Gemeinde	# Hohenbrunn Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 45 „Für das Gebiet der bestehenden Luitpoldsiedlung“ 4. Änderung

Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Tel. 089-539802-0 email: pvm@pv-muenchen.de Az.: 610-41/2-06b Bearb.: Praxenthaler Email: j.praxenthaler@pv-muenchen.de
Grünordnung	Stefan J. Hierl Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (FH) Watzmannstraße 10, 81541 München Email: mail@stefanjhierl.de
Spezieller Artenschutz/ Eingriffsregelung	Elisabeth Fisel Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin Oberer Graben 3a, 85354 Freising Email: e@fiselundkoenig.de

Plandatum	05.10.2017 (Entwurf) 05.12.2019 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

1 Planungsanlass 3
2 Planungsrechtliche Situation 3
3 Bestand und städtebauliche Situation (siehe auch Anlage 2) 3
4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts 4
5 Inhalt des Bebauungsplans 5
5.1 Art der baulichen Nutzung 5
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 5
5.3 Bauliche Gestaltung 7
5.4 Erschließung, Stellplätze 7
5.5 Spezieller Artenschutz, Umweltprüfung, Eingriffsregelung 7
5.6 Grünordnung 11
5.7 Schallschutz 13
6 Ver- und Entsorgung 14

Anlagen

1 Vorprüfung des Einzelfalls
2 Tabelle zur Bestandsanalyse und zur Festsetzung 8.12: Zuordnung von Teilflächen der Ausgleichsfläche zu den Baugrundstücken
3a-d Planzeichnungen bisher gültiger Bebauungsplan mit Änderungen 1 bis 3
4a Baumbestandsplan
4b Liste zum Baumbestandsplan
5 Schalltechnische Untersuchung
6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel der Gemeinde, im Bereich der Luitpoldsiedlung östlich der Höhenkirchener Straße die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen. Die Gemeinde befürwortet eine Innenentwicklung in diesem Gebiet aufgrund der generellen Wohnungsknappheit in der Region München in Verbindung mit der günstigen Lage der Siedlung unmittelbar am S-Bahnhaltepunkt „Wächterhof“.

2 Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Das Maß der Nutzung ist nicht dargestellt. Im Zentrum des Planungsgebiets gibt es eine öffentliche Grünfläche. Am Nordrand ist auf den Privatgrundstücken ein schmaler Streifen privater Grünfläche dargestellt.

Für das Planungsgebiet gibt es den seit 26.06.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Luitpoldsiedlung“ mit drei rechtskräftigen Änderungen. Der überwiegend bestandsorientierte Bebauungsplan setzt zwar vielfach grundstücksübergreifende, insgesamt aber relativ enge Bauräume sowie grundstücksbezogene Grundflächen und Geschossflächen fest (Geschossflächen im Dachgeschoss sind auch bei Nichtvollgeschossen mit anzurechnen). Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt; die Traufhöhe darf 6,0 m nicht überschreiten. Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. In den Änderungen des Bebauungsplans wurde das Konzept enger Bauräume beibehalten, wobei das Maß der Nutzung erhöht wurde; so lässt die erste Änderung eine GFZ von 0,46, die dritte eine GFZ von 0,45 zu.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügige Ausweitung der Baufläche zulasten des schmalen Grünstreifens im Norden des Planungsgebiets ist aus Sicht der Gemeinde mit dem Entwicklungsgebot vereinbar, da hier keine überbaubaren Flächen festgelegt werden, de facto hier also weiterhin Gartenflächen bestehen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufzustellen. Da in diesem Bebauungsplan eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² (und weniger als 70.000 m²) festgesetzt wird, war die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 erforderlich (zur Vorprüfung des Einzelfalls siehe Anlage 1). Die Beteiligung der zuständigen Behörden zur Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Mai 2014. Von den damals beteiligten Behörden wurden keine Einwände erhoben; es wurde lediglich empfohlen, die schalltechnische Situation neu untersuchen zu lassen. Dieser Aufforderung ist die Gemeinde nachgekommen.

3 Bestand und städtebauliche Situation (siehe auch Anlage 2)

Das rund 11 ha große Planungsgebiet ist Teil der Luitpoldsiedlung, einem eigenen Ortsteil im Süden des Gemeindegebiets. Unmittelbar östlich verläuft die eingleisige S-Bahnlinie S 6, die hier den Haltepunkt „Wächterhof“ hat. Südlich der Luitpoldsiedlung verläuft die Kreisstraße M 11 (Luitpoldstraße). Nördlich der Luitpoldsiedlung liegen landwirtschaftliche Flächen. Mit Ausnahme der Absenkung der Luitpoldstraße zur Querung der S-Bahnlinie ist das Planungsgebiet annähernd eben.

