleisten und die Gefahr des Überkletterns zu minimieren, sind offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Um eine optische Einengung der südlichen Verkehrsfläche zu minimieren und die Entstehung von Angsträumen zu vermeiden, ist der Zaun in diesem Bereich mindestens um das Maß seiner Höhe vom nördlichen Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

4.2.11. Grünordnung

Übergeordnete Ziele der Grünordnung sind insbesondere das Sicherstellen einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes, attraktiver Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner und das Sicherstellen von Durchgängigkeit/Vernetzung für das gesamte nachbarschaftliche Umfeld. Die Freibereiche an der Franz-Nißl-Straße dienen als Treffpunkt und öffnen sich zum angrenzenden Stadtquartier, um den Bewohnerinnen und Bewohnern die Kontaktaufnahme und den Bezug zur Nachbarschaft zu ermöglichen. Im straßenabgewandten Grundstücksbereich sind gestaltete Aufenthaltsbereiche mit parkartigen Vegetationsstrukturen vorgesehen, die zur Ruhe und zum Verweilen einladen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich nicht ausschließlich durch eine flächige Kompensation ausgleichen lassen, im Planungsgebiet zu kompensieren, werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei Umsetzung der Planung kann z. B. der Vegetationsbestand auf den Grundstücken nicht erhalten bleiben. Als Kompensationsmaßnahme für Bäume, die aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahmen nicht stehen bleiben können, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfangreiche Neupflanzungen festgesetzt. Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² festgeschrieben, um eine gesunde Entwicklung der neuen Bäume zu sichern.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen ergeben sich aus dem Umweltbericht (vgl. Ziffer 7.).

Es wird ein barrierefrei gestaltetes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des SWP angestrebt. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Grundstücksbereiche, die nicht durch Hauptanlagen, Zufahrten und Stellplätze überdeckt werden, als „Flächen zu bepflanzen und zu begrünen“ festgesetzt. Diese Flächen sollen mit Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt werden, um attraktive Freiflächen anzubieten und um eine lokalklimatische Verbesserung zu erreichen. Interne Wege, Terrassen und Plätze zur Nutzung der Außenanlagen sowie Flächen für die Feuerwehr sind innerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind Wege, Zu- und Ausfahrtbereiche, benötigte Feuerwehrezufahrten und die drei offenen, behindertengerechten, oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers wird eine extensive Dachbegrünung in technisch sinnvoller Aufbaustärke festgesetzt.

Die Planung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks auf dem Grundstück versickern zu lassen. Da die vorhandenen Grünflächen für eine rein oberflächige Versickerung nicht ausreichen und die (gefahrlose) Nutzung der geplanten Erholungsflächen durch Versickerungsbereiche stark eingeschränkt würde, kann die Versickerung ausnahmsweise über Rigolen erfolgen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen wird in einem Freiflächenkonzept dargestellt, das dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt wird.

4.2.12. Artenschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zur Vermeidung und Verminderung möglicher Auswirkungen auf das saP-relevante Artenspektrum (hier auf die tatsächlich oder potentiell vorkommenden europäischen Vogelarten) werden vorhabenspezifische Schutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag festgeschrieben (sog. Continuations ecological functionality-measures oder CEF-

Maßnahmen zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für den Kleiber). Zum Schutz von Lebensstätten darf die Entfernung/Fällung von Bäumen sowie der Abbruch von Altgebäuden nur außerhalb der Brutzeit, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September des Jahres erfolgen.

4.3. Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Weitere Flächen (ca. 0,25 ha, vgl. Ziffer 2.1.) wurden im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan miteinbezogen. Diese Flächen liegen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wurden jedoch in den Bebauungsplan miteinbezogen, um übergeordnete öffentliche Belange zu verfolgen.

4.3.1. Östliche Ergänzung Lewaldstraße

Die Lewaldstraße im Norden wird außerhalb des Bebauungsplangebietes als Verkehrsfläche belassen. Am derzeitigen östlichen Ende (ca. 50 m westlich der Einmündung in die Franz-Nißl-Straße) wird die Verkehrsfläche durch einen dreieckigen Bereich ergänzt. Der weitere Verlauf zur Franz-Nißl-Straße (außerhalb des Umgriffs) soll als Verkehrsfläche beibehalten werden. Diese Fläche wird in ihrer derzeitigen Nutzung nicht geändert, kann also als Fuß- und Radweg belassen werden.

4.3.2. Öffentliche Fuß- und Radwege

Seitens der Landeshauptstadt München wird in Nord-Süd-Richtung eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Hintermeier- und der Lewaldstraße geschaffen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese soll die Nord-Süd-Vernetzung der angrenzenden Wohngebiete verbessern und eine Verbindung abseits der durch Kfz-Verkehr belasteten Straßen ermöglichen (Erhöhung der Schulwegsicherheit). Im Süden des Planungsgebietes wird zusätzlich eine Ost-West-gerichtete öffentliche Verkehrsfläche als Fußwegeverbindung festgesetzt, welche die Anbindung zur Franz-Nißl-Straße herstellt und damit die gemäß übergeordneter Planungen erwünschte Ost-West-Verbindung zwischen Angerlohe und Würmgrünzug für Fußgängerinnen und Fußgänger vervollständigt.

4.3.3. Öffentliche Grünfläche

Im westlichen Teil des Planungsgebietes wird aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, private Freiflächen und die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung ein Teil des städtischen Flurstücks Nr. 794 überplant (ca. 310 m², vgl. Ziffer 2.2.), welcher gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Dieser Flächenverlust wird im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vergleichbarer Größe ausgeglichen, welche begleitend zur öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung verläuft.

4.3.4. Grundstücke an der Hintermeierstraße

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Teilbereiche der privaten Flurstücke Nr. 791/7 und 791/14 mit bestehender Wohnbebauung erweitert, um die dort festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baulinien aufheben zu können. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Zu-

lässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Für den Bereich des bereits in städtischem Besitz befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 791/12 wird die Lücke in der Wegeverbindung von der Lewald- zur Hintermeierstraße planungsrechtlich geschlossen.

Die nicht mehr benötigten Straßenbegrenzungslinien und Baulinien des bestehenden einfachen Bebauungsplans zwischen Lewaldstraße und Hintermeierstraße werden im gesamten Planungsgebiet verdrängt.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

In integrierter Lage werden benötigte Wohn- und Pflegeplätze bereitgestellt und somit die soziale Infrastruktur im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing langfristig verbessert. Durch das Vorhaben SWP wird der Straßenraum entlang der Franz-Nißl-Straße um einen zweigeschossigen Baukörper mit Nutzungen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen (Cafeteria, Mehrzweckraum), ergänzt. Es werden attraktive Freiflächen geschaffen und neue, öffentlich nutzbare Wegebeziehungen ermöglicht. Bei der Umsetzung der Planung kann der Vegetationsbestand im nördlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht erhalten werden. Es sind jedoch umfangreiche Neupflanzungen durch textliche sowie planliche Festsetzungen vorgesehen, um den Verlust der Bäume zu kompensieren.

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des geplanten SWP muss mit dem Einsatz lärmintensiver Maschinen gerechnet werden. Insbesondere die Erntearbeiten können in Abhängigkeit von klimatischen Bedingungen auch in der Nachtzeit oder an Sonn- und Feiertagen erforderlich werden.

Die Lärmbeeinträchtigungen durch die Aktivitäten der Landwirtschaft stehen der künftigen Bebauung nicht entgegen, da sie nur temporär auftreten und Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Belästigungen unverhältnismäßig wären. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Störungen zu dulden, wenn die landwirtschaftlichen Flächen ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Vorgaben und Regelungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden müssen, insbesondere da im direkten Umfeld bereits Wohnbebauung besteht.