Aufgrund der Lage an der S-Bahnlinie und der Kreisstraße M 11 wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Planungsgebiet erstellt (siehe Anlage 5)

Das Planungsgebiet ist bis auf einige wenige Grundstücke vollständig bebaut. Das Maß der baulichen Nutzung ist bisher sehr heterogen. In Teilbereichen hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden mit GRZ-Werten bis 0,30, während gleichzeitig auf dem Großteil der Grundstücke die GRZ-Werte noch unter 0,20 liegen.

Im Planungsgebiet gibt es vor allem Einzel- und Doppelhäuser. Weiter sind drei Hausgruppen vorhanden. Die Einzelhäuser haben überwiegend ein bis zwei Wohnungen. An der Erlenstraße gibt es zwei Sechsfamilienhäuser und ein Vierfamilienhaus und in der Ahornstraße ein weiteres Sechsfamilienhaus.

Der Spielplatz an der Ecke Zirbel- / Erlenstraße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Planungsgebiet wurde in einem Waldgürtel um Hohenbrunn entwickelt. Dementsprechend prägen Bäume bis heute das Siedlungsbild (siehe Straßennamen). Vor allem im Südwesten und Nordosten des Gebiets ist auf den wenig dicht bebauten Grundstücken der frühere Charakter noch abzulesen. Aufgrund der hohen Qualität und Bedeutung des Baumbestands wurde ein detailliertes Baumaufmaß erstellt und die Qualität aller Bäume beurteilt (siehe Anlagen 4a und 4b).

4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das Planungsgebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend folgenden Konzepts entwickelt werden:

- Das Planungsgebiet soll im gesamten Umgriff gleichmäßig maßvoll nachverdichtet werden können. Dabei soll der derzeitige Charakter der Siedlung grundsätzlich erhalten bleiben.

- Das Planungsgebiet soll weiterhin ganz überwiegend dem Wohnen dienen.

- Das Maß der Nutzung wird mit grundstücksübergreifenden „Quartiersbauräumen“, der Festsetzung von einheitlichen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie einer Beschränkung der Wand- und der Firsthöhe geregelt.

- Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass in den vorderen und den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusammenhängende Garten- und Vorgartenflächen erhalten bleiben.

- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten, um die weitgehend noch vorhandene Vorgartenzone zu sichern.

- An der bisherigen einzigen maßgeblichen gestalterischen Festsetzung, der Begrenzung der zulässigen Dachformen auf Satteldächer, wird festgehalten.

- Am vorhandenen Erschließungssystem wird festgehalten. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

- Der Gebietscharakter mit siedlungsprägenden Großbäumen und Baumgruppen (insbesondere östlich der Ahornstraße und am südwestlichen Gebietsrand) soll erhalten bleiben. Hierfür werden besonders schützenswerte Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Der Anteil an Großbäumen im zentralen und westlichen Bereich soll erhöht werden.

- Als Ausgleich für die zulässige Nachverdichtung wird am nördlichen Ortsrand eine Ausgleichsfläche geschaffen.

- Die zukünftige maßvolle Nachverdichtung soll durch Vorgaben für die Bepflanzungen/Begrünung bestmöglich eingebunden werden. Siedlungstypische Zufahrten mit randlichen Grünstreifen und minimierter Versiegelung sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

- Der öffentliche Straßenraums soll durch Baumneupflanzungen gegliedert werden (bislang sind keine Straßenbäume vorhanden).

- Der Naturhaushalt soll durch weitere grünordnerische Maßnahmen wie Begrünung von Dachflächen der Nebenanlagen und eine Minimierung des Versiegelungsgrades unterstützt werden.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst 11,16 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Reines Wohngebiet	9,79 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,85 ha
Öffentliche Grünfläche	0,09 ha
Ausgleichsfläche am Ortsrand	0,43 ha

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist derzeit ganz überwiegend vom Wohnen geprägt. Dies entspricht auch der Zielvorstellung der Gemeinde für die künftige Entwicklung. Das Gebiet wird daher als reines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen

Der überwiegende Teil der insgesamt 128 Baugrundstücke im Planungsgebiet hat derzeit Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,10 und 0,20. Knapp 30 Grundstücke liegen in der Baudichte unter einer GRZ von 0,10. 17 Grundstücke haben eine GRZ zwischen 0,20 und 0,25 und sieben Grundstücke haben eine GRZ von mehr als 0,25. Darunter hat nur ein Grundstück eine GRZ von mehr als 0,30.

Aufgrund der vorhandenen Baudichten hat sich die Gemeinde entschieden, die max. zulässige GRZ auf 0,25 zu begrenzen. Die Grundstücke, die derzeit eine höhere GRZ aufweisen, werden als städtebauliche Ausreißer betrachtet, die nicht maßstabsbildend werden sollen. Die von der Gemeinde gewünschte Nachverdichtung soll nicht über eine GRZ von 0,25 hinausgehen, um die anderen städtebaulichen Ziele nicht zu gefährden, insbesondere die grundsätzliche Bewahrung des derzeitigen Siedlungscharakters mit dem Schutz eines möglichst großen Teils des hochwertigen Baumbestands. Balkone, Wintergärten etc. sind die max. zulässige GRZ von 0,25 einzurechnen.

Das Maß der Nutzung wird weiter begrenzt durch die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen. Diese orientieren sich an den im Bestand und in der Gemeinde bei neueren, zweigeschossigen Gebäuden üblichen Werten. Auf die Festlegung der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da das Maß der Nutzung auch so bereits ausreichend bestimmt ist.

Auf zwei Grundstücken (Fl.Nr. 1172/3 und 1172/4) wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen und hierfür die max. zulässige Wand- und Firsthöhe um jeweils 3,0 m erhöht. Hintergrund der Abweichung von der Zweigeschossigkeit ist das Ziel der Gemeinde, den auf diesen Grundstücken noch sehr umfangreichen Baumbestand möglichst zu erhalten, ohne das im gesamten Gebiet zulässige Baurecht zu beschränken.

In Abstimmung mit den Eigentümern wurden daher Bauräume festgelegt, in denen sich die zulässige Grundfläche nicht ganz bzw. nur sehr knapp realisieren lässt. Durch die Möglichkeit des zusätzlichen Geschosses kann das Baurecht im Bereich der Geschossfläche ausgenutzt werden. Die Gemeinde hält die Dreigeschossigkeit auf diesen beiden Grundstücken für städtebaulich gut vertretbar, da es sich um innenliegende Flächen mit großem Abstand zu den Nachbarn handelt und die Gebäude durch die wesentlichen höheren vorhandenen Bäume gut eingewachsen sein werden.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird trotz der auch ohne sie ausreichenden Festlegung des Maßes der Nutzung geregelt und auf 0,45 begrenzt. Hiermit soll nochmal klargestellt werden, dass bei den üblichen zweigeschossigen Gebäuden die festgesetzte GRZ von 0,25 nicht die Außenmauern des Gebäudes beschreibt, sondern hier Balkone etc. mit zu berücksichtigen sind. Nicht mehr mitzurechnen bei der Ermittlung der GFZ sind dagegen die Flächen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind.

Die Gemeinde hat sich nach längerer Diskussion bewusst dazu entschieden, das oben beschriebene Maß der Nutzung im gesamten Planungsgebiet einheitlich festzulegen. Überlegungen, das Maß der Nutzung in den innenliegenden Quartiersbereichen geringer anzusetzen, erschienen der Gemeinde aufgrund der in den meisten Quartieren bereits stattgefundenen, zumindest teilweisen Verdichtung auch im Inneren, nicht sachgerecht.

Das im bisher gültigen Bebauungsplans und in den Änderungen enthaltene Konzept der überbaubaren Flächen (Bauräume) sieht zwar teilweise grundstücksübergreifende Bauräume vor, regelte die Lage der Häuser insbesondere auf noch nicht bebauten Flächen aber recht restriktiv. Im Bereich der damals bereits bebauten Grundstücke lassen sich die Bauräume aus der bestandsorientierten Planungshaltung heraus erklären; bei den noch nicht bebauten Grundstücken erscheint die eng festgelegte Lage neuer Häuser aber von vorneherein zu restriktiv; sie ist auch nicht immer nachvollziehbar.

Da die Gemeinde nun eine maßvolle Nachverdichtung anstrebt, der die bestandsorientierten Bauräume auf einer Reihe von Grundstücken entgegen stehen, und sich kleine Bauräume im Vollzug als problematisch erweisen, liegt der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ein anderes Konzept zugrunde:

Für alle Grundstücke wurde zum einen ermittelt, auf welchen Grundstücksteilen die Neu- oder Anbauten sowie die Garagen am günstigsten liegen und wieviel überbaubare Fläche erforderlich ist, um das Baurecht, das jedem Grundstück zusteht, gut realisieren zu können. Zusätzlich soll den Bauherren soviel Freiheit wie unter Berücksichtigung der anderen Zielsetzungen möglich bei der Bebauung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Zum anderen wurde geprüft, welche Garten- und Vorgartenzonen erhalten werden sollen, um den Baumbestand und eine durchgängige Grünvernetzung möglichst weitgehend erhalten zu können und um städtebauliche Qualitäten der Siedlung wie zum Beispiel prägnante Gebäudestaffelungen oder besondere Vorgartenbereiche zu sichern. Aus der Zusammenfügung beider Aspekte entstanden die in der vorliegenden Planung enthaltenen Bauraumzonen.

Die Gemeinde möchte es grundsätzlich erleichtern, Gebäude mit mehreren Wohnungen zu schaffen. Gleichzeitig soll sich der durch Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Wohnungen geprägte Charakter der Siedlung aber nur in Maßen ändern. Künftig dürfen daher in Einzelhäusern grundsätzlich vier Wohnungen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind einige bestehende Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohnungen sowie die geplanten Gebäude auf den Fl.Nr. 1172/3 sowie 1172/21 und 1172/22. Auch hier sind mehr Wohnungen zulässig, was sich aus dem Gesamtkonzept mit der ge-

meinsamen Tiefgarage und der dadurch erreichten Minderung der Versiegelung begründet.