6. Maßnahmen/Kosten/Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Vorhabenträgerin übernimmt die durch den Bebauungsplan ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten und hat dafür einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abgeschlossen (siehe Anlage 4, wobei auf die Beilagen aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet wurde). Die Planung wurde der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe SoBoN vorgestellt; dem Vorgehen wurde seitens der Arbeitsgruppe zugestimmt.

Die ursächlichen Kosten, die durch die Entwicklung der Flächen bzw. den Bebauungsplan entstehen, übernimmt die Vorhabenträgerin in vollem Umfang. Darunter fallen insbesondere

- Übernahme der Planungskosten
- Zahlen eines Kostenbeitrages für die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege von Ausgleichsflächen im Ökokonto Eschenrieder Moos an die Landeshauptstadt München
- Aufhängen und Pflege eines Nistkastens für den Kleiber an einem der bestehenden Bäume der zukünftigen öffentlichen Grünfläche als CEF-Maßnahme

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die MÜNCHENSTIFT GmbH, innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c einen Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben zu stellen und innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c zur Errichtung des Vorhabens.

Die Kosten für den Ausbau des nicht ursächlichen öffentlichen Fußweges und des nicht ursächlichen öffentlichen Fuß- und Radweges außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind durch die Landeshauptstadt München zu tragen.

Für die gesamte Planung fallen Ausgleichsflächen nach § 13 BNatSchG mit einer Fläche von 4.033 m² an.

Davon wird ein Ausgleichsflächenanteil von 3.169 m² durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung ausgelöst. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Vorhabenträgerin für den ursächlich ausgelösten Ausgleichsflächenbedarf von 3.169 m² einen Kostenbeitrag an die Landeshauptstadt München für die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege der Flächen im Ökokonto Eschenrieder Moos sowie für die dazugehörigen Nebenkosten zahlt.

Der verbleibende Ausgleichsflächenanteil von 864 m² entsteht ursächlich durch die vorliegende Bebauungsplanung. Die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege dieser Fläche wird daher durch die Landeshauptstadt München aufgrund der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen geregelt.

Neben dem Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin von der Landeshauptstadt München im Wege eines Flächentausches durch Vertrag Teilflächen, die noch im Eigentum der Landeshauptstadt München stehen, erwerben, da diese Teilflächen für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind. Die Landeshauptstadt München wird von der Vorhabenträgerin im Gegenzug Teilflächen im Wege des Flächentausches erwerben, die noch im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, da diese Teilflächen als Fuß- und Radweg festgesetzt werden sollen.

Es sind die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ in der Fassung vom 26.07.2006 (nach Maßgabe der Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012) zur Anwendung gekommen, weil es sich um einen Altfall im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2017 zur Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse zur Sozialgerechten Bodennutzung handelt.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung eines SWP, um das Pflegeangebot des Alten- und Pflegeheims Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße 105 zu ersetzen; dieses Haus entspricht nicht mehr den aktuellen baulichen und pflegetechnischen Anforderungen. Da das bestehende Planungsrecht das geplante Nutzungsmaß nicht ermöglicht, ist für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c erforderlich.

Gesamtfläche ca. 1,06 ha, davon ca. 0,81 ha Fläche des Vorhabenumgriffs, untergliedert in:

Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO	3.850 m ²	48 %
Gesamtversiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs. 2, 4 BauNVO	5.350 m ²	66 %
Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	8.085 m ²	100 %

davon ca. 0,25 ha Fläche außerhalb des Vorhabenumgriffs, untergliedert in:

Öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg, Fuß- und Radwege)	1.555 m ²	61 %
Öffentliche Grünfläche	348 m ²	14 %
Private Wohnbaugrundstücke (Flurstücke Nr. 791/7, 791/14)	632 m ²	25 %
Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes	2.535 m ²	100 %

Die öffentliche Grünfläche bleibt unversiegelt. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Fußweges und des Fuß- und Radweges werden weitestgehend versiegelt.

Die Fläche der privaten Wohnbaugrundstücke Flst. Nrn. 791/7 und 791/14 wird im Umweltbericht nicht extra untersucht, da die Planung hier keine Umweltauswirkungen hervorruft. Die planungsrechtliche Beurteilung unterliegt weiterhin § 34 BauGB.

7.1.2. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen

7.1.2.1. Rechtliche Vorgaben

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sowie Satzungen, Verordnungen, Pläne und Programme der Landeshauptstadt München berücksichtigt (vgl. Ziffer 7.6.1.).

7.1.2.2. Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Der geltende FNP stellt das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsflächen Fürsorge (GB-

Fürsorge) und Allgemeine Grünflächen (AG) dar sowie in geringen Bereichen als Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA). Das Gebiet wird umgeben von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten (vgl. Ziffer 2.2.). Im südöstlichen sowie im südlichen Bereich sind örtliche Grünverbindungen dargestellt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt München (ABSP)

Laut ABSP befindet sich das Planungsgebiet in einem lokal bedeutsamen Freiraum mit Aufwertungsbedarf für das Naturerleben in der Stadt. In der Nähe des Planungsgebietes kommen naturnahe Landschaftsräume mit großer Strukturvielfalt und geringem Aufwertungspotenzial für die naturgebundene Erholung vor.

Durch die Flächenzuordnung auf der Grundlage der standortkundlichen Bodenkarte findet man in diesem Bereich einen trockenen bis mäßig trockenen Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion. Zudem gibt es in der Umgebung einen strukturreichen Lebensraum mit Artenvorkommen von Gartenrotschwanz und Dorngrasmücke.

Im ABSP sind für das Planungsgebiet die ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen sowie der Erhalt und die Optimierung von Magerrasen, Magerwiesen, Ruderaflächen, Ranken, Rainen trockener Komplexlebensräume, innerstädtischen Brachflächen und strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen als Zielsetzungen vorgesehen.

Würmkonzept

Die Würmaue wird als regionaler Grünzug eingestuft. Um die gewünschte Zugänglichkeit und Verknüpfung der Würmaue mit den umgebenden Freiflächen und Landschaftsschutzgebieten zu verbessern, soll ein funktionsfähiges Biotopverbundsystem entwickelt werden. Hierfür ist es laut sog. Würmkonzept wichtig, Freiflächen in den bebauten Bereichen zu sichern und als mögliche Trittsteinbiotope in ein tragfähiges, ost-west-gerichtetes Grünverbindungsnetz einzugliedern.

Die Freiflächen westlich der Franz-Nißl-Straße auf Höhe des Bebauungsplangebietes stellen eine derartige, ökologische Verbindungsachse zwischen Würmgrünzug und Angerlohe dar. Im Zuge des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a wurde ein Teil der betreffenden, städtischen Fläche (Flst. Nr. 794) als öffentliche Grünfläche gesichert.

Auch zur Vernetzung aus Sicht der Naherholung haben diese zusammenhängenden unbebauten Flächen östlich der Würm eine hohe Bedeutung. Für das Planungsgebiet und die westlich gelegenen unbebauten Flächen wird unter dieser Prämisse der Erhalt dieser unbebauten Flächen als Pufferzone inmitten dichter Bebauung gefordert. Eine Ost-West-verlaufende Fußwegeverbindung soll durch das Planungsgebiet führen und das bestehende Routennetz erweitern und entlasten.

7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

In einem durchgeführten Scopingtermin wurden die Schutzgüter auf ihre Betroffenheit hin geprüft und der Untersuchungsumfang festgelegt. Nicht behandelt und dargestellt werden die Wirkungsbereiche Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Belichtung, Sicherheit sowie die Umweltbelange Abfälle und Abwasser, da diese entweder nicht relevant oder im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Kultur- und Sachgüter“ wurden nicht betrachtet, da im Untersu-

chungsgebiet keine Bodendenkmäler kartiert und auch sonst keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ wurden ebenfalls nicht betrachtet, da durch die geplante Sondergebietsnutzung als SWP keine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation zu erwarten ist.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird zunächst der tatsächliche Ist-Zustand des Planungsgebietes beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt, die Nullvariante bei Nichtdurchführung der Planung betrachtet und die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen durchgeführt werden.

7.2.1. Schutzgut Mensch/Bevölkerung

7.2.1.1. Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Relevante Geräuschemissionen durch Verkehrslärm gehen von der Franz-Nißl-Straße und der Hintermeierstraße aus.

Zusätzlich wirkt der Lärm der östlich verlaufenden S-Bahnlinie S2 und der DB-Bahnlinie München-Treuchtlingen auf das Planungsgebiet ein (vgl. Ziffer 2.6.).

Tieffrequente Geräuschimmissionen

Bezüglich tieffrequenter Geräuschimmissionen sind die Ausführungen unter Ziffer 4.2.8. der Begründung zu beachten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Die Geräuschemissionen, die bei Umsetzung der Planung vom Planungsgebiet auf die Umgebung wirken, entstehen durch die Zu-/Ausfahrten Tiefgarage, durch den Liefer- und Entsorgungsverkehr, durch Krankentransportfahrten, durch den Betrieb von Haustechnik-Anlagen und durch den Freibereich der Cafeteria.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass das geplante SWP aus schalltechnischer Sicht mit der Umgebung verträglich ist. Die Geräuschemissionen des SWP unterschreiten an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete, die hier für die Lärmbetrachtung angenommen wurden (vgl. 4.2.8.).

Bei einer Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der neuen Nutzungsart SWP zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Veränderung der Verkehrsbewegungen pro Tag ist jedoch so gering, dass sie voraussichtlich zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen führen.

Allerdings sind die Fassaden des Hauptgebäudes und des östlich vorgelagerten Verwaltungs- und Gemeinschaftsbaus durch den kombinierten Verkehrslärm aus den umliegenden Straßen und der nahegelegenen Bahnstrecken geräuschbelastet. Auch die Geräuschemissionen durch Nutzung der Tiefgarage sind im Bereich der angren-

zenden Fassaden zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nachts werden an allen Fassaden außer der Westfassade um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, die das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Die Lärmbelastung auf die Umgebung, die aus der neu festgesetzten Verkehrs- und öffentlichen Grünfläche resultiert, ist vertretbar.

Für Regelungen zum baulichen Schallschutz gibt es ausreichend gesetzliche Vorgaben. Auf die genannten Umwelteinflüsse kann daher entsprechend reagiert werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bauvollzug detailliert und projektspezifisch geregelt. Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Südteil des Planungsgebiets voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden saisonal begrenzten Lärmemissionen weitergeführt werden. Der Nordteil würde wahrscheinlich weiterhin brach liegen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bauvollzug

- Einhalten der jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109
- Ausstatten der Schlafräume an den Fassaden im Lärmpegelbereich IV mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen

7.2.1.2. Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Die Erholungsfunktion im Planungsgebiet ist derzeit als sehr gering einzustufen. Die vorhandenen Acker- und Brachflächen sind aufgrund ihrer Ausgestaltung und Funktion für die Erholungsnutzung nicht geeignet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird die Versorgung der Bewohnerinnen/Bewohner des SWP mit geeigneten Erholungsflächen auf dem privaten Grundstück nachgewiesen. Die Bedarfe von älteren sowie erkrankten Menschen werden bei der barrierefreien Gestaltung besonders berücksichtigt.

Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Verkehrsfläche als Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung vor, so dass ein Anschluss an das bestehende und ein Baustein für das zukünftige Routennetz hergestellt werden kann. Die geplante naturnahe Freiflächengestaltung im Süden des Planungsgebietes erhöht die Qualität der Wegeverbindung für die Nutzenden.

Zudem wird im Westen des Planungsgebietes eine öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, die den Ausbau des Routennetzes ebenfalls unterstützt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Flächen würden wahrscheinlich weiterhin brach liegen oder landwirtschaftlich genutzt werden und damit keine Erholungsfunktion erfüllen. Die Realisierung der gewünschten Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung sowie der Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung wäre unwahrscheinlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

- Sichern von ausreichend privaten Freiflächen auf dem Grundstück des Vorhabens für die Bewohnerinnen/Bewohner des SWP unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen
- Schaffen einer Fußwegeanbindung in Ost-West-Richtung
- Schaffen einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung zur Ergänzung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes
- Naturnahe Gestaltung der Randbereiche im Süden des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Verbesserung der Erholungsfunktion

Berücksichtigung der in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele:

Zur Vernetzung aus Sicht der Naherholung haben die zusammenhängenden Freiflächen östlich der Würm eine hohe Bedeutung. Eine Ost-West-verlaufende Fußwegeverbindung soll durch das Planungsgebiet führen und das bestehende Routennetz erweitern und entlasten. Die Sicherung der Wegevernetzung in Ost-West-Richtung wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Süden des Planungsgebietes erfüllt.

7.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.2.1. Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich dichte Vegetationsstrukturen. Es handelt sich hierbei um Grünflächen mit Strauchpflanzungen, Hecken und jungen Gehölzen, intensiv genutzte, strukturarme Gartenflächen und ältere Brachflächen. Der naturnahe Gehölzbestand entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes besteht vorwiegend aus Eschen.

Der Baumbestand im Planungsgebiet besteht überwiegend aus Eschen (*Fraxinus ex-*

celsior), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*), Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) und Fichten (*Picea abies*).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung muss voraussichtlich ein Großteil der Bäume gefällt werden. Dies betrifft unter anderem 35 Bäume der oben genannten Arten. Bei Umsetzung des Vorhabens soll mindestens die Anzahl der zu fällenden großen Bäume im Planungsgebiet mit standortgerechten Laubbäumen gleicher Endwuchshöhe ersetzt werden, so dass der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert werden kann. Die Planung sieht die Neupflanzung von 30 Bäumen I. Wuchsordnung im Planungsgebiet vor (Stammumfang mind. 20-25 cm, Endwuchshöhe über 20 m). Zudem sollen 10 Bäume II. Wuchsordnung gepflanzt werden, die vor allem für verschiedene Vogelarten als Lebens- und Nahrungshabitat geeignet sind (Stammumfang mind. 18-20 cm, Endwuchshöhe unter 10 m bzw. 10-20 m). Diese Pflanzungen werden durch Festsetzungen in Plan und Satzungstext (§ 12 Abs. 10) gesichert.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeglichen werden muss. Die im nördlichen Teil des Planungsgebiets vorhandenen, dichten Vegetationsstrukturen können nicht erhalten werden. Ein Eingriff in diese Flächen ist jedoch unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinnehmbar.

Das unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende flächige Kompensationserfordernis soll über das Ökokonto der Landeshauptstadt München im Eschenrieder Moos nachgewiesen und vertraglich gesichert werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden bzw. brach liegen. Vorhandene Vegetationsstrukturen, insbesondere der Gehölzbestand im nördlichen Teil des Planungsgebietes würden erhalten bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

- Festsetzen der Mindestanzahl neu zu pflanzender Bäume
- Festsetzen extensiver Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratstärke
- Festsetzen von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsreicher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden

Durchführungsvertrag

- Sicherung der Ausgleichsflächen über das Ökokonto Eschenrieder Moos

Berücksichtigung der in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten

Ziele:

Um die gewünschte Zugänglichkeit und Verknüpfung der Würmaue mit den umgebenden Freiflächen und Landschaftsschutzgebieten zu verbessern, soll ein funktionstüchtiges Biotopverbundsystem entwickelt werden. Hierfür ist es laut Würmkonzept wichtig, Freiflächen in den bebauten Bereichen zu sichern und als mögliche Trittsteinbiotop in ein tragfähiges, Ost-West-gerichtetes Grünverbindungsnetz einzugliedern. Im Bereich des SWP reduziert sich die Breite des Freiflächenkorridors, da die Flächenverfügbarkeit durch die internen Abläufe und Rahmenbedingungen für den wirtschaftlichen Betrieb des SWP eingeschränkt wird. Durch die vorgesehenen Baumplantagen und die Entwicklung von mageren Standorten entlang der südlichen Grenze des Vorhabensgrundstücks ist eine lineare Vernetzungsfunktion jedoch weiterhin angestrebt.