5.3 Bauliche Gestaltung

Der bisherige Bebauungsplan enthält als wesentliche gestalterische Merkmale die Festsetzung des Satteldachs für alle Gebäude sowie Regelungen zu den Dachaufbauten.

Im Bestand verfügen fast alle, insbesondere auch die neueren Gebäude über Satteldächer. Auch die Häuser in der neuen Luitpoldsiedlung auf der Westseite der Höhenkirchener Straße haben ganz überwiegend Satteldächer.

Als vorherrschendes gebietsprägendes Element (neben dem Baumbestand), das auch künftig das Erscheinungsbild bestimmen soll, gehört aus Sicht der Gemeinde weiterhin vor allem das Satteldach der Hauptgebäude mit mittigem First. Abweichend von der bisherigen Festsetzung der Dachneigungen (26° bis 32° bei zweigeschossigen Gebäuden) hält die Gemeinde es nun für ausreichend, eine Mindestdachneigung von 20° vorzugeben. Weiter geregelt werden noch die Dachaufbauten, für die eine Mindestdachneigung von 35° erforderlich ist.

5.4 Erschließung, Stellplätze

Das bisherige Erschließungssystem wird für ausreichend erachtet. Bei der Bebauung noch unbebauter größerer Grundstücke ist es Aufgabe der Bauherrn, die ordnungsgemäße Anbindung der neuen Gebäude bzw. Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz sicherzustellen. In den Fällen, in denen bereits derzeit nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angebundene „Baugrundstücke“ vorhanden sind, wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die grundbuchrechtlich zu sichern sind.

Die Zahl der nachweisbaren Stellplätze und sonstiger Nebenanlagen regelt sich nach der einschlägigen gemeindlichen Stellplatzsatzung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Auf der Fl.Nr. 1172/3 wird als einzigem Grundstück eine eigene Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Hintergrund ist das Planungskonzept für dieses und die beiden südlichen Grundstücke, die nach Auskunft der Eigentümerin künftig zu einem Grundstück verschmolzen werden sollen. Die Stellplätze für die hier vorgesehenen vier Häuser sollen alle in der gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Da die Bauräume hier abweichend vom Gesamtplanungskonzept aus Gründen des Baumschutzes eng um die geplanten Gebäude gezogen sind, wird eine über den Bauraum hinausgehende Fläche für die Tiefgarage festgesetzt.

5.5 Spezieller Artenschutz, Umweltprüfung, Eingriffsregelung

<u>Spezieller Artenschutz</u>

Die Verwirklichung des geplanten Baurechts führt zur Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Abriss von Gebäuden. Da Gehölze und Gebäude, aber auch ruderale Flächen Lebensräume europarechtlich geschützter Tierarten, hier insbesondere aus den Gruppen der Vögel und Fledermäuse, darstellen können, ist der europäische Artenschutz zu beachten. Daher wurde im Zuge der Planaufstellung eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Fisel und König 2017) durchgeführt. Diese kam zu folgenden Ergebnissen:

Im Geltungsbereich besteht einerseits in und an Gebäuden, andererseits in den teils alten und mächtigen Bäumen ein Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Vögel und Fledermäuse. Außerdem ist eine Besiedlung ruderaler Lebensräume im Umfeld der Bahnlinie durch die ebenfalls europarechtlich geschützte Zauneidechse möglich. Falls diese Strukturen im Zuge der aus dem Bebauungsplan resultierenden Baumaßnahmen betroffen sind, sind folgende Vorkehrungen zu treffen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmen zur Vermeidung (V)

V 1 Rodung von Bäumen mit Baumhöhlen nur im Zeitraum 1. Oktober bis Mitte November
Da in größeren Bäumen mit Baumhöhlen das Vorkommen von Fledermäusen (hier der Rauhautfledermaus) auch im Winterhalbjahr nicht ausgeschlossen ist, sind diese Bäume zum einen außerhalb der Brutperiode von Vögeln, also nicht von 01. März bis zum 30. September, und zum anderen außerhalb der Winterquartierszeit der Baumfledermäuse durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Vogel- und Fledermausexperten im Sommer bzw. durch einen Fledermausexperten im Winter durchzuführen.

V 2 Rodung von Bäumen ohne Baumhöhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht von 01. März bis 30. September)
Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von höhlen- und baumbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen und Rodungen entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist auch hier zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Vogelexperten erforderlich.

V 3 Abriss von Gebäuden im Zeitraum September bis November
Da davon auszugehen ist, dass bei nahezu allen älteren Gebäuden Spalten an Verkleidungen, schmale Öffnungen hinter Dachrinnen oder Windbrettern und Ritzen und Einschlupfe an Dachabschlüssen, Rollladenkästen, Kelleröffnungen oder Kaminverblechungen vorhanden sind, die für Fledermäuse mindestens als Tagesquartiere, evtl. auch als Sommerquartiere / Wochenstuben und bei Frostfreiheit auch als Winterquartiere nutzbar sind, gilt die folgende Maßnahme für alle Gebäude.