7.2.2.2. Artenschutz

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Die Ermittlung über das Vorkommen relevanter Säugetierarten hat ergeben, dass für den näheren Umgriff des Planungsgebietes (Ortsbereich Allach/Obermenzing/Untermenzing) Nachweise des Abendseglers und der Artengruppe Weißrand-/Rauhhauffledermaus vorliegen (vgl. Ziffer 2.4.). Bei der Kontrolle der inzwischen beseitigten Gebäude im Planungsgebiet konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren gefunden werden. Das als Quartier potenziell geeignete und inzwischen nicht mehr existierende Gebäude auf Flurstück Nr. 795/4 (Scheune und größerer Dachboden) wurde offenbar regelmäßig vom Steinmarder genutzt, so dass ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden konnte (Fressfeind).

Das Vorkommen weiterer Arten/Artengruppen, gelistet im Anhang IV der FFH-Richtlinie, kann im Bebauungsplangebiet mit Sicherheit anhand von mindestens einem "Abschicht-Kriterium" ausgeschlossen werden.

Die Ermittlung über den Bestand und die Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie ergab im großräumigen Umgriff des Bebauungsplangebietes ein Vorkommen von etwa 84 (Brut-)Vogelarten. Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt handelt es sich hier um weit verbreitete Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Bauvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

In den naturschutzfachlichen Angaben zur saP werden darüber hinaus Aussagen zu im Bebauungsplangebiet nachgewiesenen, weit verbreiteten Arten ohne spezifischere Lebensraumsprüche getroffen, die abweichend von der Einstufung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt innerhalb des Stadtgebietes zu prüfen sind. Daher wurden die Vorkommen der beiden selteneren Brutvogelarten Kleiber und Zaunkönig untersucht.

Brutplatz eines Kleibers ist die sich an der östlichen Zufahrt ins Planungsgebiet befindende Trauerweide mit einer Buntspechthöhle. Der Baum muss im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden. Durch den hierdurch eintretenden Verlust einer regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätte wird ein Verstoß gegen ein

Schadigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Zur Vermeidung und Verminderung möglicher Auswirkungen auf das saP-relevante Artenspektrum (hier auf die tatsächlich oder potentiell vorkommenden europäischen Vogelarten) werden vorhabenspezifische Schutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag festgeschrieben (CEF-Maßnahmen zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für den Kleiber). Unter Berücksichtigung der beschriebenen CEF-Maßnahmen sind Verbotstatbestände aber nicht zu befürchten.

Im Hinblick auf die Brutvogelart Zaunkönig wird ein vorhabenbedingter Verstoß gegen ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG hier nicht unterstellt, da der Zaunkönig auf der verbleibenden (Rest-)Fläche (und den angrenzenden Gärten) ein ausreichend großes und gut strukturiertes Bruthabitat (bzw. Fortpflanzungsstätte) vorfindet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen:

- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September des Jahres)
- Anbringen und Pflege eines Nistkastens für den Kleiber an einem der Bäume in der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 795/4 als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Prognose zu den Schädigungsverboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Durch Abriss der Gebäude und Entfernung der Bäume sind bzw. waren gemäß Gutachten vom November 2011 nachweislich keine tatsächlichen oder potenziellen Quartiere von Fledermäusen betroffen. Vorhabenbedingt werden somit keine Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG missachtet. Unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (hier Nistkasten für den Kleiber) sind entsprechende Verbotstatbestände ebenfalls nicht zu befürchten.

Das bislang teilbebaute Bebauungsplangebiet liegt ca. 0,5 km östlich der Würm und ist - mit Ausnahme des Werksgeländes von KraussMaffei Group GmbH und kleinerer Gewerbeansiedlungen an der S-Bahnlinie S2 - weiträumig eingebettet in einen gut durchgrüntem, von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereich. Selbst unter der Annahme, dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes eine Wochenstube typischer „Siedlungsfledermausarten“ wie der Weißbrand- oder Zwergfledermaus vorkommen würde, kann hier gemäß saP aus folgenden Gründen kein Verlust eines essenziellen Nahrungshabitates unterstellt werden:

- Großflächiges Angebot geeigneter (potenzieller) Nahrungshabitats im Umfeld
- Verbleibende bzw. künftig mögliche Nutzungsmöglichkeit als Jagdhabitat insbesondere der westlichen und südlichen Randzonen des Bebauungsplangebietes
- Flexibilität der entsprechenden, hier potenziell zu erwartenden

Fledermausarten (aufgrund vorhandener Bebauung Vorkommen nicht angepasster Arten ausgeschlossen)

- Wichtige Leitlinien für weiträumig wandernde/ziehende Fledermausarten sind z. B. Gehölzkulissen entlang von Flüssen und geländemorphologisch markante Strukturen (z. B. Hangleiten von Flusstälern, Naturraumgrenzen etc.). In dieses übergeordnete Funktionsgefüge greift das Vorhaben nicht ein. Gleichzeitig werden maßgebliche Eingriffe in das potenziell gegebene lokale Funktionsnetz ausgeschlossen, da
 - keine diesbezüglichen Eingriffe in die westlich gelegene Würmaue (wichtigste lokale Wander-/Verbundachse) erfolgen und
 - theoretisch denkbare Querverbindungen zwischen der Würmaue und z. B. der Angerlohe weiterhin erhalten bleiben bzw. möglich sind.

Ein möglicher Flugkorridor wären z. B. die Gärten der Häuser an der Hintermeierstraße in Kombination mit den künftigen Freiflächen am Südrand des Bebauungsplangebietes.

Eine Unterbrechung der als essenziell einzustufenden Wanderkorridore kann deshalb ausgeschlossen werden.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Der Abendsegler ist eine gegenüber den in Städten üblichen "Störquellen" (Lärm, Licht etc.) weitestgehend unempfindliche Art. Die geplante Entfernung der Gehölzstrukturen im nördlichen Planungsgebiet verursacht keine Störung, da der Abendsegler im freien Luftraum jagt und strukturungebunden fliegt. Die Rauhhautfledermaus gehört zu den Weistreckenziehern unter den Fledermäusen. Die Vermutung liegt nahe, dass diese Art das Planungsgebiet gelegentlich überfliegt. Spezifische Leitlinien sind hierzu jedoch nicht erforderlich, da diese Art der Fledermaus ähnlich wie der Abendsegler weitgehend unempfindlich ist gegenüber den genannten städtischen Störquellen. Die im Gutachten skizzierte Besiedlungsgeschichte der Weißrandfledermaus in Bayern, die zur Besiedlung der beiden größten urbanen Siedlungsgebiete in Südbayern führte, belegt die hohe Toleranz bzw. Unempfindlichkeit gegenüber den zu erwartenden Störungen. Einbezogen sind hierbei auch Bauvorhaben bzw. die hierdurch eintretenden Änderungen innerhalb des urban geprägten Gesamtlebensraums.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein durch das Vorhaben ausgelöster Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei den untersuchten Arten nicht ausgelöst wird.

Die Vermutung, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen als Leitlinien von Fledermäusen genutzt werden, hat sich im Rahmen der Untersuchungen nicht bestätigt.

Das Gutachten hat ferner ergeben, dass bei keiner im Gebiet vorkommenden oder zu erwartenden europäischen Vogelart (hier nur sog. "Allerweltsarten") die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen - anzunehmen ist. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einer Nichtrealisierung der Planung würde das Planungsgebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden bzw. brach liegen. Damit würden großflächig-

gere unbebaute Bereiche mit einer möglichen Funktion als Teil des Grünverbindungsnetzes in Richtung Würm mittelfristig erhalten bleiben. Eine gezielte Entwicklung im Sinne der Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms (wie Schaffen strukturreicher Außenanlagen im bebauten Bereich, Optimierung von Magerrasenstandorten) würde aber wahrscheinlich nicht stattfinden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

- Festsetzen der Mindestanzahl neu zu pflanzender Bäume
- Festsetzen extensiver Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratstärke
- Festsetzen von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsreicher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Freibereich um die Gebäude
- Sockellose Einfriedungen

Durchführungsvertrag

- Entfernen von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September des Jahres)
- CEF-Maßnahme: Anbringen eines Nistkastens für die Vogelart Kleiber an einem der Bäume am Nordrand in der öffentlichen Grünfläche der Flst. Nr. 795/4 (dafür dort geeignet z. B. eine Linde und zwei Hainbuchen)
- Sichern der Ausgleichsflächen über das Ökokonto Eschenrieder Moos

Berücksichtigung der in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele:

Im Planungsgebiet kommen insbesondere Magerstandorte im Bestand nicht oder nur sehr untergeordnet vor. Eine Entwicklung der genutzten Außenanlagen zu artenreichen Mager- und Trockenstandorten erscheint in der Praxis schwer umsetzbar. Dagegen sprechen die hohe Anzahl der vorhabenbedingt zu ersetzenden Bäume, die verhältnismäßig geringen zusammenhängenden Flächengrößen und die Nutzungsansprüche des SWP. Die ökologische Funktion trockener Standorte sollte daher über eine möglichst großflächige und artenreiche Extensivbegrünung der Dachflächen hergestellt werden. Die Flächen entlang der südlichen Vorhabensgrenze im Übergangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche im Süden und Südwesten eignen sich aufgrund ihrer Lage ebenfalls zur Entwicklung eines mageren und trockenen Standortes. In den übrigen Außenanlagen ist auf eine strukturreiche und vielfältige Gestaltung zu achten.

7.2.3. Schutzgut Boden (Natürliche Grundlagen, Bodenfunktion)

7.2.3.1. Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Gemäß Altlastengutachten kann der vorhandene Oberboden nach LAGA (Länderar-

beitsgemeinschaft Abfall) – Einbauklassen als Z0-Material (unbelastet) eingestuft werden. Im Planungsgebiet liegen vergleichsweise geringe Mengen abfalltechnisch relevant belasteter Auffüllungen und Böden vor. In Teilbereichen der Auffüllungen wurde leicht belastetes Material der Einstufung Z 1.1 festgestellt.

Darüber hinaus wurden in der historischen Recherche zwei Verdachtsstellen für mögliche Bombentreffer ermittelt. Im Zuge der später durchgeführten Altlastenuntersuchung wurden alle Untersuchungspunkte vorab sondiert. Dabei wurden keine weiteren Hinweise auf Kampfmittel gefunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Aufgrund ihrer geringen Dimension können die Belastungen durch Altlasten und Kampfmittel voraussichtlich im Bauvollzug bewältigt werden. Unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen während der Baufeldfreimachung kommt es bei Umsetzung der Planung voraussichtlich zu keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden bzw. brach liegen. Eine Veränderung der Belastungssituation durch Schadstoffe wäre damit wahrscheinlich nicht verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bauvollzug

- Es wird empfohlen, die Aushub- und Abbrucharbeiten gutachterlich begleiten zu lassen. Im Zuge der Aushubarbeiten sind die Auffüllungen getrennt auszubauen, hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu beproben und entsprechend den Zuordnungswerten bis Z 2 gemäß Eckpunktepapier zu entsorgen bzw. ggf. wiederzuverwerten. Sollten darüber hinaus gehende Bodenverunreinigungen festgestellt werden (> Z 2), sind diese zunächst nach Deponieverordnung (DepV) zu prüfen und je nach Zuordnung zu einer Deponieklasse bei einer entsprechend genehmigten Annahmestelle zu entsorgen.
- Im Zuge der Baufeldfreimachung sind unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Rechtsgrundlagen geeignete Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung durchzuführen und eventuell aufgefundene Verdachtskörper zu entfernen.

7.2.3.2. Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist überwiegend anthropogen überformt. Die vorhandene Versiegelung beträgt ca. 22 % und wird durch Gebäude sowie versiegelte Freiflächen verursacht. Vorherrschender Bodentyp im Planungsgebiet ist Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Umsetzung der Vorhabenplanung und der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen beträgt der reale Versiegelungsgrad des gesamten Planungsgebietes voraussichtlich ca. 64 %. Der Eingriff in den Boden erfolgt durch das geplante Gebäude des SWP mit Nebenanlagen sowie durch Stellplatz- und innere Erschließungsflächen. Ebenfalls eingerechnet ist die Versiegelung durch die öffentlichen Wegeverbindungen. Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad damit um ca. 42 %. Die Planung sieht im Rahmen der Grünordnung zahlreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vor. Da die Freiflächen im Planungsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht im Vergleich zu den zum Teil intensiv genutzten Ackerflächen aufgewertet werden und ein gleichwertiger Ersatz des Baumbestandes im Planungsgebiet festgeschrieben wird, ist die zusätzliche Versiegelung hinnehmbar. Das durch die Planung ausgelöste Ausgleichsflächenenerfordernis wird über das Ökokonto der Landeshauptstadt München gesichert.

Versiegelungsbilanz Bestand – Vorhaben- und Erschließungsplan SWP

	Bestand (ca.)	BP 1617c (ca.)	Differenz
Versiegelte Flächen durch Gebäude und Nebenanlagen sowie versiegelte Freibereiche	0,18 ha (23 %)	0,53 ha (66 %)	43 %
Unversiegelte Flächen	0,63 ha (77 %)	0,28 ha (34 %)	43 %
Gesamtfläche	0,81 ha (100 %)	0,81 ha (100 %)	0

Versiegelungsbilanz Bestand – Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

	Bestand (ca.)	BP 1617c (ca.)	Differenz
Versiegelte Flächen durch Gebäude und Nebenanlagen sowie versiegelte Freibereiche	0,23 ha (22 %)	0,68 ha (64 %)	42 %
Unversiegelte Flächen	0,83 ha (78 %)	0,38 ha (36 %)	42 %
Gesamtfläche	1,06 ha (100 %)	1,06 ha (100 %)	0

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden bzw. brach liegen und damit der geringe Versiegelungsgrad und die derzeitige Bodenfunktion erhalten bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

- Festsetzen von definierten Bauräumen zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen
- Minimieren der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwenden versickerungsfähiger Beläge soweit möglich

- Dachbegrünung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers

Bauvollzug

- Erhalt und Nutzung des Oberbodens soweit möglich

7.2.4. Schutzgut Wasser-Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Der höchste gemessene Grundwasserstand (HHW) entspricht im Planungsgebiet dem HW 1940 „Höchstgrundwasserstand, gemessen im Jahr 1940“. Dieser ist im Amtlichen Lageplan für zwei Positionen (im Planungsgebiet selbst und in unmittelbarer Nähe) mit jeweils 505,1 m über NN angegeben. Nach Angaben der Fachdienststelle kommen in diesem Bereich von Allach-Untermenzing keine lokal höher gemessenen Grundwasserstände vor als der, der gemäß HW 1940 berechnet wurde. Die Geländeoberkante (GOK) liegt bei ca. 508,6 m über NN.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich kiesiger Ablagerungen der so genannten Münchner Schotterebene, die einen guten Grundwasserleiter darstellt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Norden. Auf den unversiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser versickern, die Grundwasserneubildung ist somit gesichert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines eingeschossigen Tiefgaragen- und Kellergeschosses im Hauptgebäude vor. Es ist davon auszugehen, dass dadurch kein Eingriff ins Grundwasser verursacht wird.