In jedem Fall, auch im Zeitraum Ende September bis November, muss vor dem Abriss durch einen Fledermausexperten die Anwesenheit von Fledermäusen geklärt werden, da diese sich auch in diesem Zeitraum in Tagesverstecken befinden können und dann fachgerecht zu versorgen sind. Kann die Anwesenheit nicht mit Sicherheit verneint werden, sind gegebenenfalls relevante Bauteile (Verblechungen, Verschalungen, Holzbretter, Rollladenkästen) einzeln unter Anwesenheit eines Fledermausexperten abzutragen.

Sollte die Durchführung des Gebäudeabrisses in diesem Zeitfenster nicht möglich sein, so muss zuvor neben der Klärung der Anwesenheit von Fledermäusen auch auf mögliche Gebäudebruten von Vögeln beachtet werden bzw. es kann durch geeignete Maßnahmen die Anlage von Nestern unterbunden werden.

V 4 Erfassung des Vorkommens der Zauneidechse
Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Bei Überbauung dieses Bereichs sind die Flächen idealerweise zwei Vegetationsperioden vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen, damit noch genügend Zeit besteht für die Anlage

eines Ausweichhabitats, falls tatsächlich Tiere vorkommen. Falls Zauneidechsen nachgewiesen werden, sind die vorgezogene Bereitstellung eines Ausweichhabitats und anschließend die Vergrämung der Tiere auf der Eingriffsfläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (vgl. CEF 5) erforderlich.

Eine Abstimmung des Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA München ist unbedingt erforderlich.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- continuous ecological functionality)

Falls durch die Baumaßnahmen potenzielle Lebensräume saP-relevanter Vögel und Fledermäuse als auch der Zauneidechse verloren gehen, sind folgende Maßnahmen erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen sind der Potenzialabschätzung zu entnehmen.

CEF 1: Ersatz verlorengehender (potenzieller) Baumhöhlenquartiere für Vögel und Fledermäuse

Falls durch ein Bauvorhaben die Fällung eines Höhlenbaums erforderlich ist, ist neben der Vermeidungsmaßnahme V 1, die die Tötung und Störung höhlenbewohnender Vögel und Fledermäuse vermeiden soll, außerdem das kontinuierliche Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicherzustellen.

Daher sind pro verlorengehender Höhle vor der Baumrodung jeweils zwei Vogelkästen und zwei Fledermauskästen aufzuhängen, da nicht alle künstlichen Quartiersangebote angenommen werden.

Eine naturschutzfachlich sehr hochwertige Alternative ist die Sicherung von Höhlenbäumen auf Nachbargrundstücken oder gemeindeeigenen (Wald-)Flächen, deren Erhalt ohne diese Sicherung nicht gewährleistet ist.

CEF 2: Ersatz verlorengehender (potenzieller) Nistquartiere für gehölzbrütende Vogelarten

Bei den Ortsbegehungen wurden zahlreiche Vogelnester in Baumkronen und in Gebüschen festgestellt. In diesen können neben ungefährdeten Ubiquisten gefährdete Arten, deren Populationen in einem ungünstigen Erhaltungszustand sind, betroffen sein, wie Kuckuck, Klappergrasmücke oder Gartenrotschwanz.

Falls durch Bauvorhaben entsprechend des Bebauungsplans Gehölze mit Vogelnestern betroffen sind, können entweder pro verloren gehendem Nest prophylaktisch zwei Nistmöglichkeiten wie Halbhöhlen, Nistquirle oder Nisttaschen aufgehängt werden. Alternativ ist eine Kartierung der Vogelart erforderlich.

CEF 3: Ersatz verlorengehender (potenzieller) Gebäudequartiere für Fledermäuse

Bei den Ortsbegehungen wurden an einer Vielzahl der Gebäude Strukturen wie Eternit- und Holzverkleidungen, Windbretter oder Flachdachabschlüsse an Nebengebäuden festgestellt, die verschiedene Quartiere für Fledermäuse darstellen.

Da bei jeglichem Gebäudeabriss ein Fledermausexperte hinzuzuziehen ist, ist im Rahmen dieser Begutachtung die Art und der Umfang der bereitzustellenden Ausweichquartiere in Abhängigkeit vom Eingriff festzulegen. Bei Verlust von frostfreien Quartieren ist als Ersatzlebensraum ein künstliches Winterquartier anzubieten.

CEF 4: Ersatz verlorengehender (potenzieller) Gebäudequartiere für Vögel

Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine genaue Kontrolle auf Nester von Gebäudebrütern durchzuführen. Hinsichtlich des Artenschutzrechts sind hier insbesondere die Nestbauten von Sperlingen auf Vorsprüngen oder in Spalten sowie

Halbhöhlen und Nischen unter Schrägdächern von Mauerseglern sowie Mehlschwalbe und Rauchschwalben (letztere nur im Inneren von Gebäuden) zu beachten.

Zur Kompensation sind vor den Abrissmaßnahmen Ersatznistmöglichkeiten anzubieten. Die Art und Anzahl bemisst sich nach der betroffenen Vogelart und der Anzahl an Nestern. Grundsätzlich ist die doppelte Zahl an künstlichen Nistmöglichkeiten anzubieten.

Eine Ausnahme hiervon stellt der Mauersegler dar. Aufgrund seiner Nesttreue sind FCS-Maßnahmen durchzuführen in Verbindung mit der Beantragung einer artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG.

CEF 5: Schaffung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen und Vergrämung im bisherigen Lebensraum.

Falls bei der als Maßnahme V 4 dargestellten Erfassung von Zauneidechsen Tiere nachgewiesen werden, ist folgendermaßen vorzugehen:

In unmittelbarer Benachbarung (hier: nördlich des Baufeldes im Bereich des zukünftigen Ortsrandes) wird ein Ersatzhabitat in mindestens gleicher Größe und mit vergleichbaren Habitatelementen wie die Eingriffsfläche angelegt, d. h. einem mageren kiesigen Standort mit einem Mosaik aus Steinhaufen, offenen Bodenflächen und Strauchpflanzungen. Bis zu seiner vollen Funktionsfähigkeit benötigt dieses eine Entwicklungsphase von mindestens einem Jahr.

In der Vegetationsperiode vor dem Eingriff erfolgt die Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Ursprungsbiotop während einer mobilen Phase der Tiere, also entweder zwischen Mitte März bis Mitte April (Aktivitätsphase der adulten Tiere vor der Eiablage) oder zwischen Mitte August bis Ende September (Reproduktion abgeschlossen, mobile Phase der Jung- und Alttiere).

Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit zugehörigem Umweltbericht nicht erforderlich.

Eingriffsregelung

Die Planung setzt eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² fest. Damit ist entsprechend der gültigen Rechtslage nach § 13 a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden.
Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird hier in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München vom grundsätzlich anzuwendenden Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit der Natur“ (BayStMLU 2003, ergänzte Fassung) teilweise abgewichen. Dies beruht auf der Tatsache, dass der Leitfaden für die Eingriffsermittlung auf bisher unbebauten Flächen vorgesehen ist.

Im vorliegenden Fall schafft der Bebauungsplan im Geltungsbereich zusätzliches Baurecht, indem er anstelle der bisher zulässigen GRZ von ca. 0,2 (teils niedriger, teils höher) für die meisten Grundstücke eine GRZ von 0,25 zulässt. Die grundstücksgenaue Ermittlung des Zuwachses an Baurecht ergab eine zusätzlich überbaubare Fläche von 4.396 m². Diese Fläche erfährt also eine erhebliche und nachhaltige Umgestaltung. Sie wird vollständig überbaut und versiegelt.

Als naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme wird am nördlichen Ortsrand der Luitpoldsiedlung ein naturnah angelegter Streifen als extensiv bewirtschaftete, mit Bäumen überstandene Wiesenfläche geschaffen. Er umfasst eine Fläche von 4.325 m². Damit entspricht er in etwa der Fläche der zulässigen Neuüberbauung. Dieser Streifen fungiert damit nicht nur als ökologische Kompensationsfläche entsprechend dem Naturschutzrecht, sondern schafft gleichzeitig eine aus grünordnerischer

und städtebaulicher Sicht erwünschte Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft, und er stellt einen Puffer zwischen den Privatgärten am Siedlungsrand und der intensiv genutzten Ackerfläche dar.

Von einer Reduzierung des Ausgleichsfaktors von 1,0 wird grundsätzlich abgesehen, da die Faktoren entsprechend des Leitfadens auf überbaute Flächen inklusive ihrer zugehörigen Freiflächen anzuwenden sind, bei Neubebauung werden also auch die Garten- und Freiflächen auf die Eingriffsfläche angerechnet. Im vorliegenden Fall werden die Eingriffsflächen vollständig überbaut, die zugehörigen Freiflächen werden hier nicht angerechnet und es gehen auf der gesamten Fläche von ca. 4.400 m² alle Funktionen für die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Da die von der Gemeinde am Ortsrand gesicherte Ausgleichsfläche geringfügig kleiner ist, als der unter Anwendung eines Ausgleichsfaktors von 1,0 ermittelte Wert, werden alle Anteile mit dem Faktor 0,9838 multipliziert.