Die Erhöhung der Versiegelung ist unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen hinnehmbar. Durch die Retentionswirkung der großflächigen Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm wird bereits eine Verringerung des zu versickernden Niederschlagswassers erreicht. Die zulässigen Bodenbelagsflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen. Der Erhalt von mindestens 34 % vollständig unversiegelter Fläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht weiterhin eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Aufgrund der besonderen Nutzungsansprüche an die Freiflächen wird die Versickerung jedoch voraussichtlich nicht oberflächlich über die belebte Bodenzone, sondern über Rigolen erfolgen. Durch die Umsetzung der ggf. wasserrechtlich erforderlichen Maßnahmen bzw. die Einhaltung der einschlägigen Gesetze werden erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden.

Auf der öffentlichen Grünfläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann Wasser oberflächlich über die belebte Bodenzone versickern, auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist dies in den Randbereichen möglich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden bzw. brach liegen. Ein Eingriff ins Grundwasser würde nicht stattfinden, anfallendes Niederschlagswasser würde weiterhin verdunsten.

bzw. durch die belebte Bodenschicht versickern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

- Dachbegrünung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Verwenden versickerungsfähiger Beläge soweit möglich

Berücksichtigung der in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele:

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Gesetze (wie Wasserhaushaltsgesetz – WHG, Wassergesetz - BayWG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen vorbereitet (z. B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW).

7.2.5. Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Das Planungsgebiet und in Teilen die angrenzenden Flächen können aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur als Stadtrandklimatop bzw. Freilandklimatop bewertet werden. Diese Klimatoptypen fungieren als Ausgleichsraum, der durch einen überwiegenden Grünanteil zu einer positiven Klimafunktion beiträgt, d. h. kühlere, geringer belastete Luft und höherer Luftaustauschwert. Das Mikroklima im Planungsgebiet kann somit als positiv eingestuft werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen im Planungsgebiet. Durch entsprechende Maßnahmen, wie z. B. Sicherung von ausreichend Freiflächen, Baumersatzpflanzungen, Dachbegrünung sowie Aufwertung der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche, können erheblich negative Umweltauswirkungen jedoch vermieden werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden bzw. brach liegen. Die positive Klimafunktion der gering versiegelten Flächen bliebe bestehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

- Festsetzen von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsreicher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern

und Stauden

- Festsetzen von Gehölzpflanzungen und extensiver Dachbegrünung als lokalklimatische Maßnahme
- Verzicht auf die bisher vorgesehene Straßenverbindung zwischen Lewald- und Hintermeierstraße

7.2.6. Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands:

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine das Stadtbild prägenden Bauwerke, Vegetationsstrukturen oder Geländeformen. Im nördlichen Teil befinden sich zum größten Teil junge Gehölzstrukturen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie einem südöstlich in unmittelbarer Nähe gelegenen Gewerbegebiet. Die landschaftlichen Strukturen zeichnen sich überwiegend durch Acker- und Brachflächen aus. Das Planungsgebiet wirkt unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen städtebaulich nicht geordnet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Das Stadt- und Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der Planung aufgrund der neuen Nutzung deutlich verändern. Die Ackerflächen, die brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen sowie ein Großteil der jungen Gehölzbestände im Norden des Planungsgebietes werden überplant.

Das geplante Gebäude des SWP fasst den Straßenraum der Franz-Nißl-Straße. Die Planung sieht ein H-förmiges Gebäude mit vier Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Terrassengeschoss und einem vorgelagerten zweigeschossigen Baukörper (Verwaltungs- und Gemeinschaftsbau) vor. Das geplante Gebäude ergänzt die städtebauliche Struktur, hebt sich mit seiner Sondernutzung als SWP aber sowohl durch seine Bauform als auch durch seine Höhenentwicklung von der umgebenden Bebauung ab. Die benötigten Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage realisiert. Die Baumpflanzungen entlang der Franz-Nißl-Straße bilden einen optischen Übergang vom Straßenraum zum Gebäude (weitgehende Freihaltung der Vorgartenzone).

Zur Franz-Nißl-Straße hin ist ein dem Hauptgebäude vorgelagerter zweigeschossiger Baukörper geplant, in dessen Erdgeschoss die Cafeteria und ein Mehrzweckraum, z. B. nutzbar für Veranstaltungen, untergebracht werden können.

Der zweigeschossige Vorbau fügt sich in seiner Höhenentwicklung in die angrenzende Bebauungsstruktur entlang der Franz-Nißl-Straße ein und schafft einen städtebaulich verträglichen Übergang zum dahinterliegenden höheren Hauptgebäude. Die Silhouette des geplanten Gebäudes ist durch die Gebäudeflügel geprägt. Hierdurch wird der Dominanz des Gebäudekomplexes in Richtung Lewaldstraße im Norden sowie in Richtung der angrenzenden Bebauung im Süden entgegengewirkt.

Für die Bewohnerinnen/Bewohner des SWP sieht die Planung hochwertige private Freiflächen vor, die das Stadt- und Landschaftsbild in der Umgebung des Gebäudes prägen werden. Da die nötigen Stellplätze hauptsächlich in der Tiefgarage untergebracht werden, ist eine qualitativ ansprechende Freiflächengestaltung auch im vorderen Bereich des Grundstücks entlang der Franz-Nißl-Straße möglich. Bei Umsetzung

der Planung kommt es zu einer städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Neuordnung des Gebietes. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind auch durch die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsfläche nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Der südliche Teil des Planungsgebietes würde voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der nördliche Teil des Planungsgebietes würde als ungenutzte Brachfläche eher zu einer Abwertung des ansonsten durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes beitragen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

- Begrenzen der Fläche für Dachaufbauten
- Qualitativ ansprechende Gestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück
- Festsetzen von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsreicher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden
- Eingrünungsmaßnahmen entlang der Franz-Nißl-Straße sowie zur angrenzenden Wohnbebauung
- Gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes

7.2.7. Umweltbelang Energie

Für das gesamte Bauvorhaben gilt es, die aktuellen Regelwerke zur Energieeinsparung und -effizienz zu berücksichtigen. Dies wird im Rahmen des Bauvollzugs sichergestellt. Auf dem Dach ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich.

7.2.8. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen	Beurteilung
Mensch				
Lärm	Verhältnismäßig geringe Mehrung von Fahrzeugbewegungen Einwirkungen durch Verkehrs- und Bahnlärm auf das geplante SWP	Keine Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan notwendig Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen	Keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten	0
Erholung	Überplanung der vorhandenen Acker- und Brachflächen, die derzeit einen geringen Erholungs-	Sicherung von ausreichend privaten Freiflächen Schaffung öffentlicher Durchwegungen in Ost-West- und	Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des SWP mit geeigneten Erholungsflächen	+

Schutzgut	Auswirkungen durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen	Beurteilung
	wert darstellen	Nord-Süd-Richtung sowie einer Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung Naturnahe Gestaltung der südlichen Randbereiche des Baugebiets	Verbesserung der Erholungsfunktionen im Planungsgebiet	
Pflanzen und Tiere				
Vegetationsbestand	Dichte Vegetationsbestände im nördlichen Bereich des Grundstückes können nicht erhalten werden. 35 Bäume werden gefällt.	Festsetzung von Neupflanzungen Extensive Dachbegrünung Festsetzung von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsreicher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden	Aufgrund von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet, der Neupflanzung von 30 großen Laubbäumen sowie 10 mittelgroßen Laubbäumen und der Sicherung der Ausgleichsflächen über das Okokonto der Landeshauptstadt München kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.	0
Artenschutz	Nachweise über das Vorkommen von Abendsegler sowie Artengruppe Weißbrand-/Rauhautfledermaus Vorkommen weiterer Arten/Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden. Vorkommen von etwa 84 (Brut-)Vogelarten im großräumigen Umgriff des Baugebietes, Nachweis des Kleibers als seltenerer Brutvogel	Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September des Jahres) CEF-Maßnahme: Anbringung und Pflege eines Nistkastens für den Kleiber in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort	Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen.	0
Boden				
Schadstoffbelastungen	Keine Altlastenverdachtsflächen	Mischbeprobung des oberflächennahen Bereichs des Flst. Nr. 794/1 im Zuge der Bauaufreimung (Empfehlung Gutachten)	Keine erheblichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	0

Schutzgut	Auswirkungen durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen	Beurteilung
Bodenfunktionen	Erhöhung der Versiegelung im Baugebiet um ca. 42 %	Verwendung versickerungsfähiger Beläge Festsetzung von definierten Bauräumen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück Erhalt und Nutzung des Oberbodens bei der Herstellung der Freiflächen	Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist die Erhöhung der Versiegelung hinnehmbar. Erheblich negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.	0
Wasser				
Grundwasser	Kein Eingriff ins Grundwasser bei Umsetzung der Planung Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch geplante Versiegelung	Verwendung versickerungsfähiger Beläge Dachbegrünung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers	Bei Berücksichtigung der Maßnahmen kommt es voraussichtlich zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Grundwasser.	0
Klima				
Klima/Luft	Neuversiegelung im Bereich eines klimatischen Ausgleichsraums Besetzung von Gehölzbeständen im Planungsgebiet	Festsetzung von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsreicher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung als lokalklimatische Maßnahme	Bei Berücksichtigung der Maßnahmen kommt es voraussichtlich zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.	0
Stadt-/Landschaftsbild				
	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes bei Umsetzung der Planung Entfernung von Gehölzbeständen	Festsetzung von Baumpflanzungen, die das Ortsbild auf Dauer aufwerten Qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen Eingrünungsmaßnahmen entlang der Franz-Nißl-Straße sowie zur angrenzenden Wohnbebauung	Bei Umsetzung der Planung wird das Gebiet städtebaulich neu geordnet. Unter Berücksichtigung der Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.	0

Zeichenerklärung: (-) negative Auswirkung; (0) neutrale Auswirkung, keine wesentliche Änderung gegenüber Be-

Schutzgut	Auswirkungen durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen	Beurteilung
-----------	---------------------------------	---	---	-------------

stand; (+) positive Auswirkung

7.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen teilweise in Wechselwirkung miteinander.

Das Angebot an Vegetation beeinflusst das Ortsbild sowie die Menschen hinsichtlich potenzieller Freiraum- und Erholungsflächen.

Die Vielfalt von Vegetation und Fauna ist von den Bodeneigenschaften und vom Versiegelungsgrad abhängig:

Pflanzen können sich auf nicht versiegelten Flächen ansiedeln. Unversiegelte, naturnah begrünte Flächen bieten neben den unterirdischen Lebensräumen im Boden auch oberirdisch weitere Habitatstrukturen für Tiere. Unversiegelte Flächen ermöglichen zudem eine oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers, wodurch die Grundwasserneubildung gefördert wird.

Neben den Auswirkungen auf das Grundwasser und die Flora/Fauna haben die Freiflächen auch Einfluss auf das Mikroklima. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie die Umsetzung einer Dachbegrünung mit relativ hoher Substratstärke wird eine Verdunstung in diesem Bereich ermöglicht, was sich wiederum positiv auf die Luftfeuchtigkeit auswirkt. Darüber hinaus dienen die Bäume, die laut Festsetzung zu pflanzen sind, sowie die Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet als Staubfilter und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung von 2003) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch im Rahmen der Grünordnung vorgesehen und festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsintensität

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Im Planungsgebiet lassen sich folgende unterschiedliche Vegetationstypen und Nutzungsgrade nachweisen:

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Brachflächen älter als 5 Jahre, intensiv genutzte strukturarme Grünflächen (Rasenflächen, Zier- und Nutzgärten), Grünflächen mit Strauchpflanzungen und Gehölzen < 10 Jahre, voll- und teilversiegelte Flächen, naturnaher Gehölzbestand (vorwiegend Eschen).

Gemäß Leitfaden sind Teilflächen sowohl als Gebiet mittlerer als auch als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Kategorie I und II).

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Arten und Lebensräume

- Festsetzen von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsreicher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden
- Pflanzen von Bäumen und Entwicklung naturnaher magerer Vegetationsstrukturen im südlichen Bereich des Baugrundstücks
- Festsetzen offener und sockelloser Einfriedungen
- Vorhabensspezifische Schutzmaßnahmen: Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Kleiber (Anbringen und Pflege eines Nistkastens in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort)

Wasser

- Rückhalten des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Versickerung auf dem Grundstück
- Keine Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Boden

- Verwenden versickerungsfähiger Beläge
- Vermeiden von Bodenkontamination
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Teilweise Aufwertung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in arten- und strukturreiche Flächen mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen

Klima/Luft

- Verbesserung des Lokalklimas durch dauerhafte Dachbegrünung und umfangreiche Pflanzung großer und mittelgroßer Laubbäume (Verbesserung der Verdunstung)
- Gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes

Landschaftsbild

- Gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes, umfangreiche Neupflanzungen
- Festsetzen von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit abwechslungsrei-

cher Begrünung bestehend aus Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, Sträuchern und Stauden

- zurückspringendes Terrassengeschoss im 5. Geschoss
- Begrenzen der Fläche für Dachaufbauten

Beeinträchtigungsintensität und Berechnung der Ausgleichsflächen

Die Festlegung des Kompensationsfaktors basiert auf dem Maß der baulichen Nutzung. Gemäß vorgenanntem Leitfaden dient dazu „Im Wesentlichen [...] die Grundflächenzahl oder die Grundfläche. Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke.“

Gemäß vorgenanntem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ lässt sich das Vorhaben dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen. Dies gilt auch für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der neu festgesetzten öffentlichen Grünfläche findet zwar keine Versiegelung statt, jedoch ist mit einer Intensivierung der Nutzung und Pflege zu rechnen.

Die Beeinträchtigungsintensität wird ermittelt durch Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der ermittelten Eingriffsschwere. Es werden umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu den jeweiligen Schutzgütern festgesetzt.

Somit sind Ausgleichsflächen von insgesamt 4.033 m² zu fordern. Die Flächen werden über das Ökokonto Eschenrieder Moos nachgewiesen und vertraglich gesichert. Die Vorhabenträgerin kommt mit einem Anteil von 3.169 m², die Landeshauptstadt München mit einem Ausgleichsflächenanteil von 864 m² für die Kosten auf. Nach intensiver Prüfung der Gegebenheiten vor Ort ist die Herstellung entsprechender Ausgleichsflächen in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes nicht sinnvoll. Das ggf. in Frage kommende städtische Flurstück Nr. 796 weist im Bestand sichtbare Nutzungsspuren auf. Dieser Nutzungsdruck aus den angrenzenden Wohnbaugrundstücken sowie aus dem intensiven Erholungsdruck, der in Zukunft auf der öffentlichen Grünfläche lasten wird, steht einer guten Entwicklung als magere Ausgleichsflächenstruktur entgegen. Um Störungen zu vermeiden, müsste die Fläche eingezäunt werden. Dies wäre jedoch im Hinblick auf die dort planerisch angestrebte Erholungsnutzung nicht zielführend. Im Eschenrieder Moos hingegen befinden sich die Ausgleichsflächen in einem bestehenden Verbundsystem und können dieses sinnvoll ergänzen.

Für das Ökokonto Eschenrieder Moos liegt ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.04.2001). Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits begonnen.

7.4. Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Untersuchung zu saP durchgeführt, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind. Hierfür wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter

Berücksichtigung der genannten vorhabenspezifischen Schutzmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten sind.

7.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Zielsetzung der Planung folgt in den Grundzügen der Darstellung des geltenden FNP und berücksichtigt somit die übergeordnete Planung. Im südlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der im FNP als Allgemeine Grünfläche dargestellt ist, wird eine öffentliche Wegeverbindung ermöglicht sowie durch Baumpflanzungen und die Entwicklung von mageren Vegetationsstrukturen eine teilweise ökologische Aufwertung erzielt. Die Planung orientiert sich somit an übergeordneten Planungszielen. Um den vorhandenen, wertvollen Baumbestand weitgehend erhalten zu können, wurde eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden geprüft. Unter Abwägung aller entscheidungsrelevanten Kriterien war eine Verschiebung jedoch nicht zielführend:

Um einen Teil der nördlichen Gehölzstrukturen erhalten zu können, hätte der Baukörper um mindestens 15 m Richtung Süden verschoben werden müssen und die südliche Gebäudekante hätte somit auf der südlichen Grundstücksgrenze gelegen. Sowohl die Schaffung qualitätsvoller Freiflächen als auch die Verwirklichung der Wegebeziehungen wären unter diesen Umständen nicht mehr realisierbar.

Eine Drehung des Baukörpers um 90° wurde ebenfalls geprüft, hätte aber gravierende Nachteile. So würde die Hälfte der Zimmer der Bewohnerinnen/Bewohner nicht ausreichend belichtet. Zudem entfielen die städtebaulich gewünschte bauliche Fassung der Franz-Nißl-Straße und die Privatheit der nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke wäre durch die Ausrichtung der Fensterfronten gestört.

Alternativen mit einem geringeren Bauvolumen wurden geprüft, führten aber zu einer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbaren Lösung. Ebenso wurden Alternativen mit einem größeren Bauvolumen und einer größeren Bauhöhe geprüft, führten jedoch zu städtebaulich nicht verträglichen Lösungen.

7.6. Zusätzliche Angaben

7.6.1. Datengrundlagen

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

- **Fauna**
Naturschutzfachliche Angaben zu saP, November 2011, Aktualisierungen Februar 2013 und Mai 2016
- **Flora**
Baumaufmaß, März 2014, Baumbestandsliste März 2016
- **Grundwasser**
Stellungnahme zur potentiellen Grundwasserbeeinträchtigung, März 2010
- **Altlasten**
Historische Altlastenrecherche, Dezember 2009
Orientierende Abfall- und Altlastentechnische Bodenuntersuchungen, August 2015

- **Lärm**
schalltechnische Untersuchung, September 2016

Darüber hinaus standen insbesondere folgende Grundlagen – neben städtischen Satzungen und Verordnungen - zur Verfügung:

- FNP der Landeshauptstadt München
- Umweltatlas München, URL:<http://www.muenchen.de/umweltatlas>
- Stadtbiotopkartierung München, zuletzt aktualisiert im November 2004
- Regionalplan München, Stand Januar 2008
- Gesamtstädtisches Ausgleichsflächenkonzept der Landeshauptstadt München
- Struktur- und Maßnahmenkonzept Würmgrünzug

7.6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Im Monitoring sollen erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Spezielle Monitoringmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht erforderlich.

7.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 13 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Der für den vorliegenden Eingriff erforderliche Ausgleich liegt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei einer Fläche von 4.033 m² und wird über das Ökokonto der Landeshauptstadt München im Eschenrieder Moos nachgewiesen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden, ermittelt und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

Mensch (Lärm/Erholung)

Zusätzliche Emissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens bei Errichtung des SWP haben voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zur Folge, da es sich nur um eine verhältnismäßig geringe Mehrung von Fahrzeugbewegungen handelt. Die Einwirkungen durch Verkehrs- und Bahnärm auf das SWP werden im Rahmen des Bauvollzugs durch bauliche Schallschutzmaßnahmen minimiert.

Die Umwandlung von Acker- und Brachflächen, die derzeit nur geringen Erholungswert aufweisen, in qualitätsvolle Freiflächen sowie die Schaffung öffentlicher Fuß- und Radwegeverbindungen haben positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im Planungsgebiet. Die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit geeigneten Grün- und Freiflächen wird bei Umsetzung der Planung sichergestellt.

Tiere und Pflanzen

Die dichten Vegetationsbestände im nördlichen Bereich des Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplanes können nicht erhalten werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung werden ausreichende Neupflanzungen von großen und mittelgroßen Laubbäumen festgesetzt.

Gemäß Untersuchungsergebnis zur saP konnten Vorkommen des Abendseglers sowie der Artengruppe Weißrand-/Rauhhauffledermaus nachgewiesen werden. Das Vorkommen weiterer Arten/Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte ausgeschlossen werden. Durch die erforderliche Fällung einer Trauerweide (mit einer Buntspechthöhle genutzt durch einen Kleiber) wird ein Verstoß gegen ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erfolgt die Anbringung eines für den Kleiber geeigneten Nistkastens an einem der Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Boden

Bei Umsetzung der Planung erhöht sich die Versiegelung im Planungsgebiet um 42 %. Dies löst gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ein flächiges Kompensationserfordernis aus, das im Rahmen der Planung berücksichtigt wird. Zudem werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen im vorliegenden Umweltbericht beschrieben, unter deren Berücksichtigung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es erfolgt kein Eingriff ins Grundwasser bei Umsetzung der Planung. Die Erhöhung der Versiegelung bedeutet jedoch eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, die durch geeignete Maßnahmen, z. B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge, vermindert werden kann. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Klima/Luft

Die Beseitigung von Gehölzbeständen im Planungsgebiet sowie die Neuversiegelung im Bereich eines klimatischen Ausgleichsraums haben ausschließlich für sich gesehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Festsetzung umfangreicher Neupflanzungen, Dachbegrünung sowie Sicherung von „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ können erhebliche negative Umweltauswirkungen jedoch vermieden werden.

Stadt- und Landschaftsbild

Bei Umsetzung der Planung wird das Gebiet städtebaulich neu geordnet. Unter Berücksichtigung der Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten. Durch die in diesem Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezüglich der Eingriffe in die Schutzgüter werden nachteilige Umweltauswirkungen vermindert und bleiben in einem vertretbaren Rahmen. Die städtebauliche Neuordnung sowie die Aufwertung der Grün- und Freiflächen für die Erholungs-

nutzung sind als positive Auswirkungen der Planung zu nennen.

8. **Daten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c**

Flächenbezeichnung	Fläche ca. (m ²)	Anteil an Gesamtfläche (%)
Umgriff Planungsgebiet	10.620	100 %
Umgriff Vorhaben-/Erschließungsplan (=Sondergebiet SWP))	8.085	76 %
• Geschossfläche Vorhaben- und Erschließungsplan	13.750	
• Grundfläche Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	3.850	
Umgriff außerhalb des Vorhaben-/Erschließungsplanes	2.535	24 %
• davon öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg, Fuß- und Radweg)	1.555	15 %
• davon öffentliche Grünfläche	348	3 %
• davon private Flurstücke Nr. 791/7, 791/14 (Wohnbebauung nach § 34 BauGB)	632	6 %

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/43V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Sozialreferat
9. An das Kulturreferat
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An die Stadtwerke München MVG
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/42
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V