Die Ausgleichsfläche stellt eine naturschutzfachlich wertvolle Aufwertung einer bisher intensiv ackerbaulich genutzten Fläche dar. Die Schaffung einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke, der Verzicht auf Dünge- und Spritzmittel und die Pflanzung von Gehölzen ermöglichen eine natürliche Bodenentwicklung, leisten einen Beitrag zum Grundwasserschutz und sind klimatisch positiv wirksam. Die lockere Bepflanzung der Wiesenfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern wertet das visuelle Erscheinungsbild des Ortsrandes auf. Für mittlerweile selten gewordenen heimische Tier- und Pflanzenarten bietet die geplante Grünfläche dauerhafte Lebensräume. Schließlich stellt der geplante locker bepflanzte Ortsrand eine Ergänzung vergleichbarer Strukturen im Westen und im Osten dar und leistet damit einen Beitrag zur Biotopvernetzung: Westlich der Höhenkirchner Straße ist dem dortigen Bereich der Luitpoldsiedlung eine 20 m breite Ortsrandeingrünung vorgelagert. Östlich der Bahnlinie zur MUNA-Siedlung hin besteht eine vergleichbare mit neu gepflanzten Bäumen überstandene Wiesenfläche.

Entwicklungsziel ist ein zwei- bis dreischüriges, nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus bewirtschaftetes Grünland mit einer lockeren Bepflanzung aus Wildobst, Großsträuchern und sonstigen standortgerechten Laubbäumen wie Hainbuche, Linde und Berg-Ahorn
.
Folgende Herstellungsmaßnahmen sind erforderlich: Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut der Mischung „Blumenwiese für die freie Landschaft“ anzusäen. In einer Dichte von ca. 2-3 Gehölzen pro 100 m² ist die Wiesenfläche mit den genannten Arten zu bepflanzen. Zum dauerhaften Unterhalt sind ist die Fläche zwei- bis dreimal zu mähen, je nach Aufwuchs und Witterungsverlauf. Das Mähgut ist zu entfernen. Im 1. Jahr nach der Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte mit Mähgutentfernung notwendig. Eine Beweidung ist möglich. Auf den Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist dauerhaft zu verzichten. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Festsetzung im Bebauungsplan.

Nach Umsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahme und unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 BNatSchG.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Öffentliche Grünfläche

Die vorhandene öffentliche Grünfläche im Zentrum des Gebietes bleibt als solche bestehen und wird weiterhin mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

5.6.2 Ausweisung von Flächen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen

Entlang der Straßen werden einerseits die prägenden Vorgartenzonen und andererseits die innenliegenden Grünkorridore, auf denen sich teils wertvoller Baumbestand etabliert hat, als Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Sie werden auf alle Bereiche der privaten Grundstücke ausgedehnt, die nicht durch Baufenster belegt sind. Jedes Grundstück liegt teilweise in einer solchen Fläche. Um innerhalb dieses „Grünrahmens“ eine größtmögliche Freiheit hinsichtlich der konkreten Bebauung offen zu halten, wird auf Verbindungen der innenliegenden Bereiche mit den äußeren Vorgartenzonen überwiegend verzichtet.

Für die besonders erhaltenswerten Bestandsbäume der Vitalitätsstufen 1 und 2 wurden die nicht überbaubaren Flächen stellenweise erweitert, sofern trotzdem ein sinnvolles Baurecht auf dem Grundstück realisiert werden konnte. Eine Schutzzone für Bestandsbäume wurde dann nicht eingerichtet, wenn städtebauliche Gründe dagegen sprachen.

Durch die so festgelegten Flächen wird es möglich, wertvolle Bestandsbäume baurechtskonform dauerhaft zu erhalten und Grünzonen im Baugebiet zu etablieren, in denen Baumneupflanzungen verwirklicht werden können, ohne das diese später wieder mit bestehendem Baurecht kollidieren. Darüber hinaus stellen die nicht überbaubaren Vorgartenzonen eine wirksame Mindestbegrünung für den öffentlichen Straßenraum sicher.

5.6.3 Umgang mit Bestandsbäumen

Der vorhandene Baumbestand hat eine besondere Bedeutung für den Charakter der Luitpoldsiedlung und wurde daher besonders intensiv in das Bebauungsplanverfahren mit einbezogen. Die im Gebiet vorhandenen Bäume wurden durch einen Vermesser aufgenommen, anschließend bewertet und in einem Baumbestandsplan kategorisiert und dargestellt. Das Ergebnis ist als Anlage beigefügt.

Für sämtliche Bestandsbäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hohenbrunn. Ein entsprechender Hinweis wurde in die grünordnerischen Festsetzungen mit aufgenommen. Sämtliche Bestandsbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzbäume sind ggf. in den hierfür vorgesehenen Zonen nachzupflanzen. Bei Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen des Kronen- und Wurzelbereiches entsprechend DIN 18920 vorzusehen.

5.6.4 Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen

Über folgende Kriterien wurden die für den Erhalt festzusetzenden Bäume bestimmt:

- Die Bäume mussten innerhalb einer Fläche für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen liegen (Sicherung der Konformität mit dem Baurecht)
- Es wurden grundsätzlich nur Bäume der Vitalitätsstufen 1+2 gewählt.
- Die Bäume mussten mindestens 8 Meter hoch sein.
- Bäume zwischen 8 und 16 Meter wurden nur dann aufgenommen, wenn es sich um standortgerechte Arten handelte.
- Bereiche, in denen sich die Kronen von als zu erhalten festgesetzten Bäumen mit Baufenstern überschneiden, wurden nur bei zugelassen, sofern hier schon Gebäude im Bestand vorhanden sind. Der Baumbestand ist bei Neubauten durch geeignete Maßnahmen (z. B. auskragende Bodenplatte, Stelzbauten etc.) zu schützen. Es sind in diesen Bereichen grundsätzlich keine Unterkellerungen zulässig.

5.6.5 Baumneupflanzungen

Um ein attraktives, gut durchgrüntes Wohnumfeld zu erhalten bzw. zu entwickeln, wird auf den Privatgrundstücken eine Mindestanzahl von standortgerechten und stadtklimaverträglichen Baumpflanzungen festgesetzt. Bestandsbäume werden dabei angerechnet.

Fehlende Bäume und Bestandsbäume, die ausfallen oder aus anderen Gründen gefällt werden müssen, sind in die ausgewiesenen Grünzonen nachzupflanzen. Dieser Grundsatz gilt für alle Ersatzpflanzungen unabhängig davon, ob der Baum im Bebauungsplan als zu schützen festgelegt war oder nicht.

Im öffentlichen Straßenraum werden Straßenbäume als zu pflanzen festgesetzt, um eine wirksame Mindestdurchgrünung des Straßenraumes unabhängig von den privaten Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Die beigefügte Artenliste soll sicherstellen, dass für die Neupflanzungen standörtlich geeignete, weitgehend heimische Arten gewählt werden. Um eine zeitnahe Durchgrünung zu erwirken, wird eine Mindestqualtiät definiert. Durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall wird dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung getragen.

5.6.6 Befestige Flächen

KfZ-Stellplätze, Zufahrten und Wege im Baugebiet sind nur im notwendigen Umfang zugelassen und mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Damit werden die Eingriffswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. Über das Begrünungsgebot wird weiterhin sichergestellt, dass alle weiteren Flächen gärtnerisch angelegt bzw. als Wiese oder Rasen begrünt werden.

5.6.7 Einfriedungen

Einfriedungen werden über die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hohenbrunn geregelt.

5.7 Schallschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets an der S-Bahnlinie, der Kreisstraße M 11 (Luitpoldstraße) sowie der Höhenkirchener Straße hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Büro C. Hentschel Consult, Freising, siehe Anlage 5).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 4109 für reine Wohngebiete vor allem nachts an vielen Fassaden im Planungsgebiet nicht eingehalten werden. An den Fassaden, die unmittelbar zur S-Bahnlinie und zur Luitpoldstraße ausgerichtet sind, können auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiete nicht eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht wird für die Fl.Nr. 1172/22 (unbebautes Grundstück westlich des Stichs von der Luitpoldstraße) und 201/21 (unbebautes Grundstück im Nordosten des Planungsgebiets) die Einhaltung von Mindestabständen oder die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Für das weitere Planungsgebiet und für den Fall, dass auf den bezeichneten Grundstücken keine der vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden können, sind zum Schutz der Aufenthaltsräume Maßnahmen an der Bebauung erforderlich. Diese setzen sich zusammen aus einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile und für die Fälle, an denen die Immissionsbelastung nachts über 49 dB(A) liegt (Grenzwert der 16. BImSchV) zusätzlichen aus Grundrissorientierung, Vorbauten etc.

Aus Sicht der Gemeinde sind die vorgeschlagenen Maßnahmen der Mindestabstände und der aktiven Schallschutzmaßnahmen (ausreichend lange Lärmschutzwände) nicht

umsetzbar. Sie wird daher in die Festsetzungen aufnehmen, an welchen Fassaden eine Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich und an welchen Fassaden zusätzlich entsprechende Grundrissorientierungen, Vorbauten etc. notwendig sind.

Aufgrund der Neufassung der DIN 4109 Ausgabe Januar 2018 muss laut Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde die festgelegte Schalldämmung der Außenbauteile schalltechnisch überprüft werden (Ergänzung zum vorliegenden schalltechnischen Gutachten.
Nach Rücksprache mit der Gutachterin Claudia Hentschel ist hierfür eine Neuberechnung erforderlich, in der auch die mittlerweile vorhandenen Prognosezahlen der Bahn für 2030 zu berücksichtigen sind. Aufgrund des langen Vorlaufs für die Anforderung der Prognosezahlen (ca. 12 Wochen) kann das Gutachten im Jahr 2019 nicht mehr angepasst werden.
Da nach Aussage von Herrn Masszi vom Landratsamt München (Telefonat am 28.11.2019) sehr wahrscheinlich davon auszugehen ist, dass sich aus der Aktualisierung des Gutachtens keine städtebaulich relevanten Änderungen der Bebauungsplanung ergeben werden, sondern hiervon „nur“ die Festsetzung zu den erforderlichen baulichen Schalldämmmaßen betroffen sein wird, wird die Gemeinde die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens parallel zur öffentlichen Auslegung durchführen lassen.

6 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepasst.

Gemeinde: Hohenbrunn, den .....

.....
(Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister)