



**Stadtplanung
PLAN-HAII-32V**

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-24822
Telefax: 089 233-989 24822
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: 322
Sachbearbeitung:
Frau Kober
plan.ha2-32v@muenchen.de

I.

An den Vorsitzenden
die Fraktionssprecherinnen und -sprecher
des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirks
Trudering-Riem
BA-Geschäftsstelle Ost
Friedenstraße 40

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

05.08.2019

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich VI/31 und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119
Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1209 und Nr. 600)

Anlagen:

Entwurf Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
Entwurf Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 vom 25.07.2019,
Begründungs- und Satzungstextentwurf vom 25.07.2019

Sehr geehrter Herr Steinberger,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die im Betreff genannten Bauleitplanverfahren wird zur Zeit die Beteiligung der Behörden
(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) und der städtischen Fachdienststellen durchgeführt.

Wir bitten um Stellungnahme zu den beiliegenden Planungsunterlagen bis spätestens
16.09.2019 (§ 13 Abs. 1 Bezirksausschuss-Satzung). Sollte eine frühere Abgabe Ihrer
Stellungnahme möglich sein, wären wir Ihnen sehr verbunden, da dadurch die nachfolgenden
Verfahrensschritte zügiger verfolgt werden könnten.

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde bereits vom
11.05.2017 bis 12.06.2017 und im Zeitraum von zehn Tagen ab der öffentlichen Erörterung am
26.07.2017 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt
zusammenfassen:

Grundsätzliches

Es wurde die Ansicht geäußert, dass der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans einer ernsthaften Diskussion und Änderung bedürfe. Bereits vor etwa 45 Jahren sei die Absicht, in diesem Bereich Wohnungsbau zu errichten unter Beachtung des Natur- und Wasserschutzes abgelehnt worden. Danach habe die Neue Heimat Bayern die Genehmigung zur Errichtung einer Freizeitanlage erhalten, die dann aber verkauft werden musste. Der jetzige Eigentümer ließe diese Freizeitanlage verfallen. Dies sei der Ansatzpunkt, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Mehrere Anliegerinnen und Anlieger erheben ausdrücklich Einspruch gegen die Änderungen der bestehenden Bebauungspläne, gegen das Planungskonzept und das Bauvorhaben in der Fauststraße 90. Mit dem während der Erörterungsveranstaltung vorgestellten Konzept sei man nicht einverstanden. Die Rechtskraft des B-Plans 1209 sollte erhalten bleiben. Die Änderung des Flächennutzungsplans werde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geschönt dargestellt. Die Auswirkungen der Planänderungen auf Mensch und Natur würden entweder wissentlich ignoriert oder nicht den realen Gegebenheiten entsprechend erkannt. Es wurde eingewendet, dass die Natur unser größter Schatz sei und daher ein Wachstum bezogen auf Wohnungsbau abzulehnen sei. Man lehne jegliche Bebauung des Grundstücks Fauststraße 90 strikt ab und fordere die vollständige Renaturierung dieses Grundstücks bzw. das Belassen des bisherigen Zustandes der Natur. Derzeit werde jeder freie Platz mit etwas Grün im Großraum München „zugepflastert“ ohne Rücksicht auf Naturschutz, Wasserschutz, Umfeld und Mitmenschen. Man appelliere an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Sachlage zu überdenken. Zusätzlich zur „normalen“ Verdichtung der Grundstücke entstünde durch den Bau von 80 Wohnungen ein Zuzug von ca. 300 Menschen. Es kämen zu viele Menschen nach München. Der Zuzug müsse begrenzt werden. In München fände zu viel Nachverdichtung statt. Man fordere das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, den „Bauwahn“ in München zu stoppen. München platze seit geraumer Zeit mit einer Verkehrsinfrastruktur aus dem Jahr 1972 aus allen Nähten. Die gebauten Tunnels hätten daran nicht viel geändert.

Man fordere eine gründliche Überarbeitung der Planung, die in den Punkten Verkehr, Naturschutz und Bauvolumen eine nachvollziehbare Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten zeige und die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner berücksichtige.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens würden in der gesamten Grenzkolonie deutlich den Wohnwert und die Attraktivität senken. Die Landeshauptstadt München habe ein Wohnungsbauprogramm, das wichtig sei. Man könne sich aber nicht vorstellen, dass 50 bis 80 Wohnungen in der Grenzkolonie einen nennenswerten Beitrag zum Wohnungsbauprogramm leisteten bzw. dass der Wohnraum dort bezahlbar sein werde. Man bitte dringend, von der Bausünde abzusehen oder die geplante Bebauung auf ein erträgliches Maß zurückzuführen bzw. die Wohneinheiten zu reduzieren. Man würde sich aber über neue Nachbarn freuen, wenn die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Probleme endlich gesehen und beseitigt würden. Strebte der Eigentümer dennoch eine Wohnbebauung an, sei ein Kompromiss zu finden zwischen diesem Interesse und dem Interesse der Anwohnerinnen und Anwohner an einer Erhaltung des Umgebungscharakters sowie an einem möglichst geringen Eingriff in die Umwelt. Keine Lösung sei eine Planung, die auf Gewinnmaximierung gerichtet sei und für die Nachbarn ein bisschen Grün plane, damit sie Ruhe gäben.

Man sei der Ansicht, dass die Petition gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung, der auf eine Beseitigung des bestehenden Baurechts hinausliefe, grundsätzlich zu unterstützen sei. Nur im Sinne der Petition könne der Zusammenhang der Bannwälder nördlich und südlich der Fauststraße hergestellt werden, wobei die Fauststraße in diesem Bereich verkehrsberuhigt werden müsse.

Die Anwohnerinnen und Anwohner des Schanderlweges bitten wegen der genauen Einsicht und Beurteilung um einen offiziellen und maßstäblichen Bauplan für das Bauvorhaben Fauststraße 90 durch den Architekten.

Verfahren

Es wird nicht richtig erachtet, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Zeitraum läge, der sich zur Hälfte in den Ferien befände.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger beantragen eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Umgriff

Bezüglich des Bebauungsplanumgriffs wurde die Frage gestellt, welchen Grund es habe, über den Umgriff des derzeit gültigen Bebauungsplans hinausgehend die östlichen Grundstücke mit Waldbestand in den neuen Bebauungsplan einzubeziehen.

Chancengleichheit von Antragstellerinnen und Antragstellern

Es entsteht der Eindruck, dass die Landeshauptstadt München bzw. der Bezirksausschuss dem Großprojekt eher zugeneigt sei als den baulichen Anliegen von Anwohnerinnen und Anwohnern aus der Umgebung. Es seien Bauanträge abgelehnt worden mit Begründungen, das Versiegeln von Boden sei im Wasserschutzgebiet unzulässig und die Errichtung eines Gartenhauses sei im Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig. Es wurde die Frage gestellt, wieso das größere Bauvorhaben mit einer großflächigeren Bodenversiegelung auf dem Grundstück Fauststraße 90 bisher wohl nicht abgelehnt worden sei. Schließlich solle dort nicht die bestehende Bausubstanz erneuert oder gleichwertig weiterentwickelt werden, sondern eine brachliegende Sportanlage in Wohnraum umgewandelt bzw. aufgewertet werden. Man erwarte eine transparente und nachvollziehbare Erklärung für dieses unerklärlich ungerecht erscheinende Ablehnen bzw. nicht Ablehnen der jeweiligen Anträge. Möglicherweise würden sich daraus Argumente ergeben, das Grundstück Fauststraße 90 nicht zu bebauen.

Verkehr, ÖPNV

Die Bewohnerinnen und Bewohner müssten mobil sein. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sei das nicht möglich. Wer in der Innenstadt arbeite oder andere Erledigungen habe, sei mit dem ÖPNV sehr lang unterwegs und müsse mehrfach umsteigen.

Im Moment sei die Buslinie 194 die einzige Anbindung an den Nahverkehr. Der Takt sei 20-minütig, am Wochenende seltener. Laut den Angaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung würde das derzeitige ÖPNV-Angebot als ausreichend angesehen, die MVG halte eine Erweiterung des ÖPNV in der Grenzkolonie nicht für erforderlich. 200 zusätzliche Anwohnerinnen und Anwohner würden den Bus jedoch völlig überlasten. Es sei unvermeidlich, dass der Bus verlängert werde und in höherer Frequenz verkehre. Das bedeute Parkverbote, damit der Bus durch die Straße fahren könne. Es gebe aber nicht genug Parkplätze, auf die ausgewichen werden könnte. Überdies habe die Landeshauptstadt München im Rahmen der Erörterungsveranstaltung eine Festsetzung von Parkverboten ausgeschlossen. Man bezweifle, dass das gehalten werden könne.

Die Anliegerinnen und Anlieger des Schanderlweges wollten aus Gründen der Verkehrsberuhigung weder die Durchfahrt der Buslinie 194 noch eine Haltestelle im Schanderlweg. Bereits 1975 hätten sich die Anwohnerinnen und Anwohner ablehnend dazu erklärt. Die Anwohnerinnen und Anwohner des Schanderlweges seien aus mehreren Gründen gegen die Verlegung der Endhaltestelle der Buslinie 194 von der Nauestraße in den Schanderlweg. Die Zufahrtss-

traßen seien größtenteils einseitig zugesperrt, z.B. Hoferichterweg und Fauststraße. Eine Busverbindung bis zur Schwedensteinstraße würde zu Lasten einer Zufahrtsstraße und deren Anwohnerinnen und Anwohner gehen.

Es wird die Frage gestellt, wo die jetzt im Schanderlweg parkenden Autos parken sollten, falls der Bus im Schanderlweg halten bzw. durchfahren sollte. Vor den Häusern mit Garagenzufahrten im Schanderlweg die Bushaltestelle zu planen, halten die Anliegerinnen und Anlieger für unakzeptabel. Würde die Buslinie 194 im Schanderlweg eine Haltestelle bekommen und würde über den Hoferichterweg die Weiterfahrt geplant werden, wäre das Verkehrschaos komplett. Heute müssten bereits sich begegnende Fahrzeuge im Hoferichterweg auf Garagenzufahrten ausweichen, um Stau zu vermeiden. In der Viertelstunde, in der die Müllabfuhr durch den Hoferichterweg fahre, gäbe es heute kein Vorbeikommen in beide Richtungen. Es bestehe seit vielen Jahren ein Parkverbot in der Nauestraße, an der sich die Endhaltestelle befinde, so dass der Verkehrsfluss gewährleistet würde.

Im übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Haltestelle der Buslinie 194 im Jahr 1975 im Schanderlweg sich bei viel geringerem Verkehrsaufkommen nicht als günstig erwiesen hätte und nach kurzer Zeit aufgehoben wurde. Es sei zu schwierigen Durchfahrten und Abbiegevorgängen besonders im Hoferichterweg durch parkende Autos gekommen.

Die Anliegerinnen und Anlieger des Schanderlweges verlangten daher, dass die Endhaltestelle Nauestraße für die Buslinie 194 vertretbar beizubehalten sei. Von der Mitte des Schanderlweges bis zur heutigen Endhaltestelle Nauestraße seien es 380 m, sollte ein Bauvorhaben an der Fauststraße 90 entstehen, wären es zusätzlich 150 m. Die Anbindung der neuen Bebauung Fauststraße 90 an den ÖPNV sei erstrebenswert mit einer Endhaltestelle in der Siedlung, die Verlängerung der Buslinie von der Nauestraße zur Fauststraße 90 erscheine optimal. Für die Anwohnerinnen und Anwohner der Fauststraße 90 gäbe es eine Bushaltestelle. Die Anwohnerinnen und Anwohner der Schwedensteinstraße und des Schanderlweges wären über diese Endhaltestelle sehr erfreut, da es lange Jahre keine Busverbindung in unmittelbarer Nähe gegeben hätte und lange Fußwege zurückzulegen seien. Die Haltestelle könnte kurz vor der Schwedensteinstraße in die Grünfläche Fauststraße 90 integriert werden. Es wird eindringlich gebeten, diese Argumente bei Planungsentscheidungen zu berücksichtigen. Der Verkehr und die ÖPNV-Situation solle geprüft und die Auswirkungen des geplanten Neuaufkommens in den Straßen fair berücksichtigt und bewertet werden.

Durch den ÖPNV erwarte man keine nennenswerte Entlastung des Individualverkehrs bzw. der Straßen. Die Entfernung von 500 m Fußweg zur Haltestelle Nauestraße werde viele Bewohnerinnen und Bewohner davon abhalten, den Bus als Verkehrsmittel zu wählen. Stattdessen würden sie mit dem Auto zur Station Quiddestraße oder Michaelibad fahren, um mit der U-Bahn weiter zu fahren. Dies bedeute wiederum erhebliches Verkehrsaufkommen für die überlasteten Straßen. Die MVG habe bereits begründet, dass aufgrund der Straßenstruktur eine Verlängerung der Buslinie 194 über die Nauestraße hinaus nicht möglich sei. Eine nähere Anbindung des neuen Wohnquartiers an den ÖPNV scheidet somit aus.

Es wurde die Frage gestellt, ob im gesamten Wohngebiet ein Halte- und Parkverbot eingeführt werde bzw. ein Halteverbot wegen der Busanbindung notwendig werde.

Laut den vorliegenden Angaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sei die Fauststraße mit einer festgelegten Breite von 8 m angegeben. Die Straße sei aber nur 5,4 m breit wie alle Straßen in dem Gebiet. Auf der dem Grundstück Fauststraße 90 gegenüberliegenden Straßenseite gebe es keinen Gehweg.

Zudem bilde der hufeisenförmige Abschluss der Straßen (z.B. Hippelstraße) zur Waldzone einen Stau für den Feinstaub, der sich verstärken würde, falls der Bus durch den Schanderlweg käme.

Verkehr, fließender individueller Verkehr

Die Realisierung der vorgesehenen 80 Wohneinheiten würde zu einem erheblichen Mehraufkommen an Kfz-Verkehr auf der Fauststraße vor allem in Zeiten des Berufsverkehrs führen. Mehrere Anliegerinnen und Anlieger sind gegen ein signifikant höheres Verkehrsaufkommen. Man verlange deshalb eine „normale“ Bebauung in dem Planungsgebiet.

Es werde mit einem Zuzug von 300 bis 400 Menschen gerechnet, das bedeute mindestens 100 Fahrzeuge. Würden kleinere und dafür mehr Wohneinheiten vorgesehen werden, seien ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen und mehr Anwohnerinnen und Anwohner zu befürchten. Die Anzahl der von der Verkehrsplanung angenommenen Kfz-Bewegungen sei zu niedrig angesetzt, die Auswirkungen auf den Verkehr und die prozentuale Zunahme des Verkehrs in Schwedenstein- und Fauststraße seien weder untersucht noch ausreichend berücksichtigt. Die geplante Wohnbebauung würde wegen der weit entfernten Infrastruktureinrichtungen erhebliche Verkehrsbelastungen auslösen. Die Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Verdichtung des Verkehrs müssten möglichst verträglich gestaltet werden. Bereits heute sei die Verkehrslage in der Fauststraße so angespannt, dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen zu einem Verkehrsinfarkt führen würden. Die errechneten zusätzlichen 300 Kfz-Bewegungen am Tag stellten eine weitere Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner dar. So würden morgens und abends zu den Hauptverkehrszeiten die Autos in der Grenzkolonie im Stau stehen. An ein Durchkommen sei nicht mehr zu denken. Die Berechnung eines Durchschnittswerts auf einen ganzen Tag für die Bemessung der zukünftigen Verkehrsbelastung werde diesen Tatsachen nicht gerecht. Das erhöhte Verkehrsaufkommen zu den Hauptverkehrszeiten morgens und abends jeweils innerhalb einer Stunde werde dabei gerade nicht berücksichtigt. Die Verkehrsmessung sei aus dem Jahr 2013. Seitdem habe eine extreme Nachverdichtung stattgefunden. Die Verkehrsmessung sei völlig unrealistisch, die Zahlen seien veraltet, völlig überholt und damit wertlos. Bereits heute könne man nicht stadtauswärts fahren, ohne mehrmals dem entgegenkommenden Verkehr in Einfahrten ausweichen zu müssen. Es könne nicht sein, dass die Verkehrsprobleme, die jetzt bereits bestünden, nicht erst gelöst würden, bevor es zu neuen Problemen käme. Dabei gäbe es mehrere Problemstellen: Niederalmstraße, Tsingtauerstraße, Von-Erckert-Straße.

Das Planungsziel „Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz“ sei mit der Realität nicht vereinbar. Die Lage des Grundstücks mitten im Wald, das Fehlen jeglichen „Straßennetzes“ im Umkreis bis zu 1500 Metern und die ausschließliche Erreichbarkeit des Grundstücks über zwei kleine schmale Wohnstraßen verhindere die verträgliche Einbindung zusätzlichen Verkehrs. Zusätzliche Kfz-Bewegungen würden daher nicht verteilt, sondern diesen beiden Straßen aufgebürdet. Verkehrszählungen an den Knotenpunkten außerhalb der Truderinger Grenzkolonie würden der Verkehrssituation in der Fauststraße und Schwedensteinstraße nicht gerecht und könnten auch keine Basis für ein Verkehrskonzept sein.

Die Verkehrsanbindung für die vorgesehene Bebauung über die Fauststraße sei ungenügend. Die Fauststraße sei keinesfalls acht Meter breit, wie die Landeshauptstadt München angebe. Auf der dem Grundstück Fauststraße 90 gegenüberliegenden Straßenseite gebe es keinen Gehweg. Die Fauststraße weise eine Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m bzw. 5,40 m (zzgl. Gehsteig, einseitig) auf, was einen Begegnungsverkehr dann erschwere oder unmöglich mache, wenn Kfz auf der Fauststraße parken. Die Fauststraße sei aber regelmäßig einseitig zugeparkt, so dass praktisch nur eine Fahrspur befahrbar sei. Die großen Müllcontainer (Glas, Plastik, Alu, Altkleider) müssten umgesiedelt werden, da eine Fahrbahn häufig durch Müll entladende Autos blockiert sei. Die Verkehrssituation würde sich verschlechtern, bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 300 Pkw-Bewegungen mindestens pro Tag käme es in der

Fauststraße zu einem vergleichbaren Verkehrschaos wie heute bereits in der Niederalmstraße. Der Begegnungsverkehr könne nur an eventuellen Parklücken, Garagenzufahrten oder Straßeneinmündungen stattfinden. Durch Verkehr, der diese Straße als Schleichweg nutze, entstehe eine hohe Belastung an Lärm und Schadstoffen. Besonders im Winter, wenn auf den Straßen durch Schnee und Eis zusätzliche Behinderungen entstehen, sei ein Erreichen der Wohngrundstücke kaum möglich. Die dort kältere Zone bewirke auch eine längere Dauer der winterlichen Straßenverhältnisse.

Man weise in dem Zusammenhang auch auf die prekäre Situation für Rettungsfahrzeuge hin. Die Zufahrt zur geplanten Bebauung sei derzeit nur über eine Straße erreichbar. Im Falle einer beidseitigen Versperrung auf der Straße sei keine weitere Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr bzw. Rettungswagen vorhanden. Eine Begutachtung durch Feuerwehr und Rettungsdienste zur Gewährleistung offener Rettungswege sei zwingend notwendig.

Mit dem zusätzlichen Aufkommen an fließendem und ruhendem Verkehr sei die Fauststraße überlastet. Da eine solche Situation nicht hinnehmbar wäre, halte man eine Verbreiterung der Straße für unumgänglich. Ohne Straßenausbau müsste die Fauststraße beidseitig mit einem Halteverbot ausgestattet werden. Es wurde die Frage gestellt, ob mit einer Verbreiterung der Straßen auf acht Meter zu rechnen sei. Falls eine Verbreiterung erwogen werde, bitte man um Informationen, zu Lasten welcher Grundstücke dies erfolgen solle. Man bitte um Informationen, auf welcher Länge und in welchem Maß dann Versiegelungen im Landschafts- und Wasserschutzgebiet nötig seien.

Man äußert, dass die Straßen in der Umgebung für einen zunehmenden Verkehr keineswegs ausgelegt seien. Sie zeigten jetzt schon Belastungsgrenzen bzw. eine Überlastung. Die weiteren kleinen Straßen (Schanderlweg, Nauestraße, Hippelstraße, Niederalmstraße, Friedrich-Creuzer-Straße, Friedenspromenade) verbesserten den Verkehrsabfluss nicht. Der Abfluss über Schwedensteinstraße, Tsingtauerstraße und Schrammingerweg führe zu einer Überfüllung der Tsingtauerstraße oder der Markgrafenstraße. Dass eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 an Knotenpunkten keine Auffälligkeiten ergeben hätte, sei nicht nachvollziehbar. Bereits jetzt seien Niederalmstraße, Friedrich-Creuzer-Straße, Zehntfeldstraße zur Hauptverkehrszeit überlastet. Es bestehe wohl die Ansicht: Die Verkehrsknotenpunkte seien völlig überlastet, also könne man sie noch mehr belasten. Das sei keine nachhaltige Stadtplanung. Wenn die Landeshauptstadt München diesen Gedanken als Planungsmaxime habe, sei der Zusammenbruch der Infrastruktur nur eine Frage der Zeit.

Die Fauststraße sei ein beliebter Schleichweg, um über Schwedensteinstraße, Tsingtauerstraße und Von-Erckert-Straße nach Haar zu gelangen und umgekehrt von Haar die Ständlerstraße zu erreichen. Dadurch entstehe bereits Verkehr, der über den Anwohnerverkehr hinausgehe. Die Äußerung im Rahmen der Erörterungsveranstaltung, niemand fahre diesen Weg von bzw. nach Haar, sei falsch. Man nutze selbst diese Strecke oft, um mehrere Ampeln und Tempo-30-Zonen auf der Friedenspromenade bzw. der Wasserburger Landstraße zu umgehen.

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob bei der Verkehrsplanung im Vorhabengebiet die aktuelle Baustelle in der Fauststraße 48 berücksichtigt sei. Eine Zunahme des Verkehrs erzeuge auch die benachbarte neue Siedlung mit ca. 1300 Wohneinheiten zwischen Friedrich-Creuzer-Straße, Niederalmstraße und Stemplingeranger. Von der Friedrich-Creuzer-Straße bzw. Ständlerstraße aus würden z.B. Fahrten durch die Von-Erckert-Straße und die Fauststraße in Richtung Haar/Ebersberg und umgekehrt erfolgen. Wie diese Zunahme des Durchgangsverkehrs bei gleichzeitiger Erhöhung des Parkdrucks bewältigt werden solle, sei aus der Verkehrsplanung nicht ersichtlich.

Für die Anwohnerinnen und Anwohner der Schwedensteinstraße und der Fauststraße sei das

Planungsziel: "Durch die Erschließung der Tiefgarage von der Fauststraße aus kann das ganze Planungsgebiet autofrei gehalten werden und eine zusammenhängende, verkehrsfreie innere Durchwegung geschaffen werden." eine Provokation. Die Anwohnerinnen und Anwohner hätten mit den zusätzlichen Belastungen durch die unzumutbare Zunahme des Verkehrs zu leben, während den Bewohnerinnen und Bewohnern der neu errichteten Wohnanlage ein verkehrsfreies Wohnareal gewährleistet werden würde.

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurde den Anwohnerinnen und Anwohnern der Tipp gegeben, alternativ das Fahrrad zu nehmen. Mit dem Fahrrad zu fahren sei jedoch gefährlich, da die zweispurige Straße nicht breit genug sei. Unfälle seien vorprogrammiert, der Tipp sei wenig hilfreich. Im Winter sei das Fahrradfahren völlig unmöglich, weil es keinen Winterdienst gebe.

Hinzu käme der Bedarf eines breiteren Gehsteigs, der in der Planung nicht ausgewiesen sei. Wie in vielen Planungsgebieten Münchens sei ein Verkehrskonzept überhaupt nicht vorhanden.

Man fordere auf, den Verkehr zu prüfen und die Auswirkungen des geplanten Neuaufkommens in den Straßen fair zu berücksichtigen und zu bewerten.

Verkehr, ruhender individueller Verkehr

Die Anzahl der geplanten Besucherstellplätze erschiene zu gering für die Anzahl der zu erwartenden neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Die Anwendung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München auf das Vorhabengebiet mit einem Stellplatz pro Wohneinheit sei nicht sachgerecht. Pro Wohneinheit ein Stellplatz und zusätzlich sechs Besucher-Stellplätze vorzusehen, werde der heutigen Realität nicht gerecht. Es müsse je Wohneinheit von mindestens 1,5 bis 2 Fahrzeugen ausgegangen werden. Da Besucherinnen und Besucher auch keine Alternative als den Pkw hätten, um die Fauststraße 90 zu erreichen, wäre das Kfz-Aufkommen höher als bisher errechnet. Da in der Fauststraße nur auf einer Straßenseite geparkt werden könne und die Straße bereits vollständig gefüllt sei, sollten genügend Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung stehen. Da es in der Grenzkolonie keine Einkaufsmöglichkeiten, keine Ärzte, keine Kindergärten oder Schulen gäbe, brauchten die Anwohnerinnen und Anwohner einen Pkw. Es gäbe auch keinen Bus und keinen Zugang zur U-Bahn oder Tram. Wer in der Innenstadt arbeite oder andere Erledigungen habe, sei mit dem ÖPNV sehr lang unterwegs und müsse mehrfach umsteigen. In der Grenzkolonie hätten die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner eher 2 oder 3 Pkw pro Familie. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssten mobil sein. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sei das nicht möglich.

Das Planungsziel "Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz" sei mit der Realität nicht vereinbar. Durch die zu geringe Anzahl der geplanten Stellplätze würden auch die für Besucher vorgesehenen Stellplätze durch die Zweit- und Drittfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner belegt werden. Es würden so viele Fahrzeuge auf den umliegenden Straßen parken, dass die Kapazitäten nicht ausreichten. Bereits jetzt sei in der Fauststraße praktisch nur Einbahnverkehr möglich. Der Besucherverkehr hätte keinen Platz mehr. Die Fauststraße werde in der Kurve zur Schwedensteinstraße völlig zugeparkt sein, was zu einer unübersichtlichen und gefährlichen Verkehrssituation führe.

Eine zu geringe Anzahl an Stellplätzen werde dazu führen, dass die geplanten und vorhandenen Waldflächen zu „Wilden Parkplätzen“ werden würden. Die „begehbaren Grünflächen“ würden zu „begehbaren Parkplätzen“ werden. Das sei für Naherholung, Landschaftsschutz und Naturschutz eine miserable Perspektive.

Es werde vorgeschlagen, den Parkraum auf der Straße einzuschränken. Dann würden die Bauherren für Neubauten motiviert, mehr privaten Parkraum anzulegen. Es sollte für „Quartier-

garagen“ gesorgt werden und bei Neubauten der Bau größerer Tiefgaragen gefordert werden. Das Falschparken sollte kontrolliert werden. Ein Teil des Chaos' ließe sich eindämmen, wenn keine Pkw im Kreuzungsbereich parken würden.

Man fordere auf, das Verkehrsaufkommen zu prüfen und die Auswirkungen des geplanten Neuaufkommens in den Straßen fair zu berücksichtigen und zu bewerten. Die Parkmöglichkeit für die bisherigen Anwohnerinnen und Anwohner sei der neuen Bebauung vorzuziehen. Es gehe auch bei dieser Planung um Menschen und deren Lebensqualität.

Baustellenverkehr

Es wurde die Frage gestellt, ob es eine Konzeption zu dem zu erwartenden Baustellenverkehr gäbe. Es sei mit einer mehrjährigen Bauphase und mit Schwerlastverkehr zu rechnen. Die Tsingtauer Straße und die Fauststraße, über die der Verkehr hauptsächlich fließe, seien bereits jetzt deutlich überlastet und würden im übrigen von Kindern als Schulweg genutzt.

Infrastruktur: Fußgänger

Es wurden fehlende Gehwege bemängelt.

Infrastruktur: Medien, Versorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas)

Es wird vorgetragen, dass ein verschieden nutzbarer Wasservorratsbehälter im Falle der fehlenden Infrastruktur angebracht erschiene. Weiter wurde ausgeführt, dass der Kanal (Abwasser) in der Vergangenheit auf eine geringere Anwohnerzahl ausgelegt gewesen sei und an dieser Stelle kein entsprechendes Gefälle aufwies. Die Gasleitung sei neueren Datums und der Querschnitt sollte dem Bedarf genügen. Es wird vorgeschlagen, dass die Stromversorgung über eine Photovoltaikanlage ausgeglichen werden könne.

Infrastruktur: Nahversorgung, Ärzte, Einkauf

Es wird angemerkt, dass keine Nahversorgungseinrichtungen / Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bestünden. Größere Einkäufe seien ohne Kfz nicht zu bewältigen. Das Fahrrad sei dabei keine Alternative. Durch die Personenanzahl, die durch das neue Wohngebiet hinzukäme, stiege auch der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten. Da dem vorliegenden Plan dazu nichts zu entnehmen wäre, wird die Frage gestellt, an welcher Stelle dies bedacht wäre. Es gäbe zudem in der Grenzkolonie keine Ärzte.

Infrastruktur: Schulen, Kindertageseinrichtungen

Man äußert, dass die soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der Umgebung bereits ausgelastet sei. Das benachbarte Gymnasium sei bereits zu klein. Mit dem Zuzug von ca. 300 Menschen würde sich die Lage verschärfen. Die Aussage, dass in den 80 Familien, die im neuen Wohngebiet wohnen würden, nur 18 Kinder unter 6 Jahren leben würden, sei unterschätzt. Dass die Kinder und Jugendlichen allein in den Einrichtungen Friedrich-Creutzer-Straße/Alexisweg und Markgrafenstraße untergebracht werden könnten, halte man für nicht realistisch.

Naturschutz, Landschaftsbild, Umwelt

Aufgrund der besonderen und schutzwürdigen Lage dieses Geländes sei die Errichtung einer Wohnanlage dort nicht unterstützenswert bzw. nicht nachvollziehbar. Eingebettet in den Truderinger Wald, der als Bannwald deklariert und seit 1964 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sei, bilde das Planungsgebiet eines der letzten Verbindungsglieder zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen. Ein erster Eingriff in dieses Gebiet sei bereits mit der

Errichtung der Freizeitanlage der Neuen Heimat Bayern erfolgt. Die umfangreiche Umzäunung vor Jahren sei ein ökologischer Fehler gewesen. Nun gäbe es die Möglichkeit, dieses Gebiet im Sinne der ökologischen und klimatischen Nachhaltigkeit wieder zu renaturieren und somit eine Verbindung zwischen nördlichen und südlichen Waldflächen zu schaffen. Eine Entsiegelung und Renaturierung des Geländes sei eine sinnvollere und nachhaltigere Handlung, als die Errichtung von 50 Reihenhäusern. Bei dem Baugebiet handele es sich um ein Landschafts- und Wasserschutzgebiet, das ursprünglich niemals als (Wohn-)Baugrund vorgesehen gewesen sei.

Diese für die Umwelt äußerst wichtige Fläche müsse weiterhin (als Teil des Landschaftsschutzgebiets) geschützt bleiben und der Schutz noch verbessert werden. Dazu fordere man die vollständige Renaturierung dieser Fläche. Nach erfolgreicher Renaturierung solle das Gebiet als Naherholungsort für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Wenn die erwünschte Renaturierung nicht möglich wäre, sollte die Widmung als Sportfläche beibehalten werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, sollte sich der Eigentümer an gegebene Baulinien und eine GFZ von derzeit 0,15 halten; die GFZ sollte nicht auf 0,80 erhöht werden. Dass der derzeitige Eigentümer dabei Leidtragender sei, sei bedauerlich. Jedoch kaufte er wissentlich ein Grundstück mit einem Baurecht, das für seine Pläne nicht brauchbar war.

Ein Vorteil solle sein, dass ein Stück Grün der Bevölkerung erstmals zugänglich gemacht werden soll. Da es in der Gegend sehr viel Grün und Wald gebe, sei dies kein Vorteil und kein Argument. Zugängliche Grünflächen seien auch kein gutes ökologisches Argument, denn jede Anwesenheit eines Menschen stelle einen störenden Eingriff dar. Derzeit sei das Gelände ungenutzt, also frei von störenden Eingriffen. Wenn dort etwa 200 Personen einzögen und damit 160 Pkw dazu kämen, werde das Gebiet weder ruhig noch ungestört sein, was den ökologischen Wert erheblich schmälern werde.

Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgestellten Maßnahmen zu Naturschutz und Ökologie würden zu optimistisch dargestellt und seien nicht ausreichend, um den realen Umständen gerecht zu werden. Das Grundstück läge im Wasser- und Landschaftsschutzgebiet und sei als Biotop-Erwartungsgebiet bzw. Biotopentwicklungsfläche ausgewiesen. Die Höhe der geplanten Wohnblocks und die gestaffelte Anordnung würden einen der letzten Frischluftkorridore schließen, die den Münchener Osten noch mit Frischluft versorgen. Im Hinblick auf die besondere Lage dieses Gebiets zwischen Bannwäldern fordere man vor jeglichen Maßnahmen Kartierungen und natur- und artenschutzrechtliche Gutachten für das gesamte Planungsgebiet. Es sei auch anzumerken, dass die Fauststraße wohl der letzte Krötenwanderweg in München sei, der von zahlreichen Freiwilligen während der Wanderungssaison betreut werde.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verstoße gegen Aussagen des „Konzeptgutachtens Freiraum München 2030“. Die Landeshauptstadt München habe hier gegenüber der Umwelt, den derzeitigen Anwohnerinnen und Anwohnern, zukünftigen Generationen und sich selbst im Sinne der Glaubwürdigkeit bezogen auf das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ größere Verantwortung zu übernehmen als gegenüber den wirtschaftlichen Interessen des derzeitigen Eigentümers. Sollte die Landeshauptstadt München diesbezüglich anderer Auffassung sein, bitte man um Aufklärung. Die wiederholte Erklärung, die Landeshauptstadt München brauche Wohnraum und die Bebauung der Fauststraße 90 sei deshalb wichtig, erweise sich im Licht dieser Ausführungen als unverantwortlich und falsch. Zwar brauche die Stadt mehr Wohnraum, jedoch nicht um jeden Preis und nicht auf Kosten von Landschaftsschutzgebieten, die wesentlich zur Lebensqualität der Bevölkerung beitragen. Das Gebiet der Grenzkolonie Trudering leiste bereits durch die kontinuierliche intensive Verdichtung bei Neubauten auf Altgrundstücken einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum. Auch werde durch das Bauprojekt

Piederstorfer Gelände ein starker Druck in ökologischer und verkehrstechnischer Sicht auf diese Siedlungsflächen entstehen.

Das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ sollte berücksichtigt werden. Danach fiel das Planungsgebiet in eine Grünzone, die es zu erhalten und auszuweiten gelte (Kaltluftleitbahnen, LSG, Suchraum für Ausgleichsflächen, ruhiges Gebiet mit großer Erholungsfläche). Man möchte darauf hinweisen, dass in dem Konzeptgutachten zum Stichwort „Ausgleichsflächenkonzept“ das Grundstück Fauststraße 90 als „Suchraum für Ausgleichsflächen“ benannt sei. Es sei eine Ironie, dass diese Fläche nicht renaturiert sondern bebaut werden solle. Das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ schein nichts wert zu sein. Da sei zu lesen, dass „Stadt und Natur in räumlicher Nähe als ein Merkmal städtischer Lebensqualität definiert werden, das zunehmend an Bedeutung gewinnt“. Im vorliegenden Fall werde diese Bedeutung von den Entscheidungsträgern nicht erkannt oder zumindest ignoriert. Auch gehöre dieses Grundstück, das alte Baumbestände aufweise, in den Kontext, in dem „Räume, besonders mit Gehölzbestand, als wichtige CO₂-Speicher der Stadt“ genannt werden. Dabei „bedarf dieses Naturkapital einer Großstadt aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche besonderer Strategien des Sicherns, Entwickelns und Pflegens. Im Rahmen des städtischen Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und den Strategien zur Erhaltung der Biodiversität wurden Grundlagen geschaffen, um diese Aufgabe des Schutzes und der Entwicklung verantwortungsvoll umzusetzen.“ Es wurde gefragt, ob die das Projekt befürwortenden Personen das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ kennen würden und wie diese Personen ihre Standpunkte im Licht der Visionen des Konzeptgutachtens sähen. Man bitte um individuelle, detaillierte Begründung.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept werde leichtfertig die Möglichkeit für eine langfristig dienende Ausgleichsfläche in Form der Renaturierung des Grundstücks Fauststraße 90 verspielt. Lebensqualität und Umwelt in einem Wasser- und Landschaftsschutzgebiet würden aufgegeben. Erst durch eine Änderung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan werde es möglich, 80 Wohneinheiten zu errichten. Es sei nicht nachvollziehbar, dass den wirtschaftlichen Interessen des derzeitigen Eigentümers eine höhere Bedeutung beigemessen werde als den Anliegen und Argumenten von Anwohnerinnen und Anwohnern, zukünftigen Generationen und Umweltschutzbelangen.

Sollte sich dieses Vorgehen bzgl. der Schaffung bzw. Änderung von Baurecht durch die Hintertüre in Landschafts- und Wasserschutzgebieten in München durchsetzen, d.h. erst der Kauf eines Grundstücks und dann das Beantragen der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung, dann sei zukünftig dem Missbrauch im Sinne von risikoreichem, gewinnmaximiertem Bebauen ähnlicher Grundstücke Tür und Tor geöffnet. Es werde gefragt, ob sich die Landeshauptstadt München bzw. die Bezirksausschüsse zum Helfershelfer derartiger Investoren machen wollten. Es bestehe die Gefahr einer Signalwirkung, die mittelfristig eine Aufweichung des Landschaftsschutzes in München zur Folge habe.

Das Ziel „Erhalt der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen“ sei eine wesentliche Basis für den Beschluss vom Oktober 2016 zur Änderung des aktuellen Bebauungsplans Nr. 1209 für das Grundstück Fauststraße 90 gewesen. Es sei mehr als zweifelhaft, dass dieses Ziel mit dem vorgestellten Planungsentwurf erreicht werden könne. Die Bautätigkeit, die Störung durch die Wohnnutzung und die fehlende Realisierbarkeit des Korridors zur Verbindung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete ließen dem Natur- und Landschaftsschutz kaum eine Chance. Das Ziel sei aber zu wichtig, als dass es durch oberflächliche Naturschutzkosmetik wegdiskutiert werden könne. Man beantrage, dass vor der Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 1209 ein unabhängiges Gutachten zum Erhalt der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen erstellt und veröffentlicht werde.

Man frage sich, wo die Kompensation stattfinden solle bzw. ein Freihalten großer Grünschnei-

sen oder zusätzlicher Freiflächen geschehe.

Fehlende Datengrundlage

Es werde darauf hingewiesen, dass die Mitwirkung von Umweltschutzverbänden an dem öffentlichen Verfahren nach § 63 Abs. 2 BNatSchG nur eingeschränkt möglich sei, da jegliche Datengrundlage zur vorhandenen Umweltsituation fehle. Man verweise auf § 2 BauGB, in welchem der Umweltbericht als Teil der Begründung einer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung und damit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen sei. Daher fordere man eine grundlegende Erfassung und Kartierung der vorliegenden Flora und Fauna. Zusätzlich müssten die Gebäude vor ihrem Abbruch auf möglichen Tierbesatz überprüft werden, um hier keine Lebensräume vorschnell und ersatzlos zu zerstören. Wenn diese Informationen vorlägen, bitte man um die Möglichkeit diese einzusehen.

Eingriff in Schutzgebiete

Mehrere Verfasserinnen und Verfasser geben an, dass sie eine derartig umfängliche Bebauung im Landschafts- und Wasserschutzgebiet deutlich ablehnen. Das Wasserschutzgebiet beinhalte die Trinkwasserreserven der Bürgerinnen und Bürger, daher sei besondere Sensibilität nötig. Die Waldflächen südlich und nördlich der Fauststraße sowie das Grundstück Fauststraße 90 lägen im Landschafts- sowie Trinkwasserschutzgebiet. Mit Hinweis auf Landschafts-, Natur- sowie Wasserschutz seien Bauanfragen für eine Erweiterung der Sportanlage oder Wohnbebauung in den letzten 45 Jahren stets abgelehnt worden. Man fordere die Wiederherstellung des erweiterten Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebietes. Eine planmäßige Bebauung könne mit dem Wesen eines Landschaftsschutzgebiets nicht vereinbar sein. Die bisherige Bebauung wäre bereits ein Fehler, der nun korrigiert werden könnte und müsste. Das „Aufwerten“ durch eine weitere planmäßige Bebauung, die die bisherige Bebauung in Dichte und Qualität übersteige, konterkariere das Wesen eines Landschaftsschutzgebiets. Durch den Bau von Wohneinheiten existiere nun eine ständige Störung im Landschaftsschutzgebiet. Hätte es früher bei schlechtem Wetter keine Aktivitäten auf dem Grundstück gegeben, so werde nun der Kfz-Verkehr stark zunehmen, weil der Weg zur Arbeit, zum Einkauf usw. mit dem Kfz aus der trockenen Garage und nicht zu Fuß bis zum Bus oder per Fahrrad angetreten werde. Mitten im Landschaftsschutzgebiet würde zusätzlicher Lärm im Herbst und Winter durch motorbetriebene Luftgebläse und Schneeschieber eingetragen.

Besonders während der Bauphase finde auf Grund von Lärm, Erschütterungen und dem Einsatz schwerster Fahrzeuge eine massive Störung und Beeinträchtigung weiter Teile des Landschaftsschutzgebiets statt. Sollte die Bauphase in Wanderungs- oder Winterruhezeiten von Fröschen und Kröten fallen, würden wahrscheinlich alle in den Baubereich geratenden Amphibien sterben mit fatalen Folgen für die Population dieser Tiere. Dies könne man begründen, da seit vielen Jahren an Fauststraße und Gündlerodestraße Bewohnerinnen und Bewohner der Grenzkolonie Trudering im Spätwinter/Frühling aus dem nördlichen Bannwald kommende Kröten und Frösche sammeln würden und dann in den südlichen Bannwald brächten. Eine Häufung der Amphibien gäbe es auch im Bereich des Grundstücks Fauststraße 90. Das Landschaftsschutzgebiet Fauststraße 90 werde in seiner Substanz durch die geplante Bebauung dauerhaft schweren Schaden nehmen.

Es sei unerklärlich, mit welcher Begründung trotz dieser Vielzahl von landschaftsschutzgebietsfeindlichen Aktivitäten eine Zustimmung zur Planung auf diesem Grundstück erfolgen konnte. Es werde daher um eine detaillierte Begründung gebeten besonders seitens der Unte-

ren Naturschutzbehörde. Es sei nicht klar, ob die Untere Naturschutzbehörde einer Änderung der Landschaftsschutzverordnung zugestimmt habe und wenn ja, für welches Gebiet, unter welchen Voraussetzungen, was dort bisher galt und nun gilt. Man bitte um die Begründung im Änderungsantrag sowie um die Begründung für die mögliche Zustimmung zu dem Änderungsantrag. Es wird gefragt, auf Basis welcher Gesetze, Verordnungen, Schreiben usw. diese Zustimmung erfolgte. Es werde darauf hingewiesen, dass nicht allein nach der Größe eines Gebiets dessen Wichtigkeit bemessen werden könne. So sei ein Korridor zwischen zwei großen Gebieten häufig wichtiger als ein dem Korridor flächengleicher Bereich der großen Gebiete. Man bitte um Mitteilung, wozu genau die untere Naturschutzbehörde ihre Zustimmung erteilen würde und ob damit die Zustimmung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung gemeint sei. Weiterhin sei von Interesse, welche Bestandssituation vorliege, wie diese vor Ort bestimmt wurde, wie und wo die Dokumentation dieser Bestandssituation erfolgte und welche Verbesserung erfolgte. Da nicht nur verbessert werde, sondern Baumaßnahmen auf dem Grundstück vorgenommen werden sollten, bitte man um Mitteilung, wieso das Ergebnis der Verbesserung abzüglich der negativen Auswirkungen durch die Baumaßnahmen immer noch eine minderwertige Gesamtverbesserung darstellen sollte, die eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde rechtfertigen könnte.

Der Nutzungsdruck auf das Landschaftsschutzgebiet, der durch die Vollversiegelung von ca. 13.700 qm Fläche, den Bau von sieben Wohnblocks mit bis zu vier Etagen und den Zuzug von ca. 300 Personen ausgelöst werde, könne sicher nicht mit der Pflanzung von 30 oder 40 Bäumen in dem bereits bewachsenen Landschaftsschutzgebiet gemindert bzw. kompensiert werden.

Das Grundstück Fauststraße 90 läge im vollen Schutzgebiet der weiteren Schutzzone für Trinkwasser zum Förderwerk Trudering. Es wird gefragt, wieso bei der Präsentation während der Erörterungsveranstaltung am 26.07.17 die Grenze des Wasserschutzgebietes auf die Waldgrenze an der Fauststraße gelegt worden sei, so dass die Fauststraße 90 nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegen würde. Es sei darauf zu achten, dass in der weiteren Schutzzone auch die Versiegelung des Bodens in Grenzen gehalten werde. Dieses Gebiet gehöre zum Gewinnungsgebiet für das Münchner Trinkwasser aus der Münchner Schotterebene. Der Speicher Kreuzpullach sei u.a. auch mit diesem Gewinnungsgebiet verbunden und müsse bei hohem Tagesverbrauch die Zulieferung für das Münchner Trinkwasser sicherstellen. Dieses Wasserschutzgebiet sei wichtig.

Man vertrete die Ansicht, dass die maßlose Ausnutzung der Flächen und Ressourcen gerade im Landschafts- und Wasserschutzgebiet und die damit verbundenen Probleme nicht mehr zu tolerieren seien. Es sei unverständlich, dass man es in Erwägung ziehe, ein Landschafts- und Wasserschutzgebiet in Wohnraum umzuwandeln. Erfahrungen zeigten, dass Bauprojekte wie dieses zur Errichtung von Wohnungen über Kurz oder Lang den Ausbau der umgebenden Infrastruktur nach sich zögen. Eine solche Folge wäre in diesem Gebiet unverantwortlich. Man vertrete zu diesem Projekt die Meinung, dass die Ansetzung von Bauprojekten in oder direkt angrenzend an schutzwürdigen Gebieten ein Fehler sei. Es wird die Frage gestellt, was noch an sicherem Grün in München bliebe. Die Sauerstoffzufuhr werde geringer, die Abgasbelastung nehme zu und die Lebensqualität ab. Die Wachstumswut in München habe bereits große ökologische Schäden verursacht. Sie dürfte nicht weiter vorangetrieben werden. Die Landeshauptstadt München solle bemüht sein, ihre Grünflächen zum Wohle der Bürger und der Natur zu schützen. In Zeiten von Wohnungsknappheit und stetigem Zuzug weiterer Menschen nach München sei es wichtig, eine differenzierte Sichtweise aufrecht zu erhalten. Dabei müssten die Belange des Klima- und Naturschutzes als wesentliche Kriterien beim Abwägungsprozess berücksichtigt werden.

Grundwasser / Trinkwasser

Auf dem Planungsgebiet befinde sich ein Bereich mit Wasserschutz ausweisung (evtl. Grundwasserpumpe an der südlichen Grenze). Es wurde die Frage gestellt, ob dort bedenkenlos gebaut werden könne.

Auf der westlichen Seite des Gebietes bestehe aktuell keine Versiegelung. Der Plan sehe vor, dass auf diesem Teil des Geländes das größte Gebäude entstehen solle. In einem Wasserschutzgebiet sei so ein Vorhaben fatal, denn der Grundwasserhaushalt werde dadurch erheblich gestört.

Obwohl das Grundstück Fauststraße 90 im Wasserschutzgebiet läge, fänden sich in den Planungszielen keine den Wasserschutz betreffenden Maßnahmen. Im Rahmen der geplanten Bebauung auf dem Grundstück würden jedoch schwerste Erdarbeiten durchgeführt, lang andauernde, den Boden verdichtende Erschütterungen erzeugt, eine sehr große Tiefgarage mit 119 Stellplätzen gebaut und über einen langen Zeitraum die das Grundwasser führende Schotterebene geöffnet. Dieses Grundwasser der Schotterebene werde in Brunnen direkt entnommen und Teil des Münchner Trinkwassers. Durch die Öffnung der Schotterebene und die Möglichkeit des direkten Eindringens von wassergefährdenden oder giftigen Stoffen, z.B. Dieseldieselkraftstoff, Motoren- oder Hydrauliköl der Baumaschinen, bestehe somit akute Gefahr von Verschmutzungen, Beeinträchtigungen, Schäden bzw. nachteiligen Veränderungen für des Grundwasser bzw. Trinkwasser. Man stelle deshalb folgende Anträge: Erstens sei zu begründen, wie in einer Notfallsituation, in der das Förderwerk Trudering spontan in das Münchner Trinkwassernetz einspeisen müsste, die Einhaltung der Schutzkriterien für Trink- und Grundwasser an der Baustelle Fauststraße 90 zu jeder Zeit gewährleistet werden sollte. Zweitens beantrage man ein unabhängiges, hydrologisches/ hydrogeologischen Gutachten, das auch durch Simulation verschiedener Szenarien mit einem mathematischen Grundwassermodell darstelle, welche Gefahren aktuell sowie dauerhaft für das Trink- sowie Grundwasser von einer möglichen Verdichtung der Schotterebene ausgingen, welche Gefahren durch den Aufschluss und in die Schotterebene eindringende Sedimente oder wassergefährdende Stoffe drohten und welchen Einfluss der Baukörper der Tiefgarage auf den Grundwasserhaushalt und den Strömungscharakter des Grundwassers habe.

Versiegelung

Das Vorhaben bedeute eine wesentliche Erhöhung der versiegelten Fläche und eine starke Verdichtung. Die Aussage „Aktuell ist das Planungsgebiet zu etwa 1/3 überbaut bzw. versiegelt“ entspreche nicht dem aktuellen Zustand. Das Planungsgebiet hätte eine Gesamtfläche von 24.325 qm und nur 5.400 qm seien versiegelt, jedoch mit stark unterschiedlichem Versiegelungsgrad. Zurzeit seien nur ca. 1.700 qm durch Bestandsgebäude komplett versiegelt, ca. 1.350 qm seien durch Sandtennisplätze und bis 2.350 qm überwiegend durch Porenpflaster mit Rasenfugen wenig versiegelt bzw. nicht versiegelt. Dies sei in den Unterlagen fehlerhaft dargestellt worden.

Aus dem Planungsentwurf gehe aber hervor, dass alleine durch den Bau der Tiefgarage eine viel größere Fläche komplett versiegelt werde, als dies bisher der Fall sei. Die Tiefgarage würde das komplette derzeit bebaute Areal umfassen und versiegeln. Dazu kämen noch die Verkehrserschließung und evtl. Stellplätze. Die Tiefgarage sei zwar grün dargestellt, bleibe aber dennoch eine große zusammenhängend versiegelte Fläche, die keinesfalls für den Grünkorridor dienlich sei und sicher inklusive der Zufahrten ein vielfaches der jetzigen Fläche versiegele. Die Begrünung der Dächer und Außenanlagen solle nicht darüber hinwegtäuschen. Zu-

sätzlich befänden sich einige Gebäude außerhalb des Tiefgaragenbereichs und trügen damit zur weiteren Versiegelung bei. Dem Beschluss der Vollversammlung werde nicht Rechnung getragen. Dieser besage: „...Deshalb soll die Neubebauung möglichst kompakt entwickelt werden, damit der Versiegelungsgrad der Neubebauung im Rahmen der bisher beanspruchten Grundfläche bleibt.“ Das werde durch dieses Bauvorhaben missachtet. Der Plan sehe vor, dass auf dem westlichen, derzeit unversiegelten Teil des Geländes das größte Gebäude entstehen solle. In einem Wasserschutzgebiet sei so ein Vorhaben fatal, da dadurch der Grundwasserhaushalt erheblich gestört werde.

Als Kompensation für die Versiegelung werde ein Kinderspielplatz sowie die Pflanzung von ca. 30-40 Bäumen genannt. Dies sei bei Weitem kein Ausgleich für den Bau einer Wohnanlage mit sieben Wohnblocks und 80 bis 120 Wohnungen.

Man rege an, fair zu prüfen, wie viel versiegelte Fläche im Bestand vorhanden sei und wie viel real entstehen werde. Die Größe der versiegelten Fläche durch die bisherige Bebauung sei von neutraler Seite festzustellen. Es solle keine versteckte Versiegelung durch umfangreiche Tiefgaragen vorgesehen werden.

Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung würde der Gartenstadtcharakter weiter zerstört werden bzw. völlig verloren gehen.

Gehölze im Planungsgebiet

Es wird angegeben, der Baumbestand befinde sich an einem Schutzgebiet. Man fordere den vollständigen Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Planungsgebiet. Überdies müsse mit dem Bauvorhaben genug Abstand zu den vorhandenen Großbäumen gehalten werden, um keinen Konflikt mit der Verkehrssicherungspflicht hervorzurufen.

Die in den Planungsunterlagen verwendeten Bilder seien hinsichtlich der dort eingezeichneten Bäume nicht aktuell. Hier sei mittlerweile eine Abholzung erfolgt. Der größte Teil des Gehölzbestands an der Nordseite des Grundstücks und an den östlichen Grundstücksrandbereichen sei entfernt worden. Ein Sichtschutz durch die Bäume sei daher nicht mehr vorhanden. Nur größere alleinstehende Bäume blieben stehen. Jegliche Bodenvegetation sei entfernt worden, was sehr nachteilig beispielsweise für Amphibien sei. Die gerodeten Gehölze trieben derzeit im Bereich der Abfallfläche wieder aus. Man wolle wissen, wer, wann, warum, mit wessen Genehmigung und Mitwisserschaft diese Fäll-/Rodungsarbeiten vornahm und ob zuvor die vom BUND Naturschutz in Bayern e.V. geforderten „Kartierungen und natur- und artenschutzrechtlichen Gutachten“ vorgenommen worden seien. Man wolle weiterhin wissen, ob dafür ein Ausgleich geschaffen wurde. Falls dies nicht der Fall sei, bitte man um Mitteilung, wann, warum, auf wessen Anweisung und Verantwortung dies unterblieb. Unter den genannten Bedingungen biete die östliche Grundstücksfläche als Bereich des Grünkorridors an der Fauststraße keinerlei Deckung mehr für migrierende Tiere. Dieser Korridor würde somit aufgegeben werden und könne für die Planung nicht mehr herangezogen werden, weil die migrierenden Tiere instinktiv auf die Deckung bietenden westlichen Grundstücksbereiche ausweichen würden, wo aber Bebauung geplant sei. Somit sei scheinbar der östliche Korridor zerstört worden und der westliche werde verplant. Es werde eine detaillierte Stellungnahme der Landeshauptstadt München, der Bezirksausschüsse und der Unteren Naturschutzbehörde zu diesem Sachverhalt erbeten. Sollte diese Stellungnahme abgelehnt werden, bitte man um ausführliche Begründung.

In der Abbildung zum Planungskonzept seien diverse Bäume eingezeichnet, die die Gebäudekonturen berühren oder überschneiden und deshalb so keinesfalls gepflanzt werden könnten. Außerdem sei davon auszugehen, dass über der Tiefgaragendecke aus technischen

Gründen kein nennenswerter Bestand an größeren Bäumen gepflanzt werden könne. Von einer "Wahrung des baumbestandenen Charakters" könne keine Rede sein. Bei der Gehölzauswahl für die Begrünung des Planungsgebietes sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

Waldflächen / „Grünkorridor“

Der Truderinger Wald sei ein wichtiges Naherholungs- und Rückzugsgebiet für die Münchner, für viele Tierarten, besonders Vögel, Insekten, Lurche, und viele Pflanzenarten, besonders seltene Orchideen. Die Anliegerinnen und Anlieger des Waldrandes hätten in den Jahrzehnten beobachtet, dass der Truderinger Wald durch Borkenkäfer-, Laubholzbockkäferbefall und Windschlag sowie durch die intensive Nutzung zur Erholung leide.

Wie wichtig zusammenhängende artenreiche Wälder seien, zeige sich in diesem flächenmäßig begrenzten System besonders stark. Das Gebiet Fauststraße 90 sei eine der letzten Verbindungen zwischen den nördlichen und südlichen Waldflächen und somit als schutzwürdig anzusehen. Aus diesem Grunde sollte die Renaturierung der Fläche im Vordergrund stehen. Der Baumbestand befinde sich an einem Schutzgebiet. Weniger Verbindung zwischen den Bannwäldern bedeute weniger Kühlung der Luft. Der Grünkorridor mit einer Verengungsstelle sei derzeit in Nord-Süd-Richtung ausgelegt, die vorwiegende Windrichtung sei in West-Ost-Richtung. Eine Geschosshöhe der geplanten Gebäude von drei bis vier Etagen würde diesen Luftstrom im Vergleich zur jetzigen Situation verändern. Die Höhe der Wohnblocks sowie die gestaffelte Anordnung würden den Frischluftkorridor schließen, der den Münchner Osten noch mit Frischluft versorgen würde. Bei einer forstwirtschaftlichen Nutzung der aktuellen Baumbepflanzung im östlichen Waldgebiet wäre die Strömung im bodennahen Bereich verringert. Es bestehe auch die Gefahr einer Signalwirkung, die mittelfristig eine Aufweichung des Landschaftsschutzes in München zur Folge hätte.

Man stelle die Frage, wie in einem solchen schützenswerten Naturschutzgebiet eine derartige Bebauung beschlossen werden könne. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gebäude seien zu viele, zu hoch und zu nah an den Bannwald reichend. Es erscheinen drei kleine Gebäude bereits genug, wobei diese weiter entfernt von der Fauststraße stehen sollten wegen der Waldtrasse („Grünkorridor“). Die Waldtrasse solle von Spielplätzen frei gehalten werden. Mit der geplanten Bebauung solle maximal die rückwärtige Linie der vorhandenen Gebäude zum Bannwald hin eingehalten und nicht überschritten werden.

Das Planungskonzept zum „Grünkorridor“ sei fehlerhaft. Man bemängele die fehlerhafte Darstellung der Abbildung „Konzeption zur Siedlungsentwicklung und naturräumlichen Vernetzung“, auf der der geplante Grünkorridor breiter dargestellt sei, als es laut dem „Planungskonzept (Stand März 2017), maßstabslos“ möglich sei. Die Planungsziele „Sicherstellung der landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete“, „Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und Landschaftsbildes durch Sicherung und Herstellung einer Nord-Süd gerichteten Grünverbindung“ bzw. „Durch die Freihaltung und naturnahe Gestaltung des Landschaftskorridors im Osten wird die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert...“ könnten gemäß der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegten Informationen unmöglich erreicht werden. Die Abbildungen im Informationsblatt des Referats zeigten, dass die geplante Bebauung im Gegensatz zum Planungsziel zum Verschluss des Grünkorridors zwischen dem südlich und nördlich gelegenen Truderinger Wald führen würde. Wildwechsel, Amphibienwanderungen etc. würden verhindert. Der als „Grünkorridor“ ausgewiesene Bereich bzw. der Verbindungskorridor Solalinden – Truderling sei zu

schmal. Er bestehe aus einem Straßenbereich, einer Grundstückszufahrt und Parkplätzen an der Fauststraße und dem Grünstreifen am Straßenrand der Schwedensteinstraße. Ein Spielplatzausläufer verbessere die Waldsituation auch nicht. Dies könne man nicht als ökologisch befriedigende Verbindung der beiden großen angrenzenden Bannwaldgebiete bezeichnen, sie diene nur der ökologischen Verbrämung. Auch wenn von sieben geplanten Gebäuden zwei wegfallen würden, wäre der Korridor sehr schmal, erst eine Reduzierung auf insgesamt vier Gebäude könnte Abhilfe schaffen. Würde nach der Ausweisung des Grünkorridors gebaut werden, so dürften die drei südöstlichen dreigeschossigen Häuser nicht gebaut werden. Dann könnte man in der Tat von einem Grünkorridor sprechen. Zudem wäre ein breiterer Grünstreifen ohne Tiefgarage und Zäune im Bebauungsplangebiet sehr wünschenswert.

Bei der Vorstellung des Planungskonzeptes sei angepriesen worden, dass eine „Vernetzung in ausreichender Breite erhalten bleiben würde“. In dem Informationsblatt würde vom Sichern und Entwickeln einer „angemessen dimensionierten Grünverbindung zur naturräumlichen Vernetzung des Truderinger Waldes“ geschrieben. Da die Worte „ausreichend“ und „angemessen“ subjektiv und relativ ausgelegt werden könnten, bitte man um Auskunft mit genauer Maßangabe, was unter „ausreichender Breite“ bzw. „angemessen dimensioniert“ zu verstehen sei, wobei eine anerkannte unabhängige Quelle anzugeben sei, die diese zahlenmäßig genannte Breite bestätige und zwar auf Basis von Erhebungen, die belegten, dass Tiere einen Korridor dieser Breite annehmen würden. Könnten solche Quellen nicht genannt werden, verstehe es sich von selbst, dass die Behauptung „Vernetzung in ausreichender Breite“ nicht haltbar sei, da sie nicht auf nachweisbaren Fakten fuße und damit falsch oder erfunden sein könnte. Man bitte, Erkundungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Quantifizierung dieser Formulierungen einzuholen. Es wurde gefragt, nach welchen Kriterien der Grünkorridor bewertet wurde und bei welchen Kriterien überhaupt von einem Grünkorridor gesprochen werden könne. Die fortschreitende Verdichtung von bereits mit Wohngebäuden bebauten Flächen würde im Bereich der Grenzkolonie Trudering mittelfristig zu einer vollständigen Trennung zwischen nördlichem und südlichem Bannwald führen, weil Grünflächen verschwinden würden und die Durchlässigkeit für Tiere wie Igel, Kröten, Frösche, Schmetterlinge schlechter werden würde, bis für diverse Tierarten keine reale Durchlässigkeit mehr bestehe. Es existiere dann eine „Beton“-Barriere zwischen dem südlichen und nördlichen Bannwald im Bereich des Planungsgebietes mit dramatischen Folgen für die Biodiversität, die von Austausch bzw. Wanderung von Tieren zwischen den Waldbereichen abhängig sei. Im Aufstellungsbeschluss sei geschrieben, dass die an das Grundstück Fauststr. 90 „angrenzenden Siedlungsflächen sehr gut durchgrünt“ seien. Diese Feststellung sei irreführend, weil dies impliziere, die Waldflächen des Truderinger Waldes würden von ebenfalls hohe ökologische Qualität aufweisenden Siedlungsgebieten begrenzt, die zusammen mit dem Truderinger Wald eine gemeinsame Fläche hoher ökologischer Qualität bildeten. Das Gegenteil sei der Fall. Die als sehr gut durchgrünt beschriebenen Flächen würden aufgrund der Verdichtung verschwinden. Diese Entwicklung solle nicht aufgehalten werden und ließe sich nicht aufhalten, weil die Landeshauptstadt München Wohnraum brauche bzw. wolle und bestehendes Recht es gestatte, diese sehr gut durchgrünt Flächen hoher ökologischer Qualität im Rahmen von Verdichtung ohne Änderung des Flächennutzungsplans und des Baurechts zu bebauen. Ausgleichsflächen dafür würden nicht vorgesehen oder geschaffen. Die Fläche des Landschaftsschutzgebiets Fauststraße 90 habe aber langfristig Brückenfunktion zwischen südlicher und nördlicher Waldfläche, wobei die Waldflächen im mittleren Bereich verbunden würden und somit Tieren der westlichen und östlichen Randbereiche gleichermaßen die Möglichkeit zur Wanderung biete. Es bestehe für dieses Grundstück kein mit den benachbarten Siedlungsgebieten vergleichbares Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten. Dies müsse im Interesse der Umwelt und zukünftiger Generationen so bleiben. Zudem sollte diese Fläche aufgrund des wichtigen Charakters eines ökologischen Korridors als Ausgleichsfläche für die Verdichtung in den angrenzenden Siedlungsge-

bieten herangezogen werden, weil es keine alternative Ausgleichsfläche in der Umgebung gäbe. Diese Argumentation decke sich mit den Forderungen aus dem „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“.

Es sei von ökologischer Bebauung die Rede gewesen. Eine ökologische Bebauung sei immer schlechter als eine Renaturierung. Auf den Präsentationsbildern sei von einem Grün-Korridor gesprochen worden. Dieser wäre nicht ohne weiteres zu erkennen. Man bezweifele, wie beispielsweise Frösche und Kröten diesen Korridor identifizieren können sollten. Der Korridor scheine wegen seiner Lage im östlichen Teil des Grundstücks Fauststraße 90 am nördlichen Ende einen scharfen Knick nach Westen aufzuweisen. Es werde gefragt, wie beispielsweise Kröten oder Frösche an dieser Stelle den richtigen Weg fänden. Außerdem sei der Korridor im östlichen Teil ungeeignet, weil dort die nördlich der Fauststraße liegenden Grundstücke nicht so naturbelassen seien wie die Grundstücke im westlichen Teil. Somit müsste ein Korridor im westlichen Teil des Grundstücks geschaffen werden, um einen geraden und kürzestmöglichen Verlauf zwischen dem südlich und nördlich der Fauststraße gelegenen Wald zu bieten. Jetzt sei der Korridor aufgrund der Umzäunung geschützt, besonders vor dem Zutritt von Menschen und Hunden. Tier- und Pflanzenarten könnten dort ungestört leben. Durch die vorgesehene baulich bedingte Verengung des Korridors würden wandernde Tiere auf eine schmalere Route kanalisiert, sodass im theoretischen Idealfall die Dichte wandernder Tiere im Korridor höher würde, was bei potentiellen Jägern die Wahrscheinlichkeit eines Jagderfolges erhöhen würde. Die geplante Entwicklung würde in dem Fall sogar kontraproduktiv für die Umwelt, weil sie die Gefahr für die wandernden Tiere erhöhe.

Während der Erörterungsveranstaltung sei ausgeführt worden, dass Bereiche keiner hohen Bedeutung für die Umwelt bzw. den Artenschutz für die Bebauung genutzt werden würden. Es seien die westlichen Grundstücksbereiche genannt worden. Man bitte um Stellungnahme zu den vorstehenden Betrachtungen. Zudem bitte man um Erklärung, wieso der westliche Bereich keine hohe Bedeutung für die Umwelt bzw. den Artenschutz habe. Diese Aussage setze eine große Kenntnis dieses Bereichs voraus, z.B. auf Grundlage detaillierter Gutachten vom westlichen Bereich und von den Bereichen, die mit dem westlichen Bereich verglichen werden und die anscheinend eine höhere Bedeutung für die Umwelt bzw. den Artenschutz hätten. Es wird gefragt, wann, zu welchen Tageszeiten, an welchen Orten, wie lange jeweils und von wem die Begutachtungen durchgeführt wurden und welche Normen, Vorschriften, Verfahrensanweisungen dieser Durchführung zugrunde lagen. Es wurde gefragt, in welcher Art bzw. mit welchem anerkannten Verfahren diese Begutachtung der zu definierenden Bereiche dokumentiert wurde und wo dies eingesehen werden könne.

In den Ausführungen während der Erörterungsveranstaltung sei die mit Gebäuden bebaute Fläche als „durchlässig“ bezeichnet worden. Es sei nicht klar, was genau mit „durchlässig“ gemeint sei. Der Boden dieses Bereichs erschien in den Skizzen überwiegend mit Straßen bzw. Fahrwegen versehen. Für Igel, Amphibien, Schnecken usw. scheine das keine Durchlässigkeit darzustellen. Man frage, auf welche Quellen sich diese Behauptung stütze, dass Durchlässigkeit gegeben sei. Da das Wort „durchlässig“ sehr subjektiv und relativ ausgelegt werden könne, bitte man um Auskunft, was laut einer in Fachkreisen anerkannten Definition unter „durchlässig“ zu verstehen sei, wobei eine anerkannte unabhängige Quelle anzugeben wäre. Diese Quelle solle auch Verhältnisse von Gebäudelängen, -höhen, -breiten sowie von Abständen von Gebäuden untereinander nennen, die auf Basis von Erhebungen belegen, dass eine bestimmte Gebäudeanordnung eine Durchlässigkeit für Tiere biete. Könnten solche Quellen nicht genannt werden, verstehe es sich von selbst, dass die Behauptung „durchlässig“ nicht haltbar sei, da sie nicht auf nachweisbaren Fakten fuße und damit falsch oder erfunden sein könnte. Man bitte, Erkundungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Quantifizierung dieser Formulierungen einzuholen.

Es wurde nach der Schutzgüterdefinition aus der Bestandsaufnahme gefragt und was im Rah-

men der Betrachtung unter dem Begriff Schutzgüter zusammengefasst wurde. Es wurde gefragt, wann, zu welchen Tageszeiten, an welchen Orten, wie lange jeweils und von wem die Bestandsaufnahmen durchgeführt wurden und welche Normen, Vorschriften, Verfahrensanweisungen dieser Durchführung zugrunde lagen. Es wurde gefragt, in welcher Art bzw. mit welchem anerkannten Verfahren diese Bestandsaufnahme der zu definierenden Schutzgüter dokumentiert wurde und wo dies eingesehen werden könne.

Lärm

In dieser grundsätzlich ruhigen Lage seien selbst Alltagsgeräusche eine Beeinträchtigung. Außerdem Sorge der Wald auf der gegenüberliegenden Straßenseite für einen Widerhall der Geräusche und verstärke den Störungseffekt. Die Planung in der Fauststraße 90 mit 80 Wohneinheiten und damit 200 Anwohnerinnen und Anwohnern, die zusätzlich Geräusche und Lärmemissionen verursachten, würde eine zusätzliche Lärmbelastung darstellen, die weder für die Nachbarn noch für die Tierwelt hinnehmbar und ein unzumutbarer Eingriff in die Umgebung sei.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es werde Widerspruch gegen die geplante Größe der Wohnanlage ausgedrückt. Der jetzige Bebauungsplanentwurf sei aus mehrfachen Gründen zu verwerfen. Eine Bebauung mit vier- bzw. dreigeschossigen Häusern widerspräche der Nachbarbebauung, sie sei für die Grenzkolonie Waldtrudering überdimensioniert. Es handle sich um einen massiven Einschnitt in die vorhandene kleinteilige Bebauung. Die geplante Nachverdichtung sei in Höhe und Maß nicht mit dem baulichen Bestand in der Umgebung sowie mit den Bestimmungen des Landschaftsschutzes in Einklang zu bringen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss werde als Planungsziel „die Entwicklung eines zeitgemäßen, stadtplanerisch wie landschaftsplanerisch verträglichen Wohnstandorts“ vorgegeben. Dieser Wohnstandort soll auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren und sich angemessen in das Umfeld integrieren. Man sei der Auffassung, dass die Planungsziele („Die Höhenentwicklung soll im Wesentlichen drei- bis viergeschossig angestrebt werden und liegt damit deutlich unter der bestehenden Baumsilhouette.“) bei dem vorliegenden Entwurf nicht erfüllt würden. Dies gelte insbesondere für die geplanten viergeschossigen Gebäudekörper im westlichen Bereich des Baugrundstückes. Sie stünden in Nordsüdrichtung als „Riegel“ gegenüber der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Die vier viergeschossigen und drei dreigeschossigen Flachdachwohnblöcke seien städtebaulich keinesfalls nachvollziehbar. Von einem Einfügen in die bereits bestehende Bebauung und Besiedlung könne keine Rede sein. Die unglaubliche Diskrepanz zwischen der Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und den realen Gegebenheiten vor Ort mache die Anwohnerinnen und Anwohner des Standorts sprachlos. Die Einschätzung des Referats könne als realitätsfremd bezeichnet werden und die in der Planungsbeschreibung genutzte Wortwahl entspräche in keiner Weise den Tatsachen. Der Entwurf ignoriere die örtlichen Gegebenheiten komplett und Sorge architektonisch, quantitativ und ökologisch für einen größtmöglichen Kontrast zu seinem Umfeld. Die bestehende Bebauung in der von Wald umrahmten Gartenstadtsiedlung würde in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser mit zwei Geschossen, zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss (Dachgeschoss mit Dachneigung) und drei Geschossen aufweisen, so dass die angestrebte Bebauung mit kompakten, rechteckigen, viergeschossigen Wohnblocks völlig aus dem Rahmen der organischen, bestehenden Bebauung fiel. Die vorgesehene Höhenentwicklung der geplanten Gebäude finde sich in der Umgebung nicht wieder. Man sei keinesfalls mit einer Bebauung mit vier Obergeschossen anschließend an das bestehende Baugebiet Gerstäcker

Straße einverstanden. Der Eindruck einer Bebauung mit vier Obergeschossen angrenzend an das bestehende Baugebiet würde unzumutbar sein. In städtebaulicher Hinsicht stelle eine Bebauung mit bis zu sieben Wohnblocks mit drei bis vier Etagen keinesfalls eine Einbindung dar sondern einen harten Bruch. Diese Wohnblocks mögen in Stadtteilen mit überwiegender Hochhausbebauung noch als „kleinteilige Bebauung“ mit „moderater Höhenentwicklung“ gelten. Mitten in einem Naturschutzgebiet und angrenzend an eine kleine Wohnkolonie mit lockerer Villenstruktur und Bestandsbebauung mit maximal zwei Etagen und Dach wirke diese Bezeichnung provokativ und die geplante Bebauung könne als „ausufernd“ bezeichnet werden. Die Gebäudeform sei weder „offen“ noch „durchlässig“. Die „Maßstäblichkeit“ beziehe sich ausschließlich auf die Längsachse einzelner Gebäude und ignoriere die anderen Aspekte, wie Höhe, Architektur und räumliche Aspekte. Ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung sei damit ausgeschlossen. Die Planung wäre sowohl im bestehenden Landschaftsbild als auch in architektonischer Hinsicht maßlos und nehme auf die dort lebenden Menschen keine Rücksicht. Die Darstellung aus der Vogelperspektive und mit begrünten Dächern sei irreführend und verzerre die Tatsachen.

Die versetzte Anordnung der sieben Gebäudekomplexe habe eine hohe, in sich geschlossene und kompakte optische Anmutung aus sämtlichen Sichtachsen und wirke sich aufgrund der Bauform und der Gebäudehöhe als Hindernis für die Frischluftzufuhr aus dem Bannwald hin zu den südöstlichen Stadtteilen Münchens aus.

Sofern die genannte Geschossfläche von knapp 8000 m² nicht ausschließlich auf 80 ca. 100 m² große Wohnungen aufgeteilt werde, müsse mit einer höheren Wohnungszahl gerechnet werden. Diese Darstellung könnte irreführend sein. Es sei eine Verdrehung von Tatsachen, dieses Bauvorhaben mit den Worten „harmonisch“, „kleinteilig“, „verträglich“, „angemessen“, „integriert“, „autofrei“, „qualitätsvoll“, „flächensparend“ oder „moderate Höhenentwicklung“ zu beschreiben.

Dass das Argument gebracht werde, die Häuser wären niedriger als die höchsten Bäume, sei absurd und könne nicht ernst gemeint sein. Diese Begründung für eine Bebauung mit vier bzw. drei Etagen enthielte zwei offensichtliche Fehler. Die Baumhöhe eines in der Nachbarschaft liegenden Fichtenwaldes könne nicht als Maßstab für die maximale anzusetzende Gebäudehöhe dienen, zumal der Laubbaumbestand auf dem zu bebauenden Grundstück niedriger sei. In dem Planungskonzept gehe man davon aus, dass die existierenden Bäume 25 Meter hoch seien. Die seit vielen Jahren ausgewachsenen Bäume seien aber nur ca. 17 Meter hoch. Vier Etagen würden nach Planung 13,4 Meter erreichen. Die Gebäude würden wohl kaum hinter den Bäumen verschwinden. Es werde auch außer Acht gelassen, dass die Höhe der umgebenden Bebauung niedriger sei.

Die Feststellung im Beschluss, dass „die Art der Nutzung vollumfänglich der Bebauung in der Faust- und Schwedensteinstraße sowie des Schanderlweges“ entspräche, könne sich nur auf die Wohnnutzung bis reine Wohnnutzung beziehen und nicht auf die Geschossigkeit.

Bezogen auf das Planungsziel „Schaffung flexibler Gebäudestrukturen, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen“ wurde eingewandt, dass die Errichtung von viergeschossigen Wohnblocks mit rechteckigem Grundriss keine flexiblen Gebäudestrukturen schaffe. Das Gegenteil sei der Fall. Wohnblocks verhinderten durch ihre starre Grundform flexible Strukturen. Der Charakter der bestehenden Bebauung in der Grenzkolonie Trudering würde durch die geplante Bebauung grundlegend entwertet werden. Die vorgesehene Bebauung bedeute eine Abwertung der umliegenden Grundstücke sowohl im finanziellen Sinn als auch bezüglich der Wohnqualität. Die geplante drei- bzw. vierstöckige Bebauung würde von der Fauststraße aus aufgrund der mangelnden Gehölzbestände eindeutig sichtbar sein.

Der Grund für die Größenordnung und Höhe der geplanten Bebauung sei wohl eine Erhöhung

der Werthaltigkeit des Grundstückes, was zur Profitoptimierung des Grundstückseigentümers beitrage. Einen wirtschaftlichen Vorteil für die Landeshauptstadt München, den man noch einsehen würde, vermag man nicht zu sehen.

Es wird gefordert, dass keine höhere Nutzung bzw. Verdichtung als bei der Nachbarbebauung entstehen soll. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gebäude seien zu viele, zu hoch und zu nah am Bannwald. Es erscheinen drei kleine Gebäude mehr als genug, wobei diese weiter entfernt von der Fauststraße stehen sollten auf Grund der Waldtrasse („Grünkorridor“).

Es werde die Ansicht vertreten, dass ein Kompromiss erreicht werden könne, wenn ohne Baurechtsmehrung im westlichen Grundstücksteil eine Umwidmung des bestehenden Baurechts für den Wohnungsbau erfolgen würde und in diesem Sinn analog zur Nachbarbebauung eine Begrenzung auf zwei Geschosse und ausbaufähiges Dachgeschoss erfolgen würde. Der östliche Grundstücksteil ab der jetzigen Zufahrt zur Freizeitanlage solle wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite wieder aufgeforstet und öffentlich zugänglich werden.

Es wird vorgeschlagen, nur eine kleinteilige Bebauung mit zwei Geschossen und einer GRZ von 0,07 könne sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung integrieren und im Rahmen der bisher komplett versiegelten Grundfläche bleiben. Man rege an, die im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen drei Gebäudekomplexe um mindestens ein Geschoss zurückzunehmen, um einen harmonischeren Übergang von der Einfamilienhausbesiedlung zum Geschosswohnungsbau zu erreichen. Man bitte, dies bei der Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 600 entsprechend zu berücksichtigen.

Es wurde die Frage gestellt, wieso die Landeshauptstadt München Abweichungen von den ursprünglich geplanten 50 Wohneinheiten zulasse. Man wende ein, die Planung solle sich auf ca. 50 Wohneinheiten beschränken, da damit die Gebäude niedriger seien und eine schönere Silhouette hätten. Auch reduziere sich der zu erwartende Verkehr. Es wurde gefragt, wieso sich die geplante Bebauung nicht an den für die Umgebung bestehenden Bebauungsplänen Nr. 600 bzw. Nr. 912a orientiere. Dort seien eine GFZ von 0,65 bzw. 0,45 oder 0,4 und eine Höhe von zwei Geschossen und Dachgeschoss vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 600 sei eine Dachneigung von 38 Grad vorgegeben. Die Bauhöhe und damit Firsthöhe des geplanten Bauvorhabens sollte ebenso festgelegt werden (zwei Etagen und Dachgeschoss). Die umliegende Bebauung hielt sich an enge Baulinien und niedrige GFZ (0,4-0,65). Die Baulinien des ursprünglichen Freizeitgeländes sollten beibehalten werden, ebenso die aktuell geltende GFZ von 0,15. Allenfalls die ursprüngliche Planung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, die sich besser in die Umgebung einfügten und weniger Verkehr mit sich brächten, wäre akzeptabel. Die GFZ sollte nicht auf 0,80 erhöht werden. Die geplante GFZ von 0,8 wäre eine Steigerung von 433%. Es wurde gefragt, wie sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dafür einsetzen könne. Zusammenfassend stelle man fest, dass kein Grund bestehe, von der Bebauung des übrigen Quartiers Grenzkolonie abzuweichen. Die Natur sei anscheinend unmaßgeblich. Alle Anliegerinnen und Anlieger seien für eine naturbelassene Zone, an der sich alle Projektplanungen ausrichten sollten. Es gelte Achtung auf Landschafts- und Wasserschutzgebiet zu geben.

Im Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes sei die Rede von 80 Wohneinheiten und von einer GF von ca. 7.900 m², in der Sitzungsvorlage vom 12.10.2016 wurde die Größe noch mit „ca. 7000 m² - 7500 m²“ angegeben. Es wird die Frage gestellt, ob also nicht ausgeschlossen werde, dass die ohnehin über jedes Maß hinausgehende GF nochmals größer werden könne.

Seitens des Planungsbüros hieß es, die Fahrradkeller seien etwa zur halben Höhe in der Erde versenkt. Es wurde die Frage gestellt, ob die geplante drei- oder viergeschossige Bauweise ab Erdboden oder ab Oberkante Fahrradkeller bemessen wurde. Unklar sei, ob die geplante Tief-

garage sich unter diesem halbversenkten Fahrradkeller befinde, ob die Tiefgarage ein- oder zweigeschossig vorgesehen sei und wie tief sie dann in die Erde hineinreiche.

Art der baulichen Nutzung, Sportanlage

Die genehmigte Grundstücksnutzung solle belassen werden. Die Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1209 und die Festsetzungen des bestehenden Flächennutzungsplans sollten deswegen erhalten bleiben.

Wenn die erwünschte Renaturierung nicht möglich wäre, sollte anstatt Wohnungsbau die Widmung als Sport- und Freizeitfläche beibehalten werden. Es wird vorgeschlagen, die Beschilderung "Betreten verboten" zu entfernen und die Nutzung weiter als Sport- und Freizeitgelände freizugeben. Es bestünde großer Bedarf für eine Sport- und Freizeitanlage. Die gut funktionierende private Sportanlage mit großzügigen Freiflächen, Schwimmbecken, Turnhalle, Gymnastik- und Aufenthaltsräumen könne erhalten bzw. revitalisiert und zukünftig durch Sportvereine, betriebliche Sportgruppen sowie Behinderten- und Gesundheitseinrichtungen genutzt werden. Damit wäre auch mit wenig Verkehr im Vorhabengebiet zu rechnen. Es wurde gefragt, ob durch die zusätzliche Bebauung mit 1.300 Wohneinheiten an der Friedrich-Creuzer-Straße ein höherer Bedarf an Sportanlagen im Gebiet entstehe. Es wurde zudem vorgeschlagen, die Landeshauptstadt München solle die Grundstücke erwerben und einem gemeinnützigen Zweck zuführen, etwa als Freizeit- oder Sportgelände, Waldspielplatz oder renaturiertes Erholungsgelände. Die Verwendung der Fläche für Vereinstätigkeiten oder zur Naherholung scheinere der geringste Eingriff in die Natur und Umgebung zu sein.

Es wurde die Frage gestellt, warum das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einer Nachverdichtung mit massivem Wohnungsbau den Vorrang gegenüber dem Erhalt der Sport- und Freiflächen einräume. Sport- und Freizeitflächen seien für einen wachsenden Stadtteil wie Trudering ebenso wichtig wie der Neubau von Wohnungen. Als Begründung zur Erhaltung der Nutzung werde das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ zitiert, weil: „mit der „nutzungsgemischten“ Stadt der kurzen Wege zwischen Wohnung, Arbeitsstelle, Versorgungseinrichtungen und Erholungs- und Freizeitbereichen erhebliche Energie- und CO₂-Einsparungen erzielt werden können. Dies bedeutet aber, dass auch Grün- und Freiflächen im Nahbereich des Wohnens verfügbar oder zumindest auf angenehmen Wegen zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sein müssen.“

Freiflächen: Spielplatz, Quartiersplatz

Es wird eingewandt, dass der in dem Planentwurf eingezeichnete öffentliche Spielplatz überflüssig sei, da am Friesplatz kürzlich ein Spielplatz von der Landeshauptstadt München hergestellt worden sei.

Bezogen auf den Abschnitt aus dem Faltblatt: „Der kleine interne Quartiersplatz bildet ein zentrales Element und schafft einen Raum für soziales Miteinander im Planungsgebiet und fördert damit die informelle nachbarschaftliche Begegnung...“ wird eingewandt, der „kleine Quartiersplatz“ habe etwa die Fläche eines Gartens einer der umliegenden Einfamilienhäuser. Es sei nicht anzunehmen, dass die Nachbarn sich auf diesem ähnlich großen Gelände mit den rund 300 neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zum „gut nachbarschaftlichen Austausch“ treffen würden.

Freiflächen: Zufahrten, Rettungswege

Es wird angemerkt, dass die Tiefgaragenausfahrt für ein Verkehrsaufkommen entsprechend 80 Wohnungen nicht genügend dimensioniert erscheine. Möglicherweise seien zwei Ausfahrten notwendig.

Es wird die Frage gestellt, wie die Feuerwehr das südlichste geplante Gebäude erreichen sol-

le.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I. (6-fach)
an das Direktorium HA II – BA Geschäftsstelle Ost BA 15
zusätzlich per e-mail (bag-ost.dir@muenchen.de)

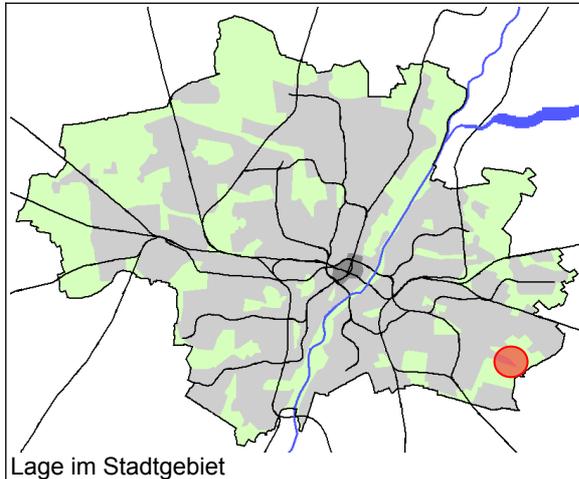
mit der Bitte um Kenntnisnahme und fristgemäße Zuleitung der Stellungnahme, bitte gleichzeitig vorab per email (plan.ha2-32v@muenchen.de).

Kober



Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/31

Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich)
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119)



Lage im Stadtgebiet

Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem östlich des Schanderlwegs am süd-östlichen Ende der Fauststraße. Nördlich und südlich grenzt der Truderinger Wald an. Das Planungsgebiet ist Teil der sogenannten "Truderinger Grenzkolonie", eines Siedlungsstreifens, der sich von Westen aus Perlach kommend in den Truderinger Wald hinein bis zum Wohngebiet beiderseits der Schwedensteinstraße erstreckt.

Im Jahr 1971 wurde das Planungsgebiet gemäß des für den Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209, der hier "Freizeitanlage" festsetzt, mit einer Freizeit- und Sportanlage eines Unternehmens zur Nutzung durch Mitarbeiter bebaut. Seit geraumer Zeit ist die Anlage nicht mehr in Betrieb, einzelne Anlagen werden jedoch temporär genutzt. Das Areal diente befristet als Flüchtlingsunterkunft.

Aus landschaftsplanerischer Sicht befindet sich das Planungsgebiet in einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage innerhalb der Waldflächen des Truderinger Waldes. Der Truderinger Wald ist vollständig als Landschaftsschutzgebiet ("Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade", Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964) geschützt. Der Planungsbereich liegt innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes.

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Artikel 11 Bayerisches Waldgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Landratsamtes München über die Erklärung der Wälder im Südosten Münchens im

Bereich der Landeshauptstadt München und den Landkreisen München und Ebersberg zu Bannwald (Bannwaldverordnung - München-Südost) vom 10.04.1989 als "Bannwald" geschützt. Das Planungsgebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013.

Das Planungsgebiet ist nach Westen über die Fauststraße, die Günderodestraße, die Nideralmstraße und den Hugo-Lang-Bogen mit dem Karl-Marx-Ring verbunden und somit an das überörtliche Hauptstraßennetz angeschlossen.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Buslinie gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle liegt fußläufig ca. 500 Meter in westlicher Richtung entfernt.

Im Planungsgebiet und den angrenzenden Siedlungen ist keine fußläufige Nahversorgung (600m-Radius) vorhanden. Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in etwa 1,5 - 2 km Entfernung in den Nahbereichszentren bzw. integrierten Nahversorgungsstandorten an der Friedenspromenade, am Oskar-Maria-Graf-Ring, der Sudermannallee und dem Karl-Marx-Ring.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als Sportanlage dargestellt. Die angrenzenden Bereiche nördlich und südlich davon sind als Waldfläche, die westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schwedensteinstraße bzw. dem Schanderlweg als Reine Wohngebiete dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich der Waldflächen des Truderinger Waldes "Bannwald" sowie im Bereich des Planungsgebietes ein "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt. Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb des "Regionalen Grünzugs", der als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Nördlich des Planungsgebietes ist nachrichtlich ein Wasserschutzgebiet dargestellt.

In der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06719) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt ein Verfahren zur Ände-

zung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchzuführen und einen Bebauungsplan mit Grünordnung zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich der Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges aufzustellen.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Der Planungsbereich soll als Wohnstandort entwickelt werden, der auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich in das vom umgebenden Landschaftsraum geprägte Umfeld integriert.

Auf landschaftsplanerischer Ebene sollen im Rahmen der Planung die landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum, insbesondere durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete berücksichtigt und gestärkt werden. Damit wird auch eine Berücksichtigung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes sowie des angrenzenden Bannwalds angestrebt.

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung soll das Planungsgebiet zukünftig als Reines Wohngebiet WR dargestellt werden. Die nicht für die geplante Wohnnutzung benötigten Bereiche im Osten des Planungsgebietes sollen der umgebenden Nutzung entsprechend als Waldfläche WALD dargestellt werden und somit die beschriebene naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich angrenzenden Waldgebiete herstellen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung einer Wohnnutzung geschaffen. Somit kann bei Umsetzung der Planung ein Beitrag für den dringenden Wohnungsbedarf in der Landeshauptstadt München geleistet werden.

Durch die geplante Freihaltung und naturnahe Gestaltung eines Landschaftskorridors zwischen der östlichen Grenze des Planungsbereiches und dem östlich anschließenden Siedlungskörper an der Schwedensteinstraße wird die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen gestärkt und verbessert.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan

München im Regionalen Grünzug Nr. 11 Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald. Da im Planungsgebiet neben der Wohnbebauung (ca. 1,1 ha) ein Grünkorridor (ca. 1,2 ha) zur Verbindung der Bannwaldgebiete des Truderinger Waldes nördlich und südlich der Fauststraße geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die Planung den Funktionen des Regionalen Grünzugs - Bannwald, Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge - nicht entgegensteht.

Der durch die Umsetzung der Planung ausgelöste Bedarf an Kindergarten- bzw. Kinderkrippenplätzen kann in die geplanten Einrichtungen im Bebauungsplan Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg integriert werden. Die ursprünglichen Hort- und Grundschulplätze werden über die Grundschule in der Markgrafenstraße 33 abgedeckt.

Im Planungsgebiet wird mit der aktuell im Umfeld ansässigen Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der zu erwartenden Neubevölkerung nach wie vor nicht ausreichend Potenzial für eine eigenständige Nahversorgungseinrichtung (mindestens 5.000 Einwohnerinnen / Einwohner im fußläufigen Bereich) gesehen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet bzw. Bannwald ist auch nicht mit einer Zunahme der Bevölkerung und somit geänderten tragfähigen Rahmenbedingungen zu rechnen. Auch nach Umsetzung der Planung werden sich daher voraussichtliche die Möglichkeiten zur Nahversorgung für den Planungsbereich selbst nicht ändern bzw. verbessern.

Zeitnah ist lediglich für den westlichen Bereich der Truderinger Grenzkolonie nach Umsetzung der Planungen im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg (westlich), Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich), Stempplingeranger (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57g) eine Verbesserung der Nahversorgungssituation zu erwarten, da in diesem Gebiet weitere Nahversorgungsmöglichkeiten umgesetzt werden sollen.

Ein im Rahmen der Planung erstelltes Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung nur eine geringe Verkehrszunahme von ca. 350 Kfz-Fahrten / Tag erzeugt wird. Gravierende Störungen bzw. Beein-

trüchtigungen im Verkehrsablauf sind dadurch nicht zu erwarten.

Energie

Bei Umsetzung der Planung sollen die Aspekte

- Nachhaltigkeit,
 - ressourcenschonendes Bauen,
 - verantwortungsvoller Umgang mit Regenwasser,
 - energieeffiziente Bauformen und -konstruktionen,
 - Nutzung regenerativer Energien,
- im Vordergrund stehen. So soll u.a. für die gesamte Wohnanlage ein Blockheizkraftwerk zur dezentralen und regenerativen Energieversorgung vorgesehen werden.

Nachhaltigkeit

Die vorliegende Planung ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer ungenutzten Fläche. Im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung werden Flächen für Wohnen geschaffen.

Im Rahmen des Planungskonzepts soll die Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten in unterschiedlichsten Bereichen erfolgen. Neben einem sensiblen Umgang mit den landschaftlichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des Standortes sind vor allem die Sicherung des übergeordneten Nord-Süd-Grünkorridors und der schonende Umgang mit Boden und Wasser (Regenwassernutzung, Minimierung der Versiegelung, kompakte Bauweise, flächensparende Erschließung) zu berücksichtigen. Des Weiteren sind bei Umsetzung der Planung eine Minimierung des Energieverbrauchs, die Anpassung an den Klimawandel und die Verwendung ökologisch unbedenklicher, ressourcenschonender Materialien und Energiequellen anzustreben.

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan Änderung

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

- *Regionalplan*
Nach den definierten Zielen der Raumordnung

(Regionalplan 2014) liegt das Planungsgebiet direkt im Übergang zwischen einem bestehenden Siedlungsgebiet, welches für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt und einem landschaftlich geprägten Raum mit hoher Bedeutung für die Erholung, Natur und Landschaft sowie die Trinkwasserversorgung. Die Lage des Gebietes im Randbereich des Regionalen Grünzugs Nr. 11 Höhenkirchener Forst/ Truderinger Wald sowie im Regionalen Erholungsgebiet Nr. 13 Waldgürtel im Süden und Osten von München verdeutlichen den landschaftlichen Wert des Gebietes. Relevante regionalplanerische Ziele sind die Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen, Naherholungsbereichen, aber auch naturnahe Freiflächen für die stadtnahe Erholung. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Wälder im Süden Münchens kommt eine besondere Bedeutung zu.

- *Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München*
Die Zielkarte des Arten- und Biotopschutzprogramms der Landeshauptstadt München sieht zur ökologischen Verbesserung des Planungsgebietes sowie der direkten Umgebung folgende Maßnahmen vor: Erhalt, Pflege und Optimierung von strukturreichen Grünflächen entsprechend dem Standortpotenzial durch extensive Pflege, Verzicht auf Dünger und Pestizide, Belassen von Totholz, Ruderalfluren und Spontanvegetation, Entwicklung und Optimierung von Trockenwäldern auf trockenen und sehr trockenen Böden, Schaffung von Lichtungen zur Förderung licht- und wärmebedürftiger Tier- und Pflanzenarten, Erhalt und Entwicklung von thermophilen Waldrändern und -säumen, Vorrangige Entwicklung laubreicher Gehölzbestände mit hohem Alters- und Strukturreichtum in Grünanlagen und Wäldern, Belassen von Höhlenbäumen, Tot- und Altholzstrukturen, Erhalt der strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen.
- *Naturschutzrecht*
Das Planungsgebiet ist Teil , des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Truderling“ einschließlich „Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964 geschützt.
- *Bayerisches Waldgesetz*
Die Waldgebiete nördlich und südlich des Pla-

nungsgebietes sind gemäß Art. 11 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) i.V.m. der Verordnung des Landratsamtes München über die "Erklärung der Wälder im Südosten Münchens im Bereich der Landeshauptstadt München und den Landkreisen München und Ebersberg zu Bannwald (Bannwald - München-Südost)" vom 10.04.1989 als „Bannwald“ geschützt.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch - Erholung

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade". Lediglich der östlich gelegene Waldanteil des Planungsgebietes ist derzeit öffentlich zugänglich und wird für die naturbezogene Erholung genutzt. Die Nutzung der vorhandenen Sportanlage wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben, und steht somit auch nicht zur (Sport-)Erholung zur Verfügung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden öffentliche Grün- und Freiflächen festgesetzt, um eine standortnahe Erholungsnutzung zu ermöglichen. So sollen u.a. im östlichen Teil des Planungsgebietes eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Kinderspielplatz sowie eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als Laubmischwald hergestellt werden.

Die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf die Erholungsnutzung sind insgesamt positiv zu bewerten, da neue Erholungsflächen geschaffen, und die erholungsrelevanten Waldflächen aufgewertet und erweitert werden.

Schutzgut Mensch - Lärm

In den an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebieten sind derzeit keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm zu verzeichnen. Immissionen durch Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sowie sonstigen Lärm sind u.a. aufgrund der städtebaulichen Randlage weder für die vorhandenen Siedlungsbereiche noch für das Planungsgebiet relevant. Bei einer Wiederinbetriebnahme des Sportgeländes ist davon auszugehen, dass dies mit erhöhten Lärmemissionen durch die

Sportnutzung und den Pkw-Verkehr, v.a. im Bereich des zur Fauststraße orientierten Parkplatzes, verbunden wäre.

Das durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 350 Kfz-Fahrten / Tag führt voraussichtlich zu einer leichten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen. Auch sind gegebenenfalls in den Stoßzeiten morgens und abends leichte Erhöhungen der Immissionen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu erwarten. Insgesamt ist im Vergleich zur zulässigen Nutzung als Sportanlage mit Besucherverkehr eine Verbesserung der Lärmsituation durch die geplante Wohnnutzung gegenüber der aktuell zulässigen Nutzung zu erwarten.

Schutzgut Mensch - Elektromagnetische Felder

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keinerlei (Bahn-)Trassen, von denen Erschütterung, sekundärer Luftschall oder elektromagnetische Felder ausgehen würden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Nördlich und südlich des Planungsgebietes grenzen die Waldflächen des Truderinger Waldes an, die als Bannwald klassifiziert sind. Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet ist von Baum- und Strauchbestand, offenen Wiesenflächen und Sukzessionsflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Gebietes finden sich dichte Baumbestände. Der Gehölzgürtel entlang der nördlichen und westlichen Planungsgebietesgrenze wurde im Rahmen einer Strukturkartierung als sehr wertvoll eingestuft. Die großflächigen, wertvollen Vegetationsbestände befinden sich hauptsächlich entlang der Randbereiche des Planungsgebietes und bleiben bei Umsetzung der Planung nahezu vollständig erhalten.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes, der zukünftigen Waldfläche, sind die Vegetationsbestände vorwiegend von mittlerer Bedeutung (Fichtenforst). Sie sollen zukünftig durch die Entwicklung eines lichten Laubmischwaldes bzw. durch Waldumbau ökologisch aufgewertet werden.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tierarten wurden im Zuge einer naturschutzfachlichen Voreinschätzungen und in einer Bestandsaufnahme und -bewertung der Fauna untersucht.

Bei den erfassten Fledermäusen handelte es sich um Einzelnachweise im Überflug über das Gelände. Im Jahr 2017 wurden keine Fledermäuse mehr nachgewiesen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass der Wert des Planungsgebiets als Jagdhabitat für die Fledermäuse sehr gering einzustufen ist. Die Gebäude auf dem Gelände wurden auf potenzielle Quartiere untersucht. Für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen. Quartiere von Fledermäusen auf der Fläche können zum aktuellen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Das Vogelartenspektrum ist auf kommune, an den Menschen teilangepasste Arten beschränkt. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind in Bayern häufig und ungefährdet. Die in der Umgebung vorkommenden Spechte nutzen möglicherweise den vorhandenen Gehölzbestand zur Nahrungssuche. Aktuell sind ein tatsächlicher sowie ein potenzieller Höhlenbaum im westlichen Gehölzbestand vorhanden. Aufgrund der Präsenz der Spechte ist zu erwarten, dass weitere Baumhöhlen entstehen.

Da der Großteil des Baumbestands einschließlich der vorhandenen Höhlenbäume bei Umsetzung der Planung erhalten werden soll, ist die Betroffenheit von gehölzbewohnenden Tierarten (Vögel, Fledermäuse) gering. Die vorkommenden kommunen Vogelarten sind durch die Auswirkungen des Vorhabens nicht gefährdet. Es bleiben ausreichend Lebensräume im Planungsgebiet und in der direkten Umgebung vorhanden bzw. werden zusätzlich geschaffen.

Das Vorkommen von im Frühjahr 2015 erfassten Laubfröschen ist als außergewöhnlicher Vorfall zu werten (Laichplatz im ausgelassenen Schwimmbecken). Grundsätzlich ist weiterhin mit Einwanderungen von Laubfröschen in die Fläche zu rechnen, so dass hier geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten möglichen Laichplätzen (größere Pfützen) getroffen werden müssen.

Das Grundstück wie auch die umliegenden Hausgärten kommt für diverse Amphibien prinzipiell als Landlebensraum (gelegentliche Querung) in Frage. Für streng geschützte Reptilien gibt es keine geeigneten Habitate.

Durch die geplante Wohnnutzung ist eine Störung (Lärm, Strukturveränderung u.ä.) der vorhandenen Fauna zu erwarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Punkt 1 - 4 BNatSchG kann auf der Grundlage der vorlie-

genden Untersuchungen bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen sind, ausgeschlossen werden.

Es sind keine Vorkommen streng geschützter Arten im Planungsgebiet von dem Vorhaben betroffen, und somit auch keine vorgezogenen (CEF-)Maßnahmen oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes erforderlich. Insgesamt können bei Umsetzung der Planung durch Festlegen geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume geschützt werden. Durch den geplanten Waldverbund und das Freihalten der östlichen Grundstücksfläche als Grünkorridor wird eine Verbesserung der Grünstruktur sowie der Lebensraumausstattung erzielt.

Schutzgut Boden und Fläche

Für das Planungsgebiet sind keine stofflichen Vorbelastungen und Altlasten bekannt.

Der Grad der möglichen Neuversiegelung im westlichen Teil des Planungsgebietes bleibt voraussichtlich unter dem vorhandenen Versiegelungsgrad durch den Baubestand. Im östlichen Bereich kann durch den Rückbau der vorhandenen Tennisplätze eine Verbesserung der Bodenfunktion erzielt werden.

Aufgrund dieses Sachverhalts besteht kein detaillierter Untersuchungsbedarf bezüglich der Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet grenzt an ein Trinkwasserschutzgebiet (Zone III, Weiteres Schutzgebiet) an. Das Trinkwasserschutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Die entsprechenden Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen sind in den nachfolgenden Verfahren zu beachten.

Die vorhandenen Schotterböden besitzen eine geringe Filterleistung für Schadstoffbelastungen. Durch die große Mächtigkeit der Bodenschicht über dem Grundwasser ist die Gefahr von Verunreinigungen dennoch gering. Es erfolgen voraussichtlich keine Eingriffe in das Grundwasser.

Schutzgut Luft

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Planungsgebiets, umgeben von großen Waldflä-

chen ohne größere Infrastrukturen oder Gewerbe- und Industrieanlagen, sind keine Belastungen mit Luftschadstoffen vorhanden. Die umliegenden Waldflächen nördlich und südlich des Planungsgebietes haben eine deutlich ausgleichende Wirkung auf die Luftqualität und -temperatur.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Schadstoffe oder Gerüche durch die Umsetzung der Planung sind auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Verkehrszunahme nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Gemäß Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München gibt es eine hohe nächtliche Abkühlung, eine sehr günstige bioklimatische Situation und eine hohe Kaltluftlieferung der Umgebung. Die Frisch- / Kaltluft-Durchströmung erfolgt von Süd nach Nord.

Nennenswerte klimatische Veränderungen sind im Planungsgebiet bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Durch den Erhalt eines breiten Nord-Süd-Korridors als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen wird die Durchströmung des Gebiets verbessert.

Durch die Sicherung des westlichen Gehölgürtels, die Entwicklung neuer Waldflächen sowie klimawirksame Maßnahmen im Zuge der Bebauung sind positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines von Ost nach West verlaufenden Siedlungsbandes. Großräumlich befindet sich das Planungsgebiet an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage, da es als wichtiges Verbindungsstück zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen (Bannwald) fungiert. Derzeit wird die Fläche von den auf dem Grundstück befindlichen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen geprägt. Entlang der westlichen und südlichen Ränder des Planungsgebietes befinden sich zum Teil sehr dichte Baumbestände. Die vorhandenen Baukörper und Nebenanlagen sind von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar.

Da das Planungsgebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes "Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade" ist, ist für die bauliche Entwicklung eine Erlaubnis der Un-

teren Naturschutzbehörde gemäß § 3 (2) der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 9. Oktober 1964 erforderlich. Diese Ausnahme kann erteilt werden, sofern das Landschaftsbild bei der Neubebauung besondere Berücksichtigung findet (Erhalt des Baumbestands, kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten, Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand). Entsprechende Regelungen sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter auf den Grundstücken des Planungsgebietes bekannt. Es besteht daher kein Untersuchungsbedarf.

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich vermuteter Bodendenkmäler bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Baumaßnahmen müssen bei Bedarf archäologisch begleitet werden. Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Schutzgut Energie

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Als Basis für die Umsetzung dient ein umfassendes Umwelt- und Klimaschutz-Konzept der künftigen Bebauung, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt wird. So sind ressourcenschonendes Bauen, ein verantwortungsvoller Umgang mit Regenwasser und die Nutzung von regenerativen Energien geplant. Für die gesamte Wohnanlage ist ein Blockheizkraftwerk zur dezentralen und regenerativen Energieversorgung geplant.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Mögliche Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut bewertet. Entscheidungserhebli-

che negative Wechselwirkungen als Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

Prognose der Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die derzeit brach liegende Sportanlage reaktiviert werden. Auch wäre eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1209 in Bezug auf die Sportnutzung mit den entsprechenden verkehrlichen und immissionstechnischen Auswirkungen zulässig. In Bezug auf Natur und Landschaft ist in diesem Fall davon auszugehen, dass eine mehr oder weniger intensive Pflege der Grünflächen und gegebenenfalls auch eine Neuversiegelung stattfinden würde. Die teilweise Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen sowie die Verbreiterung des Waldkorridors würden nicht erfolgen.

Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Planungsbereich liegt vollflächig im Landschaftsschutzgebiet. Als Ausgleich für diesen Eingriff soll der Verbindungstreifen zwischen den nördlichen und südlichen Waldgebieten verbreitert werden. Der bestehende Forst auf städtischer Fläche wird zukünftig als Waldfläche dargestellt und soll zu einem Laubmischwald umgebaut werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden umfassende Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Förderung des Grün- und Freiflächencharakters der Fläche festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) sind nicht erforderlich, da mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich eine Reduzierung der bebauten Flächen verbunden ist.

Es sind keine CEF-Maßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich, jedoch sind bei Umsetzung der Planung einige Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten werden müssen. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der

Wiederverwertung brachliegender versiegelter Flächen ist es gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06719) vertretbar das Grundstück städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen.

Um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen, wurden seitens der Eigentümerin die Erstellung von Gutachten zum Verkehr und zum Natur- und Artenschutz beauftragt. Weiter wurden städtebauliche und landschaftsplanerische Untersuchungen durchgeführt. Besonderer Schwerpunkt wurde dabei auf den Erhalt des wertvollen Baumbestandes innerhalb des Planungsgebietes sowie die Schaffung eines großzügigen Nord-Süd orientierten ökologisch und naturräumlich bedeutsamen Grünkorridors gelegt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Wohnbauentwicklung im Landschaftsschutzgebiet unter Beachtung verschiedener Voraussetzungen (Energieeffizienz, sparsame Erschließung, Regenwassernutzung, etc.) möglich ist. Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin am 09.03.2017 nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange. Zur Prüfung der Umweltschutzbelange wurden Fachgutachten zu den Themen Verkehr und Artenschutz erstellt. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bewertung der Auswirkungen wird auf die Fachgutachten verwiesen.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Jahr 1971 wurde das Planungsgebiet gemäß des für den Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1209, der hier "Freizeitanlage" festsetzt, mit einer Freizeit- und Sportanlage eines

Unternehmens zur Nutzung durch Mitarbeiter bebaut. Seit geraumer Zeit ist die Anlage nicht mehr in Betrieb. Der Planungsbereich soll als Wohnstandort entwickelt werden, der auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich in das vom umgebenden Landschaftsraum geprägte Umfeld integriert.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Umgebung. Die Verkehrszunahme wird jedoch als nicht erheblich eingestuft. Auch sind daher keine relevanten Lärmbelastungen für die Anwohner und die Umgebung zu erwarten.

Es entstehen neue öffentlich zugängliche und nutzbare Grün- und Waldflächen auf einem bislang nicht zugänglichen Gelände. Der Großteil des Baumbestandes bleibt erhalten. Die bestehenden Waldflächen werden gesichert. Da im Planungsgebiet neben der Wohnbebauung ein Grünkorridor zur Verbindung der Bannwaldgebiete des Truderinger Waldes nördlich und südlich der Fauststraße geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die Planung den Funktionen des Regionalen Grünzugs - Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge - nicht entgegensteht.

Die vorkommenden Arten werden bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen sind, nicht gefährdet. Durch neue Freiflächenqualitäten im Planungsgebiet (private und öffentliche Grünflächen, Fläche für Entwicklungsmaßnahmen) kann eine Verbesserung der Habitatausstattung erreicht werden.

Insgesamt ist mit der Umsetzung der Planung eine Reduzierung des Versiegelungsgrades des Planungsgebietes verbunden. Die Bodenfunktionen werden durch Entsiegelung und die Neuanlage von Waldflächen bereichsweise verbessert. Ein Eingriff in das tief anstehende Grundwasser erfolgt voraussichtlich nicht. Durch die große Mächtigkeit der Bodenschicht über dem Grundwasser ist die Gefahr von Verunreinigungen gering. Die Vorgaben für Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet liegt in einer Fläche mit einer hohen Kaltluftlieferung sowie einem hohem Volumenstrom der Flurwinde. Das bestehende, lokale Klima und die Flurwinde werden durch die Planung nicht grundlegend verändert. Die Erweiterung der Waldfläche und die Stärkung des

Waldkorridors sowie weitere Einzelmaßnahmen auf dem Baugrundstück (Baumpflanzungen, Dachbegrünung etc.) tragen zu einer Verbesserung des lokalen Klimas bei.

Die neue Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen wird. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet kann durch die geplante Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, die eine funktionale Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors schafft, ausgeglichen werden.

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter auf den Grundstücken des Planungsgebietes bekannt.

Als Basis für die Umsetzung der Planung dient ein umfassendes Umwelt- und Klimaschutz-Konzept, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt wird. So sind ressourcenschonendes Bauen, ein verantwortungsvoller Umgang mit Regenwasser und die Nutzung von regenerativen Energien geplant. Die Energieversorgung des Gebiets soll über ein Blockheizkraftwerk erfolgen.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/31

Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich)
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119)



Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/31

Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich)
 (Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119)

Legende

-  **W** Wohnbauflächen
-  **WS** Kleinsiedlungsgebiete
-  **WR** Reine Wohngebiete
-  **WA** Allgemeine Wohngebiete
-  **WB** Besondere Wohngebiete
-  **M** Gemischte Bauflächen
-  **MD** Dorfgebiete
-  **MI** Mischgebiete
-  **MK** Kerngebiete
-  **G** Gewerbliche Bauflächen
-  **GE** Gewerbegebiete
-  **GI** Industriegebiete

-  **SO** Sondergebiete
-  **SOGE** SO Gewerblicher Gemeinbedarf
-  **SOGI** SO Industrieller Gemeinbedarf
-  **SOEZ** SO Einzelhandel
-  **SOFM** SO Fachmarkt
-  **SOGH** SO Großhandel
-  **SOM** SO Messe
-  **SOH** SO Hochschule
-  **SOLV** SO Landesverteidigung
-  **SOF** SO Forschung
-  **SOBV** SO Brauereiverlagerung
- oder nach Beschriftung im Plan
-  **GB** Gemeinbedarfsflächen
-  **E** GB Erziehung
-  **F** GB Fürsorge
-  **GS** GB Gesundheit
-  **K** GB Kultur
-  **R** GB Religion
-  **SP** GB Sport
-  **S** GB Sicherheit
-  **V** GB Verwaltung
-  **WISS** GB Wissenschaft

-  **VE** Ver- und Entsorgungsflächen

-  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen

-  **P** Öffentliche Parkplätze
-  Fußgängerbereiche (begrünt)
-  **BAHN** Bahnanlagen
-  **AG** Allgemeine Grünflächen
-  **SPORTANLAGEN** Sportanlagen
-  **FRIE** Friedhöfe
-  **KG** Kleingärten
-  **CAMP** Campingplätze
-  **SOGR** Sondergrünflächen
-  **J** Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

-  **SG** Sonstige Grünflächen
-  **OEKO** Ökologische Vorrangflächen
-  **WALD** Waldflächen
-  **LW** Flächen für die Landwirtschaft
-  **GAR** Flächen für den Gartenbau
-  Wasserflächen
-  Überschwemmungsgebiete
-  Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
-  Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
-  Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

-  Übergeordnete Grünbeziehung
-  Örtliche Grünverbindung

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

-  Regionaler Grünzug
-  FFH-Gebiet
-  **KIES** Vorrangfläche für Kiesabbau
-  Vorbehaltsgebiet Kies und Sand
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsbestandteil
-  Wasserschutzgebiet
-  Bannwald
-  Hangkante
-  Alleen
-  **ND** Naturdenkmal
-  **B** Gesetzlich geschützte Biotope
-  Ermittelte Überschwemmungsgebiete
-  Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
-  Ensemblebereich
-  Flächen mit Bodenbelastungen
-  Aufschüttung
-  Flughafen-Bauschutzbereich
-  Hochspannungsleitung
-  U- und S-Bahn
-  Stadt- und Teilbereichsgrenze
-  Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
-  Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



**ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2119**
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

BEREICH: FAUSTSTRASSE (SÜDLICH)
ÖSTLICH DES SCHANDERLWEGS
(TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 1209
UND NR. 600)

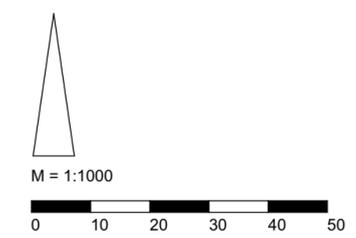
ERGÄNZUNG ZUR ZEICHENERKLÄRUNG

B) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb der
Wasserschutzzone III.



HA II / 32 V
HA II / 32 P
HA II / 53

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

AM 25.07.2019

GEZ.
UHMANN
LTD. BAUDIREKTOR

Telefon: 0 233-22857
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/31 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119

Fauststraße (südlich),
östlich des Schanderlweges

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1209 und Nr. 600)

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

hier:

Beteiligung der Träger und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

- Spartenverfahren -

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Ausgangssituation	4
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	4
2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand	4
2.3. Naturraum und Landschaftsbild	4
2.3.1. Naturraum und Topografie	4
2.3.2. Landschaftsbild	5
2.3.3. Boden	5
2.3.4. Grundwasser	5
2.3.5. Klima	5
2.3.6. Flora, Fauna Biotopausstattung	6
2.4. Erholung	6
2.5. Verkehrliche Erschließung	7
2.6. Vorbelastungen	7
2.6.1. Altlasten	7
2.6.2. Kampfmittel	7
2.7. Infrastruktur und Nahversorgung	7
2.8. Rechtliche und planerische Ausgangslage	8
3. Planungsziele	10
4. Planungskonzept	11
4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept	11
4.2. Soziale Infrastruktur	12
4.3. Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming	12
4.4. Art der baulichen Nutzung	13

4.5.	Maß der baulichen Nutzung	13
4.6.	Höhenentwicklung	15
4.7.	Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen	15
4.8.	Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung	16
4.9.	Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade	17
4.10.	Dienstbarkeitsflächen	17
4.11.	Verkehrerschließung	17
4.11.1.	Straßenverkehrsfläche	18
4.11.2.	Grundstückerschließung	18
4.11.3.	Kfz-Stellplätze, Tiefgarage	18
4.12.	Einfriedungen	19
4.13.	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen	19
4.14.	Werbeanlagen	20
4.15.	Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen	20
5.	Grünordnung allgemein	20
5.1.	Grünordnung auf Baugrundstücken	22
5.2.	Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	23
5.3.	Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
7.	Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	25
8.	Eingriff und Ausgleich	26
9.	Umweltbericht	26
9.1.	Einleitung	26
9.1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	26
9.1.2.	Verwendete Grundlagen und Gutachten	27
9.1.2.1.	Allgemeine Planungsgrundlagen und Untersuchungsumfang	27
9.1.2.2.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	27
9.1.2.3.	Örtliche Satzungen und Verordnungen	28
9.2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
9.2.1.	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	29
9.2.1.1.	Wirkungsbereich Lärm	29
9.2.1.2.	Wirkungsbereich Erschütterungen / sekundärer Luftschall / elektromagnetische Felder	30
9.2.1.3.	Wirkungsbereich natürliche Belichtung	30
9.2.1.4.	Erholung	31
9.2.1.5.	Wirkungsbereich Sicherheit / Verkehrssicherheit	33
9.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
9.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	34
9.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	36
9.2.3.	Schutzgut Boden	40
9.2.3.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	40
9.2.3.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	41
9.2.4.	Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser	42
9.2.5.	Schutzgut Klima / Luft	44
9.2.6.	Schutzgut Landschaft	46
9.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	48

9.2.8.	Umweltbelang Energie	48
9.2.9.	Umweltbelang Abfälle und Abwasser	49
9.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	50
9.3.1.	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt	50
9.4.	Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet	52
9.5.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)	52
9.5.1.	Bestandserhebung und Betroffenheit	52
9.5.2.	Das Vorhaben und seine Auswirkungen	54
9.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	54
9.5.4.	Fazit	55
9.6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	55
9.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
9.8.	Zusätzliche Angaben	56
9.8.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	56
9.8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	57
9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
10.	Daten zum Bebauungsplan	59
11.	Entwurf Satzungstext	61

1. Planungsanlass und Verfahren

Auf einem mit einer Freizeit- und Sportanlage bebauten Areal am Münchner Stadtrand im Übergang zum Truderinger Wald wurden auf der Grundlage des Antrags Nr. 14-20 / A 00045 vom 06.06.2014 die erforderlichen Grundlagenermittlungen eingeleitet. Dort möchte der Grundstückseigentümer ein Wohnquartier mit ca. 76 Wohneinheiten entwickeln. Das Grundstück soll dazu unter besonderer Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien neu geordnet und genutzt werden. Angesichts des großen Wohnungsbedarfs in München und der auf dem Areal bereits bestehenden Bodenversiegelung ist diese Wiedernutzbarmachung vertretbar. Ziel ist eine intensiv durchgrünte Siedlung, welche die Belange des Naturschutzes in der besonderen Lage berücksichtigt und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen befördert.

In der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06719) wurden die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich der Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges beschlossen.

Im Zeitraum von 19.11.2016 bis 19.12.2016 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 statt. Am 26.07.2017 wur-

de im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das rund 1,9 ha große Planungsgebiet liegt hauptsächlich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, am südöstlichen Stadtrand im Truderinger Wald, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Der südöstliche, bewaldete Teil des Flurstücks Nr. 2253/0, Gemarkung Perlach sowie die Flurstücke Nrn. 2253/60 und 2260/2, Gemarkung Perlach liegen im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Der Planungsumgriff umfasst folgende Grundstücke: Die Flurstücke Nrn. 2253/0 und 2253/60, Gemarkung Perlach, die sich in privatem Eigentum befinden. Die Flurstücke Nrn. 2253/1 (Teilfläche), 2260/0 (Teilfläche) und 2260/2 (Teilfläche), Gemarkung Perlach sowie das Flurstück Nr. 596/28 (Teilfläche), Gemarkung Trudering, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden. Der Umgriff hat eine Gesamtfläche von ca. 19.760 m², wovon ca. 2.400 m² städtisches Eigentum und ca. 17.360 m² Privateigentum sind.

Das Gebiet wird im Norden von der Fauststraße und im Süden von Bannwald begrenzt. Es befindet sich in einem Siedlungsstreifen, der sich von Westen aus Perlach kommend in den Truderinger Wald hinein bis zum Wohngebiet beiderseits der Schwedensteinstraße entwickelt. Nordöstlich schließen sich daran dann die Bebauungen an der Tsingtauer Straße an, welche die Anbindung nach Trudering herstellen. Der Wald hat damit nur am Schrammingerweg eine breite Verbindung zwischen Nord- und Südteil, im Ostteil des Planungsgebiets besteht eine schmale Verbindung zwischen den beiden Waldteilen.

2.2. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand

1971 wurde das Planungsgebiet mit einer Freizeit- und Sportanlage eines Unternehmens für die Nutzung durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bebaut. Die Anlage besteht aus einer Sporthalle, einem Freiluftschwimmbaden sowie Umkleide- und Nebengebäuden und zwei Tennisplätzen. Die Freizeitanlage stellte eine transparente, den Belangen des Landschaftsschutzes und der Grünflächenplanung entsprechende Bauausführung dar.

Seit geraumer Zeit ist die Anlage nicht mehr in Betrieb, einzelne Anlagen wurden jedoch temporär genutzt. Das Areal diente befristet als Flüchtlingsunterkunft. Nach Osten und Westen schließt kleinteilige Wohnbebauung mit mehrheitlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern an.

2.3. Naturraum und Landschaftsbild

2.3.1. Naturraum und Topografie

Das Gelände liegt in der Münchner Schotterebene. Hier prägen würmeiszeitliche Schotterablagerungen der Isar den Grund. Das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung sind weitgehend eben und liegen auf etwa 543 m ü.NHN2016.

2.3.2. Landschaftsbild

Das Bild des Planungsgebietes wird derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen waldartigen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen, vorrangig an den Grundstücksgrenzen, sowie von den noch vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen der ehemaligen Freizeiteinrichtung geprägt. Großräumig befindet sich das Planungsgebiet, als Verbindungsglied zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen, in einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch die nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes geprägt, die lediglich durch die Fauststraße getrennt werden.

2.3.3. Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Quelle: BayernAtlas) kommen im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis Carbonatschluffkies (Schotter) vor. Die mächtigen Schotterböden besitzen eine hohe Versickerungsfähigkeit und dadurch eine gute Grundwasserneubildung. Die Filterfunktion gegenüber stofflichen Einträgen ist auf Schotterböden eingeschränkt.

Im Bestand ist das Planungsgebiet mit etwa 5.800 m² durch Gebäude, Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen, Zufahrten, eine befestigte Stellplatzanlage und Sportplätze überbaut bzw. versiegelt. Damit sind etwa 29% des Planungsumgriffs versiegelt, bzw. teilversiegelt.

Die natürliche Bodenfunktion und das Bodengefüge ist in diesen veränderten Bereichen beseitigt.

2.3.4. Grundwasser

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Das Areal liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Wasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einflüssen besondere Gebote und Verbote mit der Möglichkeit von Ausnahmen gelten. Zum Schutz werden verschiedene Wasserschutzzone festgesetzt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III, der sogenannten weiteren Schutzzone. Diese umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Trinkwasseranlagen und stellt die niedrigste Schutzkategorie dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand im Mittel ca. 14 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten. Der Höchststand des Grundwassers liegt bei rund 11 m unter Geländeoberkante (HW 40). Durch die hohen Flurabstände ist die Gefahr stofflicher Einträge in das Grundwasser auf durchlässigen Schotterböden leicht gemindert.

2.3.5. Klima

Grün- und Freiflächen haben für das Stadtklima eine wichtige Bedeutung, etwa für die nächtliche Abkühlung und als Korridore für den Luftaustausch. Aufgrund der aktuellen Siedlungsentwicklung und des hohen Bebauungsdrucks ist eine genaue Betrachtung der klimatisch bedeutsamen Flächen von besonderer Bedeutung. Es findet deshalb

regelmäßig ein frühzeitiges Screening auf Grundlage der Klimafunktionskarte im Vorfeld von Planungen statt, das dazu beitragen soll, dass die klimatische Wirksamkeit von Flächen erhalten und der groß- und kleinräumige Luftaustausch funktionsfähig bleibt.

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in die Waldflächen des Truderinger Waldes. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind sehr gut durchgrünt und stellen deshalb eine bioklimatisch sehr günstige Situation dar.

Die Kaltluftlieferung der umgebenden Waldflächen und des Planungsgebietes ist hoch, der Volumenstrom der Flurwinde ist ebenfalls hoch. Das Planungsgebiet hat derzeit in der Ausgestaltung als Freizeitanlage eine mittlere bioklimatische Bedeutung.

2.3.6. Flora, Fauna Biotopausstattung

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Nahtstelle zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes, der vollständig als Landschaftsschutzgebiet und nahezu deckungsgleich als Bannwald ausgewiesen ist. Lediglich das Planungsgebiet liegt in wesentlichen Teilen außerhalb der Bannwaldverordnung.

Die bestehende Bebauung ist von einem umfänglichen Baum- und Strauchbestand und offenen Wiesenflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Areals finden sich zum Teil dichte Baumbestände. Kartierte Biotope sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Teile der vorhandenen Bäume und Gehölze wurden aufgrund von forstschutzrechtlichen Gründen (Borkenkäferbefall, bzw. Quarantänezone des asiatischen Laubholzbockkäfers) in den Jahren 2016 und 2017 beseitigt. Ebenso sind ein Teil der Strauchbepflanzung südlich angrenzend zur Fauststraße und die Spontanvegetation auf den Tennisplätzen einschließlich der Sandschicht im Jahr 2016 beseitigt worden.

Im Sommer 2018 wurden seitens der städtischen Forstverwaltung forstbauliche Maßnahmen durch Einzelbaumrodung (aufgrund Verkehrssicherung, Schädlingsbefall) auf dem städtischen Waldgrundstück durchgeführt.

In Anbetracht der vorhandenen Lebensraumstrukturen (alter Baumbestand und bis vor kurzem unbenutzte Gebäude des Sportheims und der Turnhalle) wurde mit artenschutzrechtlich relevanten Nachweisen bei den Artengruppen Fledermäuse und gebäude- bzw. höhlenbrütende Vögel gerechnet, die jedoch nicht bestätigt wurden. Es wurden keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten festgestellt.

2.4. Erholung

Das Planungsgebiet hat aktuell eine geringe Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung der Siedlungsbereiche, da es im Bereich der Freizeitanlage eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Die östlich gelegene, mit Waldbäumen überstellte Grünfläche ist bereits öffentlich zugänglich.

Die Waldflächen der Umgebung mit ihren zahlreichen Wegebeziehungen besitzen eine hohe Bedeutung für die landschaftliche Erholungsnutzung. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche und Kinderspieleinrichtung befindet sich am Friesplatz in ca. 900 m Entfernung.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist nach Westen über die Fauststraße, die Günderodestraße, die Niederalmstraße und den Hugo-Lang-Bogen mit dem Karl-Marx-Ring verbunden und somit an das überörtliche Hauptstraßennetz angeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen liegt in der Fauststraße entlang des Planungsgebietes heute bei etwa 600 Kfz/24h. Weiter westlich in der Fauststraße liegt das Verkehrsaufkommen bei etwa 500 Kfz/24h, in der Günderodestraße bei etwa 1.300 Kfz/24h und im Schanderlweg bei etwa 250 Kfz/24h. In der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Friedrich-Creuzer-Straße liegt das Verkehrsaufkommen heute bei ungefähr 3.600 Kfz/24h im Bereich der Einmündungen Günderodestraße und Niederalmstraße. In der Niederalmstraße beträgt es etwa 3.400 Kfz/24h.

Das Gebiet befindet sich an einer Tempo-30-Zone, der Radverkehr wird hier auf der Fahrbahn abgewickelt. Die vorhandenen Gehwege sind mit ca. 1,50 m Breite nach heutigen Maßstäben zu schmal. Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 194 gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle in der Nauestraße liegt fußläufig ca. 500 Meter in westlicher Richtung entfernt. Über den Bus erfolgt die Anbindung an das weitere Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Da das Planungsgebiet in einem Bereich in Randlage mit sehr niedriger Nutzungsdichte liegt, kann das derzeitige ÖPNV-Angebot als ausreichend bewertet werden.

Durch den Truderinger Wald verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege.

2.6. Vorbelastungen

2.6.1. Altlasten

Es liegen keine Verdachtsflächen für Altlasten im Planungsgebiet vor.

2.6.2. Kampfmittel

Es ist ein Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben. Luftbilder von 1946 und 1952 in Verbindung mit dem Geländehöhenmodell belegen eindeutig Sprengtrichter im unmittelbaren Umfeld der Fläche. Waldtrudering war von zahlreichen Luftangriffen betroffen (Ziele: Bahnlinie München-Rosenheim, Flakstellung an der Zehntfeldstraße, sowie im weiteren Umfeld der Flugplatz München-Riem). Die Fläche liegt nachweislich in einem Bombenabwurfgebiet.

Entsprechende Gutachten liegen bis zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Es wird daher erforderlich, eine Fachfirma mit einer detaillierten historisch-genealogischen Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu beauftragen.

2.7. Infrastruktur und Nahversorgung

Im Planungsgebiet und in den angrenzenden Siedlungen ist keine fußläufige, gut erreichbare Nahversorgung vorhanden. Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglich-

keiten befinden sich in etwa 1,5 – 2,0 km Entfernung in den Nahbereichszentren bzw. integrierten Nahversorgungsstandorten an der Friedenspromenade, am Oskar-Maria-Graf-Ring, an der Sudermannallee und am Karl-Marx-Ring. Nach Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2090 werden weitere Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden sein.

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung wird mit der aktuell dort ansässigen Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern und der Neubevölkerung nicht ausreichend Potential für eine Nahversorgungseinrichtung (mindestens 5000 Einwohnerinnen/Einwohner im fußläufigen Bereich) gesehen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet ist auch nicht mit einer weiteren signifikanten Zunahme der Bevölkerung zu rechnen.

2.8. Rechtliche und planerische Ausgangslage

Auf der Fläche bestand ursprünglich ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien, welches eine relativ dichte Bebauung ermöglicht hätte.

1964 wurde das Planungsgebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“ ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 1209

Der Großteil des Planungsgebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, der seit dem 20.02.1979 rechtsverbindlich ist. In diesem Bebauungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festgesetzt. In dieser ist ein Bauraum mit differenziert festgelegten Wandhöhen von 3 m bis 5 m sowie eine Stellplatzanlage mit 41 Stellplätzen enthalten. Unmittelbar östlich und südlich angrenzend sind die Nebenanlagen der Freizeitanlage (Tennisplätze, Kinderspieleinrichtung, Pool) hinweislich dargestellt. Das Flurstück Nr. 569/49, Gemarkung Trudering, nördlich der Fauststraße sowie das Flurstück Nr. 2253/1 Gemarkung Perlach (ehemals aufgeteilt in die Flurstücke Nrn. 2253/1, 2253/64, 2260/2, 2253/2, 2253/63, Gemarkung Perlach und Nr. 596/26, Gemarkung Trudering) östlich an die Freizeitanlage angrenzend, sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fauststraße mit einer festgelegten Breite von 8 m ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt als Maß der Nutzung eine maximale Geschossflächenzahl von 0,15 fest.

Bebauungsplan Nr. 600

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets, im Bereich des Baumbestands, befinden sich zwei kleine Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 2253, Gemarkung Perlach im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 600, der seit dem 20.09.1970 rechtsverbindlich ist. Im Bebauungsplan Nr. 600 werden Bauräume festgesetzt, welche die Entwicklung von Reihenhäusern zulassen. Die Bebauung darf maximal zweigeschossig mit Dach und einer festgesetzten Dachneigung von 38° erfolgen. Es sind eine Geschossflächenzahl von max. 0,65 und eine Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Die zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 600 werden in den neuen Umgriff aufgenommen, um den wertvollen Baumbestand im Nordwesten des neuen Planungsgebietes zu sichern und bauliche Maßnahmen zu unterbinden. Die Teilflächen haben keinen Einfluss auf bestehende Baurechte des Bebauungsplans Nr.600, da es

sich um unbebaute Grünflächen handelt.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 912a (beidseits der Gerstäckerstraße) an das Planungsgebiet an. Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete und die zur Erschließung notwendigen Straßenräume fest.

Der Bebauungsplan Nr. 912a sieht die Entwicklung von Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu zwei Geschossen vor. Die Geschossflächenzahl wird überwiegend mit maximal 0,4 (südlich der Gerstäckerstraße) und maximal 0,45 (nördlich der Gerstäckerstraße) festgesetzt. Im westlichen Bereich werden außerdem eine öffentliche Grünfläche und eine zu begrünende und zu bepflanzende Fläche ausgewiesen.

Im südwestlichsten Bereich des Planungsgebietes schließen die Fläche des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 912 an. Dieser Aufstellungsbeschluss wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München als Sportanlage dargestellt. Die westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schwedensteinstraße bzw. dem Schanderlweg sind als Reine Wohngebiete, die Bereiche nördlich und südlich davon als Waldflächen dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich dieser Waldflächen „Bannwald“ sowie im Bereich des Planungsgebietes ein „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird auf Basis der neuen Planungsziele parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geändert.

Regionalplan

Der gesamte Planungsbereich liegt gemäß Regionalplan München innerhalb des „Regionalen Grünzugs Nr. 11 Höhenkirchener Forst/Truderinger Wald“ mit den wesentlichen Funktionen Luftaustausch, Siedlungsgliederung und Erholungsvorsorge.

Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964 geschützt. Die Planung stellt sicher, dass das Planungsgebiet durch Aufrechterhaltung oder Verbesserung seiner landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes belassen werden kann. Negative Auswirkungen werden langfristig begrenzt. Wichtige Planungsziele sind vor diesem Hintergrund eine möglichst kompakte Neubebauung, um den Versiegelungsgrad der Neubebauung unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten, die Vermeidung von Eingriffen in den im Süden anschließenden Bannwald sowie die Sicherung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände.

Bayerisches Waldgesetz

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Art. 11

Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) in Verbindung mit der Verordnung des Landratsamtes München über die Erklärung der Wälder im Südosten Münchens im Bereich der Landeshauptstadt München und den Landkreisen München und Ebersberg zu Bannwald (BannwaldV – München-Südost) vom 10.04.1989 als „Bannwald“ geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm sieht im Truderinger Wald aufgrund seiner enormen reaktivierbaren Entwicklungspotenziale von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftsplanung eine besondere Bedeutung. Zur ökologischen Verbesserung des besiedelten Raumes sollen strukturreiche Grünanlagen und verwilderte Gartenanlagen z.B. durch das Belassen der Ruderalflur und Spontanvegetationen erhalten, gepflegt und optimiert werden.

Großräumig sind folgende wesentliche Maßnahmen zu betrachten:

- Optimierung der Waldflächen durch naturnahe Bewirtschaftung, langfristige Umwandlung reiner Nadelforste in standortheimische Laub- bzw. Mischwaldbestände, auf geeigneten Standorten zu Beständen trockener Ausprägung;
- Vordringlicher Erhalt von Lichtungen mit Rohbodenstandorten, z.B. die Hochspannungstrasse, zur Förderung von licht- und wärmebedürftigen Tier- und Pflanzenarten wie Wildbienen und Tagfalter;
- Belassen von Höhlenbäumen, Tot- und Altholzstrukturen in einem für die spezialisierte Lebensgemeinschaft der naturnahen Wälder ausreichenden Umfang;
- Entwicklung thermophiler Waldsäume an den süd-, west- und ostexponierten Waldrändern

3. Planungsziele

Im Planungsgebiet soll ein Wohnstandort entwickelt werden, der auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert. Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

Städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines qualitätvollen, zeitgemäßen sowie stadtplanerisch und landschaftsplanerisch verträglichen Wohnquartiers mit ca. 75 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen,
- Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand,
- Eine verträgliche Höhenentwicklung unter der bestehenden Baumsilhouette,
- Anordnung der Gebäude um einen zentralen Quartiersplatz,
- Flächensparende Erschließung des Planungsgebietes mit Tiefgaragen,
- Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück,
- Konzeption im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz

Landschaftsplanerische Ziele:

- Sicherstellung der landschaftlichen und ökologischen Funktionen im Landschaftsraum, insbesondere durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Waldgebiete,
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes

- durch Sicherung und Herstellung einer leistungsfähigen, Nord-Süd-gerichteten Grünverbindung,
- Sicherung von zusätzlichen Waldflächen,
- Wahrung des baumbestandenen Charakters durch Erhalt des Gehölgürtels an der westlichen Grundstücksgrenze sowie durch weitestgehenden Schutz des sonstigen Baumbestandes; größtmöglicher Erhalt der ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen,
- vollständige Berücksichtigung der Grenzen des umgebenden Bannwaldes,
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit einem naturnahen Spielplatz,
- landschaftsgerechte Grünflächen mit Bäumen und naturnahe Waldwiesenflächen zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung als Übergang zur umgebenden Landschaft;
- gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Bewohner sowie Ausbildung von Dachgärten für gemeinschaftliche Nutzung;

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept

Das Planungskonzept sieht eine offene Baustruktur im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes vor. Der östliche Teilbereich bleibt von baulichen Nutzungen frei, er dient der naturräumlichen Verbindung der Waldbereiche im Norden und Süden. Sieben Baukörper gruppieren sich in versetzter Anordnung um einen Quartiersplatz. Mit einer Höhenentwicklung von drei Geschossen bleibt die Bebauung deutlich unter der vorhandenen Baumsilhouette. Die städtebauliche Konfiguration unterstützt die Einbindung in die umgebenden Landschaft.

Die pflichtigen Kfz-Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet, die unmittelbar von der Fauststraße erschlossen wird. Mit Ausnahme von sechs oberirdischen Besucherstellplätzen, sind die restlichen Besucherstellplätze ebenfalls in der Tiefgarage angeordnet. Dadurch entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität für das neue Wohnquartier. In den Sockelgeschossen der Gebäude entstehen auch Räume für das Abstellen von Fahrrädern etc. Dies trägt zur weiteren Freihaltung der privaten Freiräume bei.

Die Lage am Truderinger Wald wird zum Charakteristikum des neuen Wohnquartiers. Die angrenzenden Waldflächen, deren Schutz durch das angemessene Abrücken der Bauräume erreicht wird, und der vorhandene, wertgebende Gehölzbestand, dessen Erhalt und Weiterentwicklung im Bebauungsplan sichergestellt wird, sind maßgebende Bestandteile des neuen Quartiers.

Die angemessene Neupflanzung von Bäumen auch innerhalb des Quartiers verstärkt die Verzahnung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen.

Das Angebot der privaten Freiflächenversorgung besteht aus den vorrangig gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen um die Gebäude mit den erforderlichen privaten Spielangeboten. Der zentrale Quartiersplatz sowie die Erschließungswege ermöglichen die Begegnung im gemeinschaftlichen Freiraum. Wohnungsgärten sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen/Dachgärten ergänzen das Angebot. Die Wohnungsgärten sollen einen Zugang von den Erdgeschosswohnungen erhalten und so für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbar sein. Die übrigen privaten Grünflächen sind gemeinschaftlich nutzbar und ebenfalls durch zusätzliche Austritte direkt von den Wohnungen aus erschlossen.

Im Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Grünkorridor entsteht eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnahen Spielplatz. Der Spielplatz soll gemäß den Vorstellungen des Baureferates Gartenbau der Landeshauptstadt München als naturnaher Spielplatz mit Spielgeräten aus Naturmaterialien für Schulkinder gestaltet werden. Die geplanten Einbauten sollen den wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestand weitestgehend berücksichtigen.

Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 2253 Gemarkung Perlach dient als Fläche zur Kompensation der Auswirkungen durch die Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet. Dieser Teil soll als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt werden. Das Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Mischwald mit offenen Bereichen zur Lebensraumvernetzung für Arten des Offenlandes. Die östlich davon liegende Waldfläche der Landeshauptstadt München wird als Wald gesichert und soll im Rahmen der forstbaulichen Bewirtschaftung langfristig zu Laubmischwald umgebaut werden.

Ebenso wird der Teilbereich des Planungsgebietes südlich der Bannwaldgrenze als Wald entwickelt und gesichert.

Die Freihaltung der östlichen Flächen von Bebauung ermöglicht die Entwicklung eines großzügig dimensionierten Grünkorridors. Dieser dient der Verbesserung der naturräumlichen Vernetzung der nördlich und südlich liegenden Waldflächen, sichert die landschaftlichen und ökologischen Funktionen und berücksichtigt vorrangig die landschaftsschutz- und naturschutzfachlichen Belange.

Dieser neu geschaffene Grünkorridor wird öffentlich zugänglich sein.

4.2. Soziale Infrastruktur

Die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich werden in den geplanten Einrichtungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creutzer-Straße/Alexisweg versorgt.

Die ursächlichen Hort- und Grundschulplätze werden über die zuständige Sprengelgrundschule in der Markgrafenstraße 33 abgedeckt.

4.3. Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming

Wichtiges Ziel der städtebaulichen Planung ist eine Entwicklung des Planungskonzepts im Sinne der Nachhaltigkeit. Neben einem grundsätzlich sensiblen Umgang mit den landschaftlichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des Standortes sind vor allem die Sicherung des übergeordneten Nord-Süd-Grünkorridors und der schonende Umgang mit Boden und Wasser (Regenwassernutzung, Versickerung des Dachflächenwassers mittels Bodenpassage, Minimierung der Versiegelung, kompakte Bauweise, flächensparende Erschließung) wichtige Themenstellungen. Die Erschließungsflächen sind zu Gunsten nutzbarer Freiräume auf das notwendige Maß beschränkt. Des Weiteren sind in Planung, Bau und Nutzung eine Minimierung des Energieverbrauchs, die Anpassung an den Klimawandel (z.B. durch den Einsatz von

Dachbegrünung) und die Verwendung ökologisch unbedenklicher, ressourcenschonender Materialien und Energiequellen (dazu u.a. Schaffung von E-Ladestellen) beabsichtigt. Eine sehr langfristige Nutzbarkeit der Anlagen durch die Realisierung flexibler Grundrisse, die eine Nutzbarkeit auch bei sich ändernden Wohnanforderungen erlauben, ist gewünscht.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Sinne der Innenentwicklung die Neunutzung des brachgefallenen Areals und schafft die Voraussetzungen für dessen langfristige Nutzbarkeit. Die auf das westliche Teilgebiet konzentrierte Anordnung der Bauräume gewährleistet die Freihaltung bzw. Entsiegelung großer Flächen im östlichen Teil. Durch die Sicherung dieser Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen kann eine wertvolle Vernetzung zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldflächen hergestellt werden, eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgen und der Grünkorridor gestärkt werden. Dass dieser durch die öffentliche Zugänglichkeit eine (auch wohnortnahe) Erholungsfunktion aufweist, stellt einen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt dar.

Des Weiteren tragen die Festsetzungen zur Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen, zur Minimierung der Erschließungsflächen und insgesamt die Begrenzung der Bodenversiegelung zur Nachhaltigkeit der Planung bei. Festsetzungen zur Dachbegrünung unterstützen u.a. die Verdunstung von Niederschlagswasser und begünstigen ein angenehmes Mikroklima und damit die Minimierung des Kühlaufwands im Gebiet. Die Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte (langfristige Nutzbarkeit, ressourcenschonende Planung, Stärkung der Biotop- und Artenvielfalt etc.) schafft die Voraussetzungen für ein hohes Maß an Nachhaltigkeit.

Die Bebauung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Die angstfreie Benutzung der Freibereiche für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen wird durch gut einsehbare Bereiche und Wege wie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten sowie eine ausreichende Beleuchtung der privaten Erschließungswege ermöglicht. Das Planungskonzept sieht in diesem Zusammenhang die Einfriedung des Wohnquartiers gegenüber dem Wald vor. Die internen Verkehrswege, alle Gebäude, Nebenanlagen und die gestalteten Freibereiche sind barrierefrei erschlossen.

4.4. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes WR gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der Lage und gewährt die Verträglichkeit ohne störende Folgen (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr) für die Umgebungsnutzung.

4.5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) und Grundfläche (GR), jeweils als Höchstmaß, begrenzt. Flächen für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen sind innerhalb der festgesetzten GR zu berücksichtigen, um die Freiflächen und deren Vernetzung zu sichern.

Nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-

lichkeit, wurde die Anzahl der Geschosse von drei und vier Geschosse der geplanten Bebauung auf drei Geschosse reduziert. Die maximal zulässige Geschossfläche reduzierte sich deshalb entsprechend auf 6.910 m². Die Festsetzung der GF erfolgt bauräumweise, um das Nutzungsmaß eindeutig zu definieren und festzuschreiben. Dies entspricht bei einer Baugebietsgröße von 9.830 m² einer GFZ von 0,71.

Das festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht die Realisierung von ca. 76 Wohneinheiten. Gleichzeitig begrenzt es planungsbedingte Auswirkungen, da die Geschossfläche unmittelbaren Einfluss z.B. auf Verkehrsmengen, die Anzahl an Kfz-Stellplätzen oder den Bedarf an sozialer Infrastruktur hat.

Um eine gute Nutzbarkeit von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen in den Erdgeschossen zu fördern, wird hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen GF zugelassen. Hierbei sind maximal 40 m² je Erschließungskern zulässig, um die Bau-masse zu begrenzen. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie die gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, um die bauliche Entwicklung eindeutig zu definieren.

Zum Bodenschutz, wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund der angestrebten Entwicklung im Sinne höchster Nachhaltigkeitskriterien, wird die Versiegelung minimiert und so eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich mit dem Ausgangszustand verhindert. Die Festsetzung definiert eine absolute, maximal zulässige Grundfläche (GR), in die die Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einzurechnen sind.

Aus den maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen errechnen sich folgende maximale GFZ- bzw. GRZ-Werte:

Baugebietsgröße ca. [m ²]	Geschossfläche maximal [m ²]	GFZ maximal	Grundfläche maximal gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. [m ²]	GRZ maximal	Grundfläche maximal gemäß § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO ca. [m ²]	GRZ maximal
9.830	6.910	0,7	2.400	0,2	5.400	0,55

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GFZ 1,2 / GRZ 0,4) werden mit der GFZ gemäß § 20 BauNVO und der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten. Der Wert der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO übersteigt den Wert gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zwar um mehr als 50 %, bleibt aber deutlich unter der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grundflächenobergrenze von 0,8. Die Überschreitung resultiert insbesondere aus der sehr kompakten, zugunsten des Grünkorridders auf die westliche Teilfläche beschränkten Bebauung. Maßgeblich ist zudem die Unterbauung durch die Tiefgarage, in der auch die Besucherstellplätze untergebracht werden und die eine flächensparende Er-

schließung der Wohnbebauung ermöglicht.

4.6. Höhenentwicklung

Das Erscheinungsbild der Neubebauung wird durch dreigeschossige Baukörper bestimmt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sichert, dass die Gebäudehöhen unter der Höhe des Baumbestandes bleiben und sich an der Umgebungsbebauung orientieren.

4.7. Bauräume, Abstandsflächen, über- und unterbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume werden pro Gebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern unverbaute Freiflächen und ermöglichen die Umsetzung der gewünschten Baukörperkonfiguration. Zur Reaktion auf nutzungsspezifische Anforderungen im Zuge der Realisierung lassen sie geringfügige Spielräume zu.

Gegenüber dem Bannwald im Süden wird ein angemessen großer Abstand eingehalten, der durch die Anlage eines Waldmantels verstärkt wird. Diese Abstände sollen dem Schutz der Bebauung vor Baumschlag dienen. Für diese Planung ist ein Mindestabstand der Gebäude zum Wald von 5-8 m notwendig. Weitere sichernde Maßnahmen zum Schutz der Gebäude sind durch die Bauausführung zu treffen, z.B. der Nachweis der ausreichenden Standsicherheit der Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern auch bei Ausnutzung der Bauräume und der maximal möglichen Geschossigkeit Gebäudeabstände, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Nach außerhalb des Planungsgebietes werden die für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Maße von 1H eingehalten, außer der zur Fauststraße zugewandten Nordfassade des nordöstlichen Gebäudes. Hier überschreitet die Abstandsfläche die Straßenmitte. Das ist vertretbar, weil das gegenüberliegende Grundstück sich im Bannwald und im Landschaftsschutzgebiet befindet und weder bebaut noch bebaubar ist.

Innerhalb des Planungsgebietes überlagern sich die Abstandsflächen bei einander gegenüberliegenden Fassaden teilweise. Eine ausreichende Belichtung der Fassadenbereiche (Belichtungswinkel unter 45°) ist bei den Längsfassaden gegeben. In den sechs markierten Fällen in Abbildung 1 zu § 3 Abs. 2 der Satzung, zwischen den Stirnseiten der Gebäude ist dies in Abschnitten von jeweils ca. 6 m nicht gewährleistet. Mit Grundrissgestaltung und Befensterung muss eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesichert werden. Bei voller Ausnutzung der Bauräume muss im Bauvollzug der Schutz der Gebäude vor Brandüberschlag z.B. durch die Ausbildung von Brandwänden, geprüft werden.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht die Anordnung ausreichender privater Freibereiche bei Ausnutzung der Bauräume. Die Beschränkung auf Teilbereiche der Fassaden sichert dabei die untergeordnete Erscheinung der Balkone als Vorbauten vor der Fassade. An den Stirnseiten sind Balkone aufgrund der geringen

Gebäudeabstände nicht zulässig.

Es sind Austritte aus den Erdgeschosswohnungen in die privaten, gemeinschaftlichen Freiflächen zulässig, um die Erschließung und Nutzbarkeit dieser Freiflächen zu verbessern. Damit die Treppenanlagen im Freiraum nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Zahl und das Maß der Treppenanlagen geregelt.

Das Planungskonzept sieht im Sockelgeschoss die Anordnung von Nebennutzungen (insbesondere Fahrradabstellplätze) vor, um die Freiflächen hiervon freizuhalten. Die Fahrradabstellplätze sollen gut von außen zugänglich sein, für die Schaffung der dazu nötigen Treppen und Fahrradrampen wird die Überschreitung der Baugrenze zugelassen.

4.8. Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung

Die Dächer sind ausschließlich als Flachdächer zulässig, um eine einheitliche und gestalterisch befriedigende Dachlandschaft zu erhalten, um eine Dachgartennutzung zu ermöglichen und um sich der Baumkulisse unterzuordnen. Flachdächer bieten zudem die größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung von Installationen für die Nutzung der Sonnenenergie.

Die Dachbegrünung hat zahlreiche positive nachhaltige Eigenschaften, sie fördert u.a. die Verdunstung (Klima) und verringert die Wärmeabstrahlung (Energiebilanz). Zudem dient sie als zusätzliche Futterquelle und Lebensraum für Tiere, vor allem für Insekten.

In Bezug auf das Landschaftsbild trägt eine Dachbegrünung zur besseren Einbindung der Gebäude bei.

Für die Begrünung der Flachdächer ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm (einschließlich Dränschicht), statt der üblichen Standarddicke von 10 cm, vorzusehen. Diese erhöhte Substratstärke kann einerseits die Kapazität für den Regenwasserrückhalt verbessern (vor allem bei flächenmäßiger Trennung erfolgt unter Photovoltaik in der Regel keine Dachbegrünung), andererseits können so Flächen mit positiver Wirkung für die Biodiversität geschaffen werden, da bestimmte Insektenarten Substratstärken ab 20 cm benötigen. Die erhöhten Mindestanforderungen der Dachbegrünung dienen damit auch dem Landschaftsschutz.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Dachfläche für Dachbegrünung im Zusammenhang mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen diese, sofern sie nicht über Dachbegrünung realisiert werden können, maximal 40 % der zu begrünenden Dachfläche einnehmen.

Um die Nutzung der Dächer für gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zu ermöglichen, wird die Dachgartennutzung von der Dachbegrünungsfestsetzung ausgenommen.

Somit wird die Möglichkeit eingeräumt, Dachflächen als gemeinschaftliche Freiräume zu nutzen. Da zahlreiche Wohnungen zugunsten der landschaftlichen Einbindung der Bebauung keine abgetrennten Wohnungsgärten besitzen, können die Bewohnerinnen und Bewohner auf der Dachterrasse im Kreise der Hausgemeinschaft Privatheit und zugleich Gemeinschaft erleben.

Zur Kompensation der ökologischen Nachteile bei der Erstellung von Dachgärten (er-

forderliche Festflächen für Terrassen und Wege) und zur Sicherung einer guten Freiraumqualität auf den Dachflächen sind diese auf einer Fläche von mindestens 40 % intensiv zu begrünen. Die Substratschicht für die intensive Begrünung beträgt im Mittel 30 cm. Reine Terrassenanlagen sind nicht zulässig.

4.9. Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade

Um eine mit der Architektur sowie dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Gestaltung sicherzustellen, sind die Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach darauf abzustimmen.

Aus Gründen des Nachbarschutzes und um die Sichtbarkeit von Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach aus dem Umfeld gering zu halten, werden diese in ihrer Höhe beschränkt und müssen von der Dachkante zurückgesetzt werden.

Um eine Dachnutzung zu ermöglichen und zu fördern aber gleichzeitig einen untergeordneten Charakter der Dachaufbauten zu gewährleisten, werden ausschließlich Dachaufbauten zur Aufbewahrung von Ausstattung für die Freiflächennutzung (z.B. Sonnenschirme, Stühle, Tische) auf begrenzter Fläche zugelassen, wenn diese in Verbindung mit den Dachausstiegen und den gemeinschaftlich genutzten Treppenhäusern stehen.

Sämtliche Wohnungen sollen die Dachterrasse zur Erhöhung der Wohnqualität gemeinschaftlich nutzen können, hierfür wird ein Anschluss an das Treppenhaus geschaffen. Dies sichert einerseits die funktionale Nutzung der Dächer, verhindert aber überdimensionierte Dachaufbauten.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des homogenen architektonischen Erscheinungsbildes dürfen Antennen- und Satellitenanlagen nicht an den Fassaden angeordnet werden.

4.10. Dienstbarkeitsflächen

Im Reinen Wohngebiet WR werden dinglich zu sichernde Flächen für ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt München festgesetzt, um die freie Anfahrbarkeit der sechs oberirdischen Kfz-Stellplätze und der 19 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage für Besucher zu sichern.

Um für die Realisierung die notwendige Flexibilität zu wahren und unnötige Zwänge zu vermeiden, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeiten abgewichen werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung liegen die Flächen mit Fahrrecht zum großen Teil über der Tiefgarage. Zur Sicherung der Erschließung wird festgesetzt, dass die Dienstbarkeitsflächen unterbaut werden dürfen, soweit es den Zweck ihrer Belastung mit Rechten gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

4.11. Verkehrserschließung

Zur Bewertung der Auswirkungen bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Bei der Ermittlung der Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall 2030 und den Planfall 2030 wurden Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017 und Bestandszahlen zugrunde gelegt. Zusätzlich dazu fand im September 2017 eine Zählung mittels Kennzeichenerfassung statt, um den Durchgangsverkehr sowie den Quell- und Zielverkehr zu ermitteln. Auf Grundlage des Bestandsverkehrs wurden die Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall 2030 ermittelt. Zur Ermittlung der Neuverkehrsmenge bei Umsetzung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung durchgeführt. Es ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 350 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen.

In der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes Neuverkehrsmengen in nur untergeordnetem Umfang erzeugt werden, sodass dadurch keine zusätzlichen gravierenden Störungen bzw. Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Die Überprüfung des Durchgangsverkehrs hat ergeben, dass dieser im Vergleich zum Ziel- und Quellverkehr sehr gering ist.

4.11.1. Straßenverkehrsfläche

Die im Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche erweitert den bestehenden Straßenraum der Fauststraße. Innerhalb des Straßenraums kann dann der vorhandene Gehweg von derzeit ca. 1,50 m auf ca. 2,50 m verbreitert werden, die Fahrbahnbreite wird nicht verändert. Dies dient der Verkehrssicherheit der Fußgänger. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist nicht notwendig.

Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestands wird im nordwestlichen Teilbereich auf eine Erweiterung des Gehwegs verzichtet.

4.11.2. Grundstückerschließung

Für Kfz erfolgt die Zufahrt zum Baugrundstück von der Fauststraße.

Die Festsetzung eines Bereichs zur Ein- und Ausfahrt dient dem Schutz des Baumbestands und der Freiflächen ohne die Anordnung im Detail zu fixieren. Über diesen Bereich ist auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

4.11.3. Kfz-Stellplätze, Tiefgarage

Zur Freihaltung der Freiflächen sind die Kfz-Stellplätze unterirdisch anzuordnen. Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage TGa) ermöglicht den Anschluss der Tiefgarage an alle Bauräume und damit auch barrierefreie Zugänge zu den Baukörpern. Die unterbaubare Fläche auf dem Grundstück wird begrenzt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen und erhaltenswerten Gehölzbestand zu sichern. Aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen davon freizuhalten, wird die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage in die Gebäude integriert. Es ist ein Ein- und/oder Ausfahrtbereich festgesetzt, um die Zu-/Ausfahrt auf eine zu beschränken. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen für Besucher, insbesondere vor dem Hintergrund des geringen Angebots im öffentlichen Straßenraum, sind auf dem privaten Baugrundstück 25 Kfz-Stellplätze für Besucher zusätzlich zu den pflichtigen Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München

herzustellen, die mehrheitlich ebenfalls in der Tiefgarage unterzubringen sind. Um den Freiraum möglichst frei zu halten, können lediglich maximal sechs Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Auf der oberirdischen Fläche für Stellplätze sind ebenfalls Lade- und Pumpstationen für Fahrräder und E-Ladestationen zulässig. Für die oberirdischen Stellplätze wird im Plan eine entsprechende Fläche festgesetzt. Diese bündelt sie in unmittelbarer Nähe der Fauststraße, um das Quartier von Fahrverkehr frei zu halten.

4.12. Einfriedungen

Das Einfriedungskonzept für das Wohngebiet dient der naturnahen, landschaftsgerechten und qualitätvollen Gestaltung von notwendigen Einfriedungen. Es sieht vor, dass innerhalb des Baugebietes nur die Wohnungsgärten durch einheitliche Laub-schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m von den gemeinschaftlichen Freiflächen getrennt werden können, um den Schutz von Privatheit zu gewährleisten. Da die Wohnungsgärten am Quartiersplatz liegen, ist zur Gewährleistung des gestalterischen Zusammenhalts einheitlich eine Pflanzenart für die Einfriedungshecken zu verwenden.

Das gesamte Wohngebiet soll durch eine frei wachsende Strauchhecke von den umliegenden Nutzungen bzw. Grundstücken abgetrennt werden. Diese Eingrünung dient zum einen dem Schutz der bestehenden Wohnnutzung im Westen, der Eingrünung des Gebietes zur Straße hin im Osten sowie der Nutzungstrennung zwischen Wohnen, Spielen und Bannwald bzw. Entwicklungsfläche Laubmischwald im Osten und Süden, zum anderen wird durch die außen liegende Strauchhecke die positive Wirkung auf das Landschaftsbild gestärkt.

Sämtliche Einfriedungen (Grundstückseinfriedung und Wohnungsgärten) sind jeweils lediglich auf der Innenseite der jeweiligen Hecke in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Dadurch bleibt der landschaftliche Charakter des Planungsgebiets weitestgehend erhalten.

Durch die Bodenfreiheit der Zäune wird die Durchgängigkeit der Zäune für Kleintiere gewährleistet.

4.13. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen, insbesondere um die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets zu minimieren, sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauräume ausgeschlossen. Die Freiflächen stehen damit für eine Begrünung zur Verfügung und dienen dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Abweichend hiervon sind die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze auch außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Die notwendigen Spielflächen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen. Zudem sind sie nur untergeordnet räumlich wirksam. Sie sind direkt der Wohnungsnutzung zugeordnet, da dies für die tägliche Benutzung notwendig und sinnvoll ist.

Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen in die Baukörper, in die Sockelgeschosse und/ oder in die Tiefgarage zu integrieren.

Für die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind überdachte Abstellmöglichkeiten abweichend auch außerhalb der Bauräume aber lediglich im Bereich der Hauszugänge und in untergeordneter Anzahl zulässig. Um die gestalterische Beeinträchtigung des Freiraums zu minimieren, werden maximale Höhe und Größe der Überdachungen geregelt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Förderung des Radverkehrs sind innerhalb der Fläche für oberirdische Stellplätze die Anordnung einer gut erreichbaren Lade- und Pumpstation für Fahrräder sowie eine E-Ladestelle zulässig.

Für die Tiefgarage wird zusätzlich zu den hausinternen Anbindungen ein gemeinschaftlicher Zu- und Ausgang auf dem Quartiersplatz ermöglicht, da hier auch Besucherstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Die Unterbringung von Müllräumen ist grundsätzlich in den Kellergeschossen bzw. in der Tiefgarage vorgesehen. Deshalb ist zur Entsorgung der Abfälle eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur Bereitstellung am Abholtag auf dem Privatgrundstück in unmittelbarer Nähe des Straßenraumes erforderlich. Diese Aufstellfläche befindet sich östlich der Tiefgaragenzufahrt.

4.14. Werbeanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch Nichtwohnnutzungen zulässig. Für diese Nutzungen kann Werbung von wirtschaftlicher Bedeutung sein. Es ist nur Eigenwerbung am Ort der Leistung in angemessenem Umfang zulässig. Um das städtebauliche Erscheinungsbild möglichst wenig zu stören und das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sollen sich Werbeanlagen an ihrer unmittelbaren Umgebung orientieren und in ihrer Ausgestaltung entsprechend untergeordnet ausgebildet sein.

Zur Ermöglichung der Kennzeichnung des Betriebsstandortes sollen Werbeanlagen zugelassen sein. Sie werden in Anzahl und Umfang sowie Anordnung eingeschränkt, um eine untergeordnete optische Wirkung zu gewährleisten

4.15. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und größere Bodenmodellierungen werden aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht zugelassen. Hier soll das natürliche Bodenniveau der Umgebung aufgenommen werden.

Da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden soll, sind Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,50 m im gekennzeichneten Bereich erlaubt.

5. Grünordnung allgemein

Das landschaftsplanerische Konzept unterstreicht die besondere Bedeutung der Belange des Landschaftsraumes mit seinen landschaftlichen und ökologischen Funktionen sowie des Natur- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes.

Durch die naturräumliche Vernetzung der nördlich und südlich der Fauststraße gelegenen Waldgebiete in einem angemessen breiten Grünkorridor wird der Waldverbund

gestärkt.

Hierfür wird die städtische Fläche im Osten des Planungsgebietes mit bereits bestehender Waldeigenschaft als Wald festgesetzt. Ebenso erfolgt dies für weitere private Flächen im Süden, die innerhalb der Grenzen des bestehenden Bannwaldes liegen und derzeit nur teilweise bzw. keine Waldeigenschaft besitzen.

Zusätzlich werden neue Flächen mit naturnaher Laubmischwaldentwicklung in teilversiegelten Bereichen, vorrangig auf den ehemaligen Tennisplätzen, geschaffen.

Im Übergang zum Wohngebiet ergänzt eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Spielplatz den Grünkorridor.

Auch das Planungskonzept des Freiraums im Wohngebiet mit den entsprechenden Festsetzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vernetzung der Waldgebiete. Es sieht vorrangig den Erhalt wertgebender und die Ergänzung neuer standort- bzw. landschaftsgerechter Grünstrukturen sowie vorrangig gemeinschaftlich nutzbare und in Ergänzung private Freiräume vor.

Die Bäume der bestehenden westlichen Gehölzkulisse können gemäß Planzeichnung weitestgehend erhalten werden. Weiterhin werden erhaltenswert kartierte Einzelbäume im Planungsgebiet als zu erhalten festgesetzt.

So wird auch gewährleistet, dass Höhlenbäume für Fledermaus- und höhlenbrütende Vogelarten erhalten bleiben.

Um die vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume langfristig zu stärken, sind ausgefallene Gehölze nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen.

Notwendige Zugänge und Zufahrten werden von den Festsetzungen zur Begrünung ausgenommen.

Um zu gewährleisten, dass die neugepflanzten Bäume ausreichend Wurzelraum und Nährstoffe zur Verfügung haben, werden für große Bäume offene, durchwurzelbare Mindestflächen von 24 m² und für mittelgroße und kleine Bäume von 12 m² festgesetzt. Insbesondere im Bereich der inneren Erschließung kann es vorkommen, dass Bäume im Bereich von Feuerwehr- und Rettungszufahrten liegen und Wurzelbereiche überdeckt werden müssen.

Um dauerhaft gute Wuchsbedingungen für Baumpflanzungen zu sichern, wird eine Absenkung der Decke mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage festgesetzt. Vor allem im Bereich der Tiefgarage muss sichergestellt werden, dass den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht. Deshalb sind für große Bäume mindestens 1,2 m und für mittelgroße Bäume mindestens 1,0 m Bodenaufbau vorzusehen.

Grundsätzlich bietet der bis zu 1,2 m tiefe und fachgerechte Bodenaufbau auf Flächen, die auf der Tiefgarage liegen und nicht versiegelt sind, verbesserte Lebensraumpotentiale für Pflanzen und Tiere und verbessert die Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser.

Um eine gute Qualität und angemessene Größe für die Neupflanzungen zu gewährleisten, werden für die Baumpflanzungen Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten über den üblichen Standard hinaus sichern schnelle positive Auswirkungen auf die Freiraumqualität und die ökologischen Funktionen. Darüber hinaus wird dadurch den Belangen des Landschaftsschutzes im Besonderen Rechnung getragen.

Um den Belangen des Landschaftsschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes im Besonderen Rechnung zu tragen, sind bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Dies stärkt die nachhaltige Entwicklung der bestehenden Grünstrukturen, die Qualität und Weiterentwicklung des Landschaftsbildes und die Nutzbarkeit als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Insgesamt werden die üblichen städtischen Standards für die grünordnerischen Festsetzungen in mehreren Bereichen übertroffen. Dies ist der besonderen Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet geschuldet und ist Teil der Kompensation des funktionalen Ausgleichs.

Um eine gewisse planerische Flexibilität für die konkrete Ausführung der Begrünung des Wohngebiets zu ermöglichen, werden geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen der Grünordnung zugelassen.

5.1. Grünordnung auf Baugrundstücken

Zur Umsetzung des Grünkonzepts und um eine durchgängige, ruhige Gestaltung zu erreichen, gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung auch auf nicht bebauten Freiflächen innerhalb der Bauräume.

Um eine angenehme Aufenthaltsqualität sowie notwendige Grünstrukturen im Wohngebiet zu schaffen und den Lebensraumverbund zu stärken, wird pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem großen oder mittelgroßen, standortgerechten, heimischen Laubbaum festgesetzt.

Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Gestaltung des Wohngebiets werden die Freiflächen, die nach außen hin zu den Grenzen des Baugrundstücks liegen, als landschaftsgerecht zu begrünende Flächen festgesetzt. Diese sind naturnah als Wiesen und Baumpflanzungen anzulegen und zu pflegen. Damit unterstützen sie den ökologischen Waldverbund und bilden zugleich einen gestalterischen und funktionalen Übergang in die Landschaft. Sie sollen extensiv genutzt auch als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebietes zur Verfügung stehen. Deshalb ermöglichen die ausnahmsweise zulässigen Austritte aus den Gebäuden eine bessere Nutzbarkeit der angeschlossenen Freiflächen. Sie werden jedoch im Umfang beschränkt, um das Landschaftsbild und die Funktionen der landschaftsgerecht gestalteten Flächen nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Der Quartiersplatz bildet einen Treffpunkt im Herzen des Wohngebiets. Er soll durch eine Platzgestaltung mit Sitzgelegenheiten sowie Baumpflanzungen eine Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers erhalten.

Für Heckenpflanzungen wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt, um möglichst schnell eine hohe Qualität und einen dichten Charakter der Hecken zu erreichen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu

entwässern. Zum nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird im Bebauungsplan ein Versickerungsbereich festgelegt. In diesen soll das Regenwasser der Dachflächen, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage möglich ist, eingeleitet und oberflächlich mittels Bodenpassage versickert werden. Im weiteren sind die landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Das Freiflächenkonzept sieht an den Gebäuden private Wohnungsgärten vor. Diese sind in ihrem Umfang begrenzt und nach innen orientiert und zum Schutz der Gemeinschaftsflächen und des Landschaftsbildes ausschließlich auf den im Plan hinweislich dargestellten Flächen zulässig. So wird sichergestellt, dass allen Anwohnerinnen und Anwohnern genügend gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, Spielflächen und Aufenthalts- und Begegnungsbereiche zur Verfügung stehen und der Übergang zum umgebenden Landschaftsraum nicht durch private Gartennutzungen geprägt wird. Um den Quartiersplatz und die damit verbundenen Rettungswege und die Aufenthaltsqualität nicht einzuschränken, ist die Breite der Wohnungsgärten direkt am Platz beschränkt.

Die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelung durch Belags- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Maß spiegelt die besondere Lage und Anforderungen im Landschaftsschutzgebiet wider.

Um die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung weiter zu minimieren, sind sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen als wasserdurchlässige Beläge, Flächen für die Feuerwehr und die oberirdisch herzustellenden Stellplätze als wasserdurchlässige und begrünte Beläge herzustellen, soweit es ihre Funktion zulässt.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Zur Versorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner mit den erforderlichen Erholungsflächen wird zentral zwischen dem Reinen Wohngebiet (WR) und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den auszubauenden Fußweg entlang der Fauststraße.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Truderinger Wald und Friedenspromenade“ wird zur Wahrung des Charakters eine landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung festgesetzt. Gestaltungsziel sind ein lichter Eichen-Hainbuchen-Wald im Erscheinungsbild der östlich angrenzenden Fläche und eine ebene Ausbildung des Geländes. Der vorhandene wertvolle und ortsbildprägende Baumbestand wird vorrangig erhalten.

Die Ausgestaltung des Spielplatzes wird der besonderen Lage des Ortes und des Waldkonzeptes angepasst. Ergänzend zu den Spielmöglichkeiten in den Baugebieten sollen im als Spielplatz festgesetzten Bereich vor allem Spielmöglichkeiten für Schulkinder angeboten werden. Vom Wohngebiet aus ist die öffentliche Grünfläche ohne Straßenquerung und damit insbesondere für Kinder gut zu erreichen. Sie wird zum Großteil auf bislang versiegelten bzw. überbauten Flächen entwickelt.

5.3. Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich großräumig in einer für den Landschaftsraum und das Landschaftsbild bedeutsamen Lage. Es ist das letzte verbliebene Verbindungsglied zwischen dem nördlich und dem südlich angrenzenden Bannwald im Bereich der Siedlung in Kirchtrudering von der Friedrich-Creuzer-Straße bis zur Schwedensteinstraße. Um den Charakter dieser Grünverbindung zu erhalten und zu stärken, werden östlich der geplanten Wohnbebauung Waldflächen als Nord-Süd-Korridor arrondiert.

Diese Fläche liegt überwiegend auf den heutigen Sportplätzen des ehemaligen Freizeitgeländes und wird somit zusätzlich zu einem Teil des verbindenden Waldkorridors.

Die im Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 1.970 m² ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald) als lichter Eichen-Hainbuchen-Wald zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Da innerhalb des neu entstehenden vergrößerten Korridors auch die Lebensraumansprüche von Arten der trocken-warmen Standorte zu berücksichtigen sind, werden Offenlandinseln in der Waldstruktur vorgesehen. Im Anschluss an das östlich angrenzende städtische Waldstück bietet ein Waldmantel weitere ökologische Nischen. Weiterhin ist als Übergang zum nördlich angrenzenden Forst zur Fauststraße hin ein Waldsaum mit weiteren Lebensräumen auszubilden. Für diese Fläche ist in Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.

Belange des Landschaftsschutzes

Neben den zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen (wie z.B. die kompakte Neubebauung, um den Versiegelungsgrad der Neubebauung unterhalb der bisher beanspruchten Grundfläche zu halten; die Vermeidung von Eingriffen in den im Süden anschließenden Bannwald sowie die Sicherung des wertvollen Baumbestandes im Westen durch ausreichende Gebäudeabstände) stellt die Herstellung und Sicherung der festzusetzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen eine weitere Maßnahme zur Aufrechterhaltung bzw. Stärkung der landschaftlichen und naturschutzfachlichen Funktionen des Landschaftsschutzgebietes dar.

Die zu erwartenden Belastungen des Landschaftsschutzgebietes durch die Wohnnutzung werden durch die Verbreiterung und Stärkung des Grünkorridors sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung kompensiert und funktional ausgeglichen. Die bestehende Überbauung und Versiegelung wird geringfügig reduziert und ein naturnaher Laubmischwald entwickelt.

Waldflächen

Die privaten Flächen des Truderinger Waldes innerhalb des Planungsumgriffs, der bereits als Bannwald geschützt ist, sowie das städtische Grundstück Flurstück Nr. 2253/1, Gemarkung Perlach, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209 als öffentliche Grünanlage festgesetzt, werden als Flächen für Wald festgesetzt.

Diese Flächen erfüllen hinsichtlich ihrer Eigenschaften die Voraussetzungen des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) und unterliegen damit diesen rechtlichen Bestimmungen.
Für den Waldanteil des städtischen Grundstückes ist der Umbau des bestehenden Fichtenwaldes in einen Laubmischwald vorgesehen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Es entstehen in München benötigte Wohnungen.

Durch die aufgelöste städtebauliche Struktur und die moderate Höhenentwicklung sowie den Erhalt der umgebenden Kulisse aus Großbäumen wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum geschaffen.

Durch die Freihaltung und naturnahe Gestaltung des Landschaftskorridors im Osten wird die Verbindung der südlich und nördlich anschließenden Waldflächen verbessert.

Durch die entstehende Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Nutzungsdruck auf das Landschaftsschutzgebiet, der durch die Erholungsangebote einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz sowie private Spielplätze gemindert und durch die Anlage einer Grünverbindung, ökologische Aufwertungsmaßnahmen, wie ergänzende Waldpflanzungen im Umfang von ca. 2.000 m² sowie landschaftsgerechte Ausgestaltung der Freiflächen kompensiert wird.

Durch die Erschließung der Tiefgarage von der Fauststraße aus wird das Planungsgebiet weitgehend autofrei gehalten.

Es wird eine Grünverbindung geschaffen, die die nördlich und südlich gelegenen Waldflächen im Landschaftsraum verbindet und vorrangig den Belangen des Natur- und Artenschutzes dient. Diese Fläche ist frei zugänglich.

Der vorhandene Gehweg entlang der Fauststraße wird zugunsten der Verkehrssicherheit verbreitert.

7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Die Grundeigentümerin hat sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Im vorliegenden Fall findet die SoBoN in der Fassung vom 26.07.2006 Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss vor dem 26.07.2017 gefasst wurde. Die entsprechende Grundzustimmung liegt vor.

Mit der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichten wird:

- Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts,
- Bestellung von Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Fahrrechtsflächen,

- Abtretung und Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen,
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellung der sozialen Infrastruktur,
- Nachweis der Kampfmittelfreiheit.

8. Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der kompakten, flächensparenden städteplanerischen Konzeption einerseits und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung andererseits, verursacht die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Eingriffe gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Die geplanten Eingriffe durch Über- und Unterbauung sowie außerhalb der Tiefgarage erforderliche Versiegelungen für Festflächen sind geringer als die bestehenden Gebäude- und Festflächen einschließlich der planungsrechtlich zusätzlich möglichen Versiegelungen. Ein Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher nicht erforderlich. Die Berechnung wird im Umweltbericht in Kapitel 9.4. erläutert.

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

9.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Südosten der Landeshauptstadt München soll eine Teilfläche eines ehemaligen Sportgeländes einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Es liegt südlich der Fauststraße und grenzt westlich und nordöstlich an bestehende Reine Wohngebiete und nördlich und südlich an umfangreiche Waldflächen (Bannwald) an. Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet (erweiterte Wasserschutzzone III) und fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“.

Es ist eine Bebauung aus dreistöckigen Einzelgebäuden mit insgesamt ca. 76 Wohneinheiten vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Fauststraße untergebracht werden.

Die Freiflächen um die Gebäude im Bereich des westlichen Grundstückes sollen als private Grünflächen entwickelt werden. Im östlichen Bereich ist neben dem Erhalt und dem Ausbau einer Nord-Süd-Grünverbindung eine öffentliche Grünfläche geplant.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1209, gültig seit dem 20.02.1979. Dieser setzt für das Planungsgebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ fest. Da diese Festsetzung die geplante Wohnnutzung nicht zulässt, ist für die Realisierung dieser Umwandlung eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2119 wurde am 19.10.2016

in der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschlossen.

Umfang des Vorhabens

Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücke Nrn. 2253/0, 2253/60, Gemarkung Perlach (Privateigentum) sowie die Flurstücke Nrn. 2253/1 (Teilfläche), 2260/0 (Teilfläche) und 2260/2 (Teilfläche), Gemarkung Perlach sowie das Flurstück Nr. 596/28 (Teilfläche), Gemarkung Trudering (Eigentum der Landeshauptstadt München). Der Gesamtumgriff umfasst ca. 19.760 m², wovon ca. 17.360 m² Privateigentum und ca. 2.400 m² Eigentum der Landeshauptstadt München sind.

9.1.2. Verwendete Grundlagen und Gutachten

9.1.2.1. Allgemeine Planungsgrundlagen und Untersuchungsumfang

Die vorliegende Umweltprüfung geht auf die im Scoping am 09.03.2017 nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange ein und wird auf der Grundlage folgender allgemeiner Planungsunterlagen durchgeführt:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan Nr. 1209 Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich) vom 20.02.1979, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Vorhabenplan vom 14.02.2019
- Baumbestandsplan, Nov. / Dez. 2014

Zur Prüfung der einzelnen Umweltschutzbelange wurden vorliegende Fachgutachten bzw. Erhebungen herangezogen:

- Naturschutzfachliche Voreinschätzung vom 28.11.2014
- Strukturtypenkartierung vom 19.09.2016 und vom 13.06.2017
- Bestandserhebung Fauna 2015 (mit Ergänzungen 2017) und Bewertung vom 22.06.2017
- Baumbestandskartierung vom Nov. / Dez. 2014 mit Aktualisierung vom 30.08.2016 und 01.02.2017
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), München, 2. Auflage 2003
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), Entwurf September 2017
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 in München, Entwurf vom Oktober 2017

9.1.2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetz-

gebung wurden im konkreten Fall weitere übergeordnete Planungsgrundlagen beachtet:

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München:

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als Sportanlage dargestellt. Die angrenzenden Bereiche nördlich und südlich davon sind als Waldfläche, die westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche an der Schwedensteinstraße bzw. an dem Schanderlweg sind als Reine Wohngebiete dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind im Bereich der Waldflächen des Truderinger Waldes "Bannwald" sowie im Bereich des Planungsgebietes ein "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt. Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb des "Regionalen Grünzugs", der als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Nördlich des Planungsgebietes ist nachrichtlich ein Wasserschutzgebiet dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 1209, rechtsverbindlich seit 20.02.1979, Landeshauptstadt München:

Der Bebauungsplan Nr. 1209 setzt für den westlichen Teil des Planungsgebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ fest. In dieser sind Baufenster mit differenziert festgesetzten Wandhöhen von 3 bis 5 m und eine Stellplatzanlage enthalten. Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Nordöstlich dieser Fläche ist der Bereich der Fauststraße als öffentliche Verkehrsfläche und jenseits dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Südosten des Geltungsbereiches ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Landschaftsschutzverordnung vom 09.10.1964:

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“ und durch die Landschaftsschutzverordnung geschützt.

Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) (Bannwald gemäß Art 11 BayWaldG) und Verordnung des Landratsamtes München (BannwaldV – München-Südost) vom 10.04.1989:

Die Waldgebiete nördlich und südlich des Planungsgebietes sind gemäß Art. 11 BayWaldG in Verbindung mit der Verordnung des Landratsamtes München (BannwaldV – München-Südost) als Bannwald geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

Das Arten- und Biotopschutzprogramm sieht zur ökologischen Verbesserung des örtlichen Raumes Maßnahmen im Bereich Erhalt, Pflege und Optimierung der Grünanlage durch das Belassen der Ruderalflur und Spontanvegetation vor.

9.1.2.3. Örtliche Satzungen und Verordnungen

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

Baumschutzverordnung vom 12.05.1992,
 Satzung der Landeshauptstadt über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990,
 Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996,
 Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 19.12.2007 (Stellplatzsatzung – StPIS),
 Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012;
 Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980,
 Verordnung der Landeshauptstadt München über das Wasserschutzgebiet in der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Putzbrunn für die öffentliche Wasserversorgung der Landeshauptstadt München (WasserversorgungsVO) vom 01.03.1982.

9.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Bestand aufgenommen, die Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs beschrieben und die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter bewertet:

9.2.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

9.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

Erschließung und Verkehr:

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den bestehenden an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebieten besteht keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm. Untersuchungen zu anderen Immissionen beispielsweise durch Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sind für das Planungsgebiet nicht relevant. Auch Immissionen durch sonstigen Lärm z.B. von Kinderspielplätzen sind nicht vorhanden. Grundsätzlich wäre im Rahmen des bestehenden Baurechts eine Wiederinbetriebnahme des Sportgeländes zulässig, welche mit erheblichen Lärmemissionen durch Verkehr und Sportnutzung verbunden wäre.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bautätigkeiten kommt es kurzzeitig zu einer gesteigerten Lärmbelastung in den direkt angrenzenden Wohnbauflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die neue Wohnnutzung entstehen wird, führt voraussichtlich zu einer leichten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Im Vergleich zu der zulässigen Nutzung als Sportanlage mit Besucherverkehr auf dem zur Fauststraße orientierten Parkplatz sind gegebenenfalls in den Stoßzeiten morgens und abends leichte Erhöhungen der Immissionen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu erwarten. Der Parkplatzverkehr wird über die Tiefgarage für Bewohner

und teilweise auch für Besucher abgewickelt. Sechs Besucherstellplätze werden oberirdisch nordöstlich der geplanten Bebauung vorgesehen.

Insgesamt ist eine Verbesserung der Lärmsituation durch die geplante Wohnnutzung gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Sportnutzung (Sportlärm und betriebsbedingter Verkehr) zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Aufnahme der Sportnutzung auf dem Gelände wäre ohne Änderung des Baurechts jederzeit möglich. Diese wäre mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und somit auch höherer Lärmbelastung verbunden. Zusätzlich wäre die Lärmentwicklung durch die Nutzung der Sportanlagen zu berücksichtigen.

Bei einem weiteren Brachliegen des Geländes wäre keine Veränderung der derzeitigen Lärmsituation zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Die erforderlichen (Besucher-)Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Davon abweichend sind 6 Stellplätze auch in dem im Plan festgesetzten Bereich im Außenraum zulässig.

Empfehlung weiterer Maßnahmen

- Lageoptimierung der Spielflächen zur Vermeidung / Minimierung von Lärmmissionen für Wohnen

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die ursprünglich geplanten Werte für die Geschossfläche und Wohnungszahl wurde im Verfahren deutlich reduziert, um den Neuverkehr möglichst gering zu halten.

9.2.1.2. Wirkungsbereich Erschütterungen / sekundärer Luftschall / elektromagnetische Felder

Für diese Wirkungsbereiche sind keine Auswirkungen bzw. Änderungen gegenüber dem Bestand abzusehen. Es besteht daher kein Untersuchungsbedarf.

9.2.1.3. Wirkungsbereich natürliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die natürliche Belichtung der Gebäude spielt auf dem Gelände heute keine Rolle, da die Gebäude nicht bewohnt sind und es sich auch nicht um Wohnungen handelt, die eine ausreichende natürliche Belichtung aufweisen müssen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach außerhalb des Baugebietes werden die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO im Maße von 1H weitestgehend eingehalten.

Innerhalb des Baugebietes überlagern sich die Abstandsflächen bei einander gegenüberliegenden Fassaden teilweise. Eine ausreichende natürliche Belichtung der Fassadenbereiche (Belichtungswinkel unter 45°) ist bei den Längsfassaden gegeben. Lediglich in drei Fällen zwischen den Stirnseiten der Gebäude ist dies in kleineren Abschnitten nicht gewährleistet. In der Grundrissgestaltung muss darauf reagiert und eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesichert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es gäbe keine Veränderung zur heutigen Situation. Auch bei einer Wiederaufnahme der Sportnutzung wäre die natürliche Belichtung der Gebäude aufgrund der Nutzung nicht problematisch.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Einhaltung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung.
- Eine ausreichende natürliche Belichtung über die Längsfassaden, der Belichtungswinkel von 45° wird eingehalten.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Es ist die DIN 5034, Teil 2 für eine ausreichende Belichtung des jeweiligen Raumes zu beachten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Optimierung der Gebäudesituierung innerhalb der Bauräume, um eine möglichst gute Besonnung von Fassaden und Freiräumen zu erzielen.
- Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit hinreichend großen Fensterflächen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO geprüft.

9.2.1.4. Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“. Der private Grundstücksteil des Planungsgebiets hat aktuell keinerlei Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung, da er von einem Zaun umgeben und somit nicht öffentlich zugänglich ist. Der östlich gelegene städtische Waldanteil ist öffentlich zugänglich und wird für die naturbezogene Erholung genutzt.

Die Nutzung der teilweise zurückgebauten Sportanlage wurde bereits aufgegeben. Somit befinden sich derzeit auch keine zum Sport nutzbaren Erholungsflächen im Planungsgebiet. Die ehemalige Sportanlage stand zudem nur als halböffentlich zugänglicher Bereich einem eingeschränkten Teil der Bevölkerung (Mitglieder / Nutzung gegen Bezahlung) zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden für die Öffentlichkeit zugängliche und nutzbare Flächen geschaffen. Auch eine Verbindung bzw. Verknüpfung mit den umliegenden Flächen erfolgt. Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird eine öffentliche allgemein zugängliche Grünfläche (ca. 750 m²) mit einem naturnah gestalteten Kinderspielplatz geschaffen sowie eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als Laubmischwald hergestellt, die langfristig als Wald der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Die Nutzung dieser Flächen kann extensiv erfolgen. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und in direkter Umgebung weitläufiger Wälder ist eine größere öffentliche Grünfläche an diesem Standort nicht zielführend bzw. nicht erforderlich.

Entlang der Fauststraße wird ein durchgehender öffentlicher Gehweg hergestellt. Durch diese Maßnahmen wird eine Verbesserung der Erholungsfunktion und der Erschließung für eine breite Gruppe der Bevölkerung geschaffen.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern des neuen Quartiers stehen zukünftig ca. 4.300 m² private Grünfläche, ein Quartiersplatz von ca. 600 m² zur Verfügung. Die erforderlichen Kinderspielflächen von etwa 340 m² können innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen untergebracht werden.

Zusätzlich sollen alle Wohnungen mit großzügigen Loggien bzw. Balkonen ausgestattet werden.

Die neu zu schaffende Waldfläche sowie die aufzuwertende Waldfläche stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern dauerhaft als Erholungsflächen zur Verfügung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der westliche Teil des Planungsgebietes würde voraussichtlich weiterhin für die Öffentlichkeit unzugänglich bleiben und damit nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an geeigneter Stelle
- Schaffung eines Quartiersplatzes innerhalb der neuen Bebauung
- Festsetzung von zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück
- Festsetzung von Flächen für Wohnungsgärten
- Ermöglichung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten
- Festsetzung eines verbreiterten Straßenraums mit durchgehendem Gehweg
- Festsetzung einer Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel Laubmischwald
- Festsetzung des größten Teils der bestehenden Gehölze
- Baurechtliche Sicherung des Waldkorridors durch die Festsetzungen: Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und Waldfläche.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden:

- öffentliche Grünfläche mit Spielplatz,
- Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- vorrangiger Nachweis der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr auf zu versiegelnden Platz- und Wegeflächen.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- naturnahe Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes (Waldspielplatz), Schaffung von Naturerfahrungsräumen.

9.2.1.5. Wirkungsbereich Sicherheit / Verkehrssicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Da die Fläche im Bestand eingezäunt ist und nicht mehr als Sportanlage genutzt wird, sind im Bestand keine Angsträume vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Nutzungsänderung entstehen neben den privaten Flächen, auch halböffentliche und öffentlich zugängliche Räume. Tagsüber sind aufgrund der Intensivierung der Nutzung, der Grünstrukturen und der Gebäudeanordnung keine Angsträume zu erwarten. Nachts wird die angstfreie Benutzung der Wege und Eingangsbereiche der Gebäude durch eine ausreichende Beleuchtung gewährleistet.

Das Gelände wird nach allen Seiten hin eingezäunt, was in Bezug auf das Schutzgut Sicherheit positive Auswirkungen hat.

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keinen Autoverkehr, da sämtliche Kfz in der Tiefgarage bzw. auf dem Besucherstellplatz direkt neben der Zufahrt untergebracht werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitige Situation, dass aufgrund der Unzugänglichkeit keine Sicherheitsdefizite für die Öffentlichkeit bestehen, bliebe voraussichtlich bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Herstellung eines durchgehenden öffentlichen Gehwegs mit mindestens 2,5 m Breite
- kein Autoverkehr im Quartier.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Erstellen eines Beleuchtungskonzepts für die Erschließung des Wohngebiets (Vermeidung von Angsträumen, etc.).

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden unter anderem die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen, Lichtsignalanlagen und öffentlichen Transportmitteln sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht wird.

9.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

9.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt zwischen nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Truderinger Waldes, die als Bannwald klassifiziert sind. Die bestehende Bebauung ist von Baum- und Strauchbestand, offenen Wiesenflächen und Sukzessionsflächen umgeben. Im westlichen und südlichen Bereich des Gebiets finden sich sehr dichte Baumbestände.

Im Laufe des Jahres 2016 war im Umfeld des Planungsgebietes ein nachgewiesener Befall durch den Asiatischen Laubholzbock aufgetreten. Das Planungsgebiet geriet deswegen in die daraufhin ausgewiesene Schutz- und Quarantänezone und wurde im Lauf des Jahres 2016 teilweise stark ausgelichtet. Im Winter 2016/17 wurde die Gehölz- und Stauden-Sukzession auf den ehemaligen Tennisplätzen entfernt.

Der Umbau der städtischen Forstfläche von Fichtenmonokultur zu einem Laubmischwald wurde 2018 mit der Rodung der Nadelgehölze aufgrund von verkehrssichernden Maßnahmen und der Erfordernisse im Umgang mit der Gefährdung des Bestandes durch den Borkenkäfer begonnen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vegetationstypen wurden im Zuge einer Strukturtypenkartierung (2016, aktualisiert 2017) untersucht und nach ihren Wertigkeiten eingestuft. Die Bestandserfassungen wurden 2015 durchgeführt. Nach einer erneuten Begehung im Frühjahr 2017 wurde die Bestandsaufnahme aktualisiert.

Streng geschützte Pflanzenarten, insbesondere Gefäßpflanzen wurden bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Habitate streng geschützter Gefäßpflanzen sind nicht vorhanden. Die Betroffenheit aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

Zu den wertvollen Strukturtypen, die im Gelände angetroffen wurden, zählen Hecken, Gehölzsukzession verschiedener Standorte, Initialvegetation auf den Sandplätzen sowie Einzelbäume und Baumgruppen.

Der Gehölzgürtel entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wurde als Laubwald (Gemischter Laubholzbestand mittleren bis höheren Alters; naturnahe Ausprägung; hoher Totholzanteil; nitrophiler Saum (Südteil) bzw. Strauchmantel (Nordteil) im Übergang zur angrenzenden Wiese; stockt z.T. auf Erdwall) kartiert und sehr wertvoll eingestuft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die großflächigen, wertvollen Vegetationsbestände befinden sich hauptsächlich entlang der Randbereiche des Planungsgebietes und bleiben nahezu vollständig erhalten. Für die geplante Maßnahme müssen nur wenige Bäume innerhalb des Baufeldes gefällt werden. Die meisten Bäume können und sollen erhalten bleiben.

Von den auf dem privaten Grundstück aufgenommenen 182 Bäumen wurden 14 Stück im Zuge der Vorsorgemaßnahmen gegen den asiatischen Laubholzbockkäfer gefällt. 6 weitere Bäume müssen im Zuge des Bauvorhabens gefällt werden. Die Grünstrukturen im inneren Bereich des geplanten Baufeldes, die zu großen Teilen entfernt werden müssen, bestehen vor allem aus gärtnerisch angelegten Strukturen wie gemähten Rasenflächen, Ziersträuchern und Bodendeckern mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Gebiete mittlerer Bedeutung im südlichen Randbereich werden weitgehend erhalten. Im östlichen Teil des Planungsgebietes sind die Vegetationsbestände vorwiegend von mittlerer Bedeutung. Sie werden im Zuge der Realisierung durch die Entwicklung eines lichten Laubmischwaldes bzw. durch den Waldumbau zu Laubmischwald ökologisch aufgewertet.

Durch Festsetzungen werden Eingriffe in die vorhandenen zu erhaltenden Vegetationsbestände reguliert und neue Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zum Laubmischwald ausgewiesen. Die Waldfläche im Osten (städtisches Grundstück) wird als Wald gesichert. So wird ein Grünkorridor als Verknüpfung zwischen dem Bannwald im Norden und Süden des Planungsgebietes geschaffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sämtliche ökologische Maßnahmen, die aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren (z.B. Entwicklung eines Laubmischwaldes mit Offenlandinseln, Waldentwicklungen, Sicherung von wertvollen Gehölzbeständen) würden nicht erfolgen.

Das Grundstück würde regelmäßig gärtnerisch gepflegt. Die Entfernung von Bäumen und Vegetation erfolgt im Rahmen der Nutzung und Sicherung für die Freizeitanlage auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Erlaubnisse bzw. waldbaulicher Erfordernisse.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt des Gehölzgürtels an Nord- und Westseite, Erhalt von Einzelbäumen, Erhalt der Bannwaldfläche, Sicherung der bestehenden Waldfläche durch Festsetzungen in der Planzeichnung
- Neuschaffung eines Laubmischwaldes auf den heutigen Sportplätzen als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung von Baumpflanzungen (1 Baum/300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche)
- Durchwurzelbare Bodenschicht von mindestens 100-120 cm für Baumpflanzungen II. bzw. I. Ordnung auf unterbauten Flächen
- Mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer von Gebäuden (auch mit Anlagen zur Solarenergienutzung).
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen
- Festsetzung von landschaftlich zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück
- ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze für Neu- und

Nachpflanzungen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Gehölzfällungen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeit.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Fachgerechter Baumschutz für als zu erhalten festgesetzte Gehölze während der Bauphase auf der Grundlage bestehender Normen
- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich aus dem BauGB, der BayBO, den Naturschutzgesetzen und den städtischen Vorgaben (z.B. Freiflächengestaltungssatzung, Bannwald, Landschaftsschutzgebiet etc.) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

9.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet wurden die Biotopkartierung der Landeshauptstadt München, die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) und das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München ausgewertet.

Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 250 m ist ein Teilbereich einer Hochspannungstrasse als Biotop kartiert (M-0215-002; Gehölzsukzession, Ruderalfluren mit Magerrasenelementen, Pfeifengrasbestände). Im weiteren Umfeld sind noch weitere Biotope vorhanden. Zusammenhänge oder Vernetzungen mit den Strukturen auf dem Planungsgrundstück sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Vegetationskartierung nicht vorgefunden.

Die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) weist innerhalb des Planungsgebietes keine Nachweise gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten aus. Im näheren und weiteren Umfeld wurden jedoch entsprechend der Größe und Vielfalt der Lebensraumstrukturen (Forst, Waldumbaugebiete, Lichtungen, ehemalige Kiesgruben, etc.) zahlreiche Funde registriert. Diese umfassen nahezu alle Artengruppen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (2004) stuft das Planungsgebiet im Bestand als strukturreiche Sportfläche ein. Als Zielsetzung werden der „Erhalt und die Optimierung von Laub- und Mischwäldern, Gebüsch, Feldgehölzen, Hecken und einzelnen Baumbeständen sowie Strukturanreicherung innerhalb der Wälder“ formuliert. Für die nördlich angrenzenden Waldränder werden „Erhalt und Entwicklung von thermophilen Waldrändern und -säumen“ sowie das „Belassen offener Übergangsbereiche“ gefordert. Zielsetzung für die umliegenden Waldbestände sind „Erhalt und Optimierung der Lohwaldreste sowie Entwicklung und Opti-

mierung von Trockenwäldern auf trockenen und sehr trockenen Böden; Schaffung von Lichtungen zur Förderung licht- und wärmebedürftiger Tier- und Pflanzenarten“. Das Untersuchungsgebiet liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Trudering einschließlich Friedenspromenade“.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tierarten wurden im Zuge einer natur-schutzfachlichen Voreinschätzungen (2012, 2014) und in einer Bestandsaufnahme und -bewertung der Fauna (2015, 2017) untersucht.

Im Zuge der faunistischen Bestandserhebung und -bewertung wurde gemäß der Festlegung des Untersuchungsumfangs das Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Falter (Tag- und Nachfalter) und Heuschrecken erfasst.

Fledermäuse

Die erfassten Fledermäuse waren Einzelnachweise und nur im Überflug über das Gelände. Im Jahr 2017 wurden keine Fledermäuse mehr nachgewiesen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass der Wert des Planungsgebiets als Jagdhabitat für die Fledermäuse sehr gering einzustufen ist, insbesondere aufgrund der Insektenarmut. Die Gebäude auf dem Gelände wurden auf potentielle Quartiere untersucht. Für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen. Quartiere von Fledermäusen auf der Fläche können zum aktuellen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Das Vogelartenspektrum ist auf kommune, an den Menschen zumindest teilangepasste Arten beschränkt. Es sind weitestgehend Arten von Siedlungen mit hohem Gehölzanteil und Waldarten anzutreffen. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind in Bayern häufig und ungefährdet. Die in der Umgebung vorkommenden Spechte nutzen möglicherweise den vorhandenen Gehölzbestand zur Nahrungssuche. Aktuell sind ein tatsächlicher sowie ein potentieller Höhlenbaum im westlichen Gehölzbestand vorhanden. Ein Baum mit Hackspuren findet sich südlich der großen Halle. Dieser muss im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden. Durch die Präsenz der Spechte ist zu erwarten, dass weitere Baumhöhlen entstehen.

Amphibien

Das Vorkommen der erfassten Laubfrösche im Frühjahr 2015 muss als außergewöhnlicher Vorfall gewertet werden (Laichplatz im ausgelassenen Schwimmbecken). Das Grundstück kommt für diverse Amphibien prinzipiell wie die übrigen umliegenden Hausgärten als Landlebensraum (gelegentliche Querung) in Frage.

Reptilien

Für streng geschützte Reptilien gibt es keine geeigneten Habitate. Das Vorkommen der Blindschleiche ist typisch für derartige Grundstücke in Wald- und Gartennähe.

Habitate für Tagfalter sind nicht vorhanden. Somit ist das Gebiet für die Tagfalter ohne Bedeutung. Bei den drei nachgewiesenen Arten handelt es sich um einzelne Tiere, die das Grundstück nur überflogen.

Auch für die Heuschrecken ist das Grundstück aufgrund der hohen Schnitffrequenz

insgesamt nur sehr eingeschränkt geeignet und insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Durch den geplanten Bau der neuen Wohngebäude sind großflächige Abbruch- und Bauarbeiten im Grundstück notwendig und damit verbundene temporäre Lärmbelastungen und Störungen der Fauna durch Vibrationen, künstliches Licht, und ähnliches zu erwarten. Langfristig können (Teil-)Lebensräume gestört, verändert oder entfernt werden, so dass diese für vorkommende Arten nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können.

Zu Beginn ist mit der Abwanderung von Tierarten aus den baubedingt gestörten Lebensräumen zu rechnen, was zu einer möglichen Überquerung der angrenzenden Straßen führt, so dass diese zusätzlich durch den Verkehr gefährdet werden. Für die meisten der erfassten Tier- und Pflanzenarten sind die Auswirkungen des Bauvorhabens unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung wie Einschränkungen von Rodungszeiten gering.

Da der Großteil des Baumbestands inklusive der potentiell vorhandenen Höhlenbäume erhalten werden, sind Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten nur geringfügig betroffen. Die vorkommenden kommunen Vogelarten sind durch die Auswirkungen des Vorhabens nicht gefährdet. Es bleiben ausreichend Lebensräume im Planungsgebiet und in der direkten Umgebung vorhanden bzw. werden neu geschaffen.

Grundsätzlich ist aber weiterhin mit Einwanderungen von Laubfröschen in die Fläche zu rechnen, so dass hier geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten möglichen Laichplätzen (größere Pfützen) getroffen werden müssen.

Durch die geplante Wohnnutzung ist insgesamt eine Störung (Lärm, Strukturveränderung, künstliche Beleuchtung, und ähnliches) der vorhandenen Fauna zu erwarten.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen werden geeignete Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes festgesetzt bzw. empfohlen.

Das Eintreten von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Punkte 1-4 BNatSchG kann auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es sind keine Vorkommen streng geschützter Arten im Planungsgebiet von dem Vorhaben betroffen. Es sind daher keine CEF- oder FCS-Maßnahmen erforderlich.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können beim Bauvorhaben die erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume geschützt werden. Durch den geplanten Waldverbund und das Freihalten der östlichen Grundstücksfläche als Grünkorridor wird eine Verbesserung der Grünstruktur erzielt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin gärtnerisch gepflegt bzw. für die Nutzung als Sportfläche wieder hergestellt und unterhalten werden. Die

Insektenfauna wäre demnach weiterhin kaum vorhanden. Die Lebensraumbedingungen würden sich nicht grundlegend verändern. Zu beseitigende Bäume mit Höhlungen würden allerdings an Lebensraumqualität für Höhlenbrüter gewinnen. Das Schwimmbad wäre weiterhin eine Falle für durchwandernde Laubfrösche.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt des Baumbestands mit Lebensraumstrukturen für Brutvögel, Höhlenbewohnende Arten, Blindschleichen
- Neuschaffung eines Laubmischwalds mit Offenlandinseln als Lebensraum für Wald und Offenlandbewohnenden Arten im Bereich der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
- Festsetzung von landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen (weniger häufige Mahd, Blütenpflanzen kommen zum Blühen)
- Sockelfreie Einfriedungen
- Dachbegrünung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Pflege- und Entwicklungskonzept für den neu anzulegenden Laubmischwald unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche aller vorkommenden Arten.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Notwendige Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen.
- Weitere Maßnahmen, die aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen sind:
 - Kontrolle zu fällender Bäume auf Baumhöhlen und eventuelle Besiedlung, gegebenenfalls stückweise Fällung oder langsames Ablegen der Stämme
 - Fällung von Großbäumen mit Höhlen bereits im September (Beantragung einer Ausnahme bei Naturschutzbehörde vom Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) (Schaffung von Fluchtmöglichkeit eventuell vorhandener Fledermäuse)
 - Vermeidung von Pfützenbildung während der Bauzeit als potentielle Laichplätze für den Laubfrosch.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich
- Erstellen eines Beleuchtungskonzepts für Erschließung des Wohngebiets unter Berücksichtigung des Artenschutzes (vor allem Insekten, Fledermäuse) durch Verwendung von Beleuchtungen mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besitzt,
- Verwendung von entsprechenden Fassaden-Verglasungen gegen Vogel-schlag.

Empfehlung weiterer Maßnahmen

- Umweltbaubegleitung
- Konzept für Animal-aided-Design bei der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen, fachliche Begleitung entsprechender Maßnahmen während der Baumaßnahme
- Lageoptimierung von eventuellen Nisthilfen (Quartiersteine, oder ähnliches), um Verschmutzungen von Eingangs- und Aufenthaltsbereichen zu vermeiden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange des Arten- und Biotopschutzes und der Biodiversität wurden berücksichtigt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9.2.3. Schutzgut Boden

9.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Altlasten:

Es liegen keine Verdachtsflächen für Altlasten im Planungsgebiet vor.

Kampfmittel:

Es ist ein Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben. Luftbilder von 1946 und 1952 in Verbindung mit dem Geländehöhenmodell belegen eindeutig Sprengtrichter im unmittelbaren Umfeld der Fläche. Aufgrund des Bestands konnte die Fläche bisher nicht sondiert bzw. geräumt werden. Es ist erforderlich, eine Fachfirma mit einer detaillierten historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes zu beauftragen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Flächen sind im weiteren Bauablauf kampfmitteltechnisch zu überwachen und begleiten. Das Planungsgrundstück wird von eventuell vorhandenen kampfmittelrelevanten Funden bereinigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden. Ein Erfordernis zur weiteren Erkundung von eventuellen Kampfmittelvorkommen wäre daher nicht gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes ein bestehender flächenhafter Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegt, sind weitergehende Untersuchungen (Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes)

durchzuführen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

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

9.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt in der Münchener Schotterebene auf etwa 543,0 m ü.NHN2016.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Quelle: BayernAtlas) kommen im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand- bis Carbonatschluffkies (Schotter) vor.

Das Planungsgebiet ist im Bestand zu knapp 29% überbaut bzw. versiegelt. Neben der Versiegelung durch die Bestandsgebäude und Nebenanlagen sind nördlich befestigte Zufahrten und eine Stellplatzanlage vorhanden. Südlich der Bestandsgebäude liegen ein befestigter Freibereich und ein Außenschwimmbaden. Östlich der Gebäude befinden sich drei Sandtennisplätze. Die Sandauflage der Tennisplätze einschließlich der bestehenden Vegetationsschicht wurde im Winter 2016/2017 beseitigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da es sich im westlichen Teil des Planungsgebietes bereits um versiegelte Flächen handelt und die Neuversiegelung nicht darüber hinaus geht, besteht hier keine detaillierte Untersuchungsrelevanz. Im östlichen Teilbereich kann durch den Rückbau der vorhandenen Sandplätze sogar eine Verbesserung der Bodenfunktion erzielt werden. Diese Flächen werden entsiegelt und ökologisch aufgewertet.

Die zulässige Neuversiegelung bleibt unter dem bestehenden Versiegelungsgrad. Die maximal zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan beträgt zukünftig 5.400 m² für das Baugrundstück und umfasst die geplante Wohnbebauung, die zugehörige Tiefgarage, sowie Zufahrten, Wege und Besucherstellplätze. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Erweiterung des Gehwegs auf öffentlichem Grund.

	Bestand	Planung
Gesamtfläche (Umgriff Bebauungsplan)	19.762 m ² (100%)	19.762 m ² (100%)
unversiegelte Flächen	13.957 m ² (ca. 70,6%)	14.072 m ² (ca. 71,2%)
Summe versiegelte Flächen	5.805 m ² (ca. 29,4%)	5.690 m ² (ca. 28,8%)
- davon befestigte Flächen (ohne Gebäude)	2.778 m ²	3.290 m ²
- davon Gebäude	1.731 m ²	2.400 m ²
- davon Tennisplätze (zur Hälfte angerechnet)	1.296 m ²	---

Die Neuversiegelung bleibt damit unterhalb des bestehenden Versiegelungsgrads. Die interne Erschließung ist flächensparend konzipiert und die ca. 1.980 m² große Entwicklungsfläche für Laubmischwald wirkt sich zusätzlich positiv auf die Bodenfunktion aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Boden würde der Versiegelungsgrad etwas höher bleiben, wobei die Entsiegelung im breiteren Verbindungskorridor zwischen den Waldflächen nicht umgesetzt werden würde. Bei einer Wiederinbetriebnahme des Sportkomplexes könnten weitere Versiegelungen im Sinne der Sportnutzung innerhalb des bestehenden Baurechts vorgenommen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Kompakte mehrgeschossige Bauweise und dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen
- Festsetzung der Tiefe des Bodenaufbaus für Pflanzungen auf unterbauten Flächen
- Beschränkung von Belagsflächen auf das funktional erforderliche Maß; Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Wegen, Feuerwehr- und Stellflächen
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Integration oberirdischer Nebenanlagen in die Gebäude (Minimierung von bebauten/versiegelten Flächen).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überbauten Flächen zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Wiederverwendung von anfallendem Oberboden möglichst in räumlicher Nähe.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

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

9.2.4. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das bestehende, nicht be-

füllte Außenschwimmbecken hat hier keine Relevanz.

Das Grundwasser steht bei 14 m unter der Geländeoberkante (GOK) (nach Nordwesten abfallend). Der Höchstgrundwasserstand (HW) lag bei 11,4 m.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, Weiteres Schutzgebiet).

Die Schotterböden besitzen zwar eine geringe Filterleistung für Schadstoffbelastungen, durch die große Mächtigkeit der Bodenschicht über dem Grundwasser ist die Gefahr von Verunreinigungen dennoch gering.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es erfolgen keine maßgeblichen Veränderungen wie z.B. Veränderungen des Flurabstandes, der Fließrichtung, der Temperatur oder der Schadstoffbelastung. Die geplante eingeschossige Tiefgarage wird als unproblematisch eingeschätzt. Ein baulicher Eingriff in das Grundwasser ist nicht vorgesehen. Die geplante Tiefgarage greift maximal 5 m in den anstehenden Boden ein, so dass immer noch ein Abstand von etwa 9 m zum mittleren Grundwasserstand vorhanden ist.

Das Wasserschutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Die entsprechenden Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen müssen beachtet werden.

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf dem Grundstück und den hohen Freiflächenanteil erfolgt die Versickerung von Oberflächenwasser zum großen Teil direkt über die Bodenschicht. Für die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Flächen ist eine Versickerungsmulde als Abgrenzung des Wohngrundstücks zur östlichen öffentlichen Fläche geplant. Ergänzend sind gegebenenfalls weitere dezentrale Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) möglich. Die geplante extensive Dachbegrünung auf den Dächern der Wohngebäude ist zusätzlich als abflussverzögernde Maßnahme wirkungsvoll.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es wären keine Veränderungen der Bestandssituation zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
- Festsetzungen zur Begrünung von Dächern
- Verwendung durchlässiger Bodenbeläge für Wege und Stellflächen soweit funktional möglich
- Punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig
- Feuerwehrezufahrten sind außerhalb von befestigten Wegen mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt herzustellen
- Das Niederschlagswasser des Baugebietes ist in festgesetzten Versickerungsbereichen / Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dachflächen möglich ist.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der Regelungen von Vorschriften zur Behandlung und Versicke-

- rung von Regenwasser im Straßenraum
- Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München
- Wasserrechtliche Vorschriften (Wasserschutzgebiet) sind im Rahmen der Baugenehmigung einzuhalten, Einhaltung der Regelungen und Vorschriften der Wasserversorgungsverordnung der Landeshauptstadt München
- Bei der Verwendung von Rigolen Beachtung eines ausreichenden Mindestabstands zum Grundwasser.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Erstellung eines Brauchwasserkonzepts für die gesamte Siedlung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes und die Vorgaben der Landeshauptstadt München, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, wurden berücksichtigt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z.B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III (Weitere Schutzzone) ist der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen auf ein Minimum zu beschränken. Die Anwesensentwässerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA verwiesen.

9.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Durch die Lage des Planungsgebiets umgeben von großen Waldflächen ohne größere Infrastrukturen oder Industrieanlagen sind keine Belastungen mit Luftschadstoffen vorhanden.

Die umliegenden Waldflächen nördlich und südlich des Planungsgebietes haben eine deutlich ausgleichende Wirkung auf die Luftqualität und -temperatur. Gemäß Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München gibt es eine hohe nächtliche Abkühlung, eine sehr günstige bioklimatische Situation und eine hohe Kaltluftlieferung der Umgebung. Die Frisch-/Kaltluft-Durchströmung erfolgt von Süd nach Nord.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Schadstoffe oder Gerüche durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Nennenswerte klimatische Veränderungen sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Durch den Erhalt eines breiten Nord-Süd-Korridors als Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen und durch die geplante Gebäudestellung (Nord-Süd-Ausrichtung) wird die Durchströmung des Gebiets verbessert.

Durch den Erhalt des westlichen Gehölzgürtels, die Schaffung von Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden, die extensive Begrünung der Dachflächen und die Entwicklung neuer Waldflächen sind auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Betrieb des planungsrechtlich zulässigen Sportgeländes könnte geringe Verschlechterungen bringen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Reduzierung von Vegetation auf dem Gelände. Es käme nicht zu einer Mehrung der Waldfläche im wichtigen Frischluftkorridor.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Festsetzung von Begrünung und Baumpflanzungen in den Freiflächen
- Gute Durchströmbarkeit des Planungsgebietes für Luftströmungen durch die Gebäudeanordnung
- Festsetzungen der Grünordnung
- Erhalt bzw. Erweiterung eines breiten Nord-Süd-gerichteten Korridors zwischen den Bannwaldflächen zur Aufrechterhaltung / Verbesserung der Durchströmung (Festsetzung einer Entwicklungsfläche für Laubmischwald und Fläche für ökologischen Waldumbau als Verbindung zwischen vorhandenem Bannwald)
- Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. (Minimierung von versiegelten Flächen)

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Fortschreitende Verbesserung bei der energetischen Qualität von Gebäuden durch zunehmende Standards in Bezug auf Gebäudehülle und Energieverbrauch.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) berücksichtigt. Des Weiteren wurden die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt München und die Ziele der Perspektive München zur Klimaanpassung beachtet.

9.2.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird derzeit von den auf dem Grundstück befindlichen Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen geprägt. Entlang der westlichen (Laubwald) und südlichen (Vorwaldstadium) Grundstücksgrenze befinden sich zum Teil sehr dichte Baumbestände. Entlang dieser Grundstücksgrenzen stehen auch sehr viele alte und große Nadelgehölze.

Die bisher untergeordneten eingeschossigen Baukörper und Nebenanlagen der ehemaligen Sportstätte sind von der Fauststraße aufgrund der dichten Gehölzbestände nahezu nicht wahrnehmbar. Großräumlich befindet sich das Planungsgebiet an einer für das Landschaftsbild bedeutsamen Lage, da es als letztes verbliebenes Verbindungsstück zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen (Bannwald) zu betrachten ist.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines etwa von Ost nach West verlaufenden Bebauungsstreifens. Nördlich und südlich davon schließen umfangreiche Waldflächen an. Nördlich grenzt ein sehr dichter Fichtenforst an, der als Bannwald klassifiziert ist. Im Süd-Westen schließt eine Gartenbrache an das Untersuchungsgebiet an, die mit alten Obstgehölzen bestanden ist. Südlich schließen weitere sich in der Verjüngung befindlichen Waldflächen an, die ebenfalls als Bannwald klassifiziert sind. Hierbei handelt es sich um einen aufgelichteten Fichtenforst, der von Laubbäumen durchzogen ist und sich in der Entwicklung zum Mischwald befindet.

Westlich des Planungsgebietes grenzt ein Bebauungsstreifen an, der von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Östlich davon befindet sich die Wohnbebauung an der Schwedensteinstraße, die als Splittersiedlung mitten im Wald liegt.

Da das Planungsgebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“ ist, ist für die bauliche Entwicklung eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 3 Abs. 2 der Landschaftsschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 09. Oktober 1964 erforderlich. Diese Ausnahme kann erteilt werden, sofern das Landschaftsbild bei der Neubebauung besondere Berücksichtigung findet (Erhalt des Baumbestands, kein Übertreten der Baumkronen durch Neubauten, Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand). Weiterhin wirkt sich die Neuschaffung von Laubmischwald im Landschaftsschutzgebiet, wie im Bereich der Ausgleichsfläche geplant, positiv auf das Landschaftsschutzgebiet und den wichtigen Waldkorridor aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die zukünftige Gestaltung des Planungsgebietes sieht den weitestgehenden Erhalt der Baumkulisse, insbesondere in den Randbereichen vor. Die geplanten Gebäude sind 3-geschossig und haben voraussichtlich eine Höhe von maximal 10,70 m. Die umliegenden Einfamilienhäuser weisen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 10,00 m auf.

Der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze und an der Fauststraße hat eine Höhenentwicklung von ca. 16 m bis 28 m. Die geplanten Gebäude sind damit zwar höher als die bestehende Bebauung und geringfügig höher als die angrenzende

Bebauung, gehen aber nicht über die vorhandenen Baumkronen hinaus. Hier stehen zudem viele der auf dem Grundstück vorhandenen Nadelgehölze (vor allem Fichten). Insbesondere an der Grundstücksgrenze entlang der Fauststraße wird durch den Erhalt möglichst vieler Bäume eine Eingrünung gewährleistet. Zusätzlich werden neue Waldflächen gepflanzt, was ebenfalls zu einer Abschirmung der geplanten Gebäude Richtung Osten führt. Durch die vorhandene und ergänzte Baumkulisse ist die Fernwirkung des Bauvorhabens minimal. Der Bannwald im Süden bleibt von dem Bauvorhaben durch ausreichende Gebäudeabstände zur Waldgrenze unberührt.

Aufgrund des dichten Gehölzbestandes entlang der Grundstücksgrenzen und des hohen Nadelbaumanteils ist auch im unbelaubten Zustand der Bäume im Winter die Abschirmung der Gebäude nach außen gegeben. Der Unterwuchs zwischen den Baumbeständen unterstützt diese Wirkung, ebenso wie die vorhandenen Nadelbäume, die vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze sehr dicht und eng stehen. Durch die geplanten frei wachsenden Hecken zur Unterpflanzung des Baumbestands wird die Sichtbarkeit der neuen Bebauung und Nutzung weiterhin reduziert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die neuen Gebäude würden unterbleiben. Eine Neuschaffung von Waldflächen würde nicht erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß
- Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Höhe von 3,00 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen außerhalb des Bauraums sowie in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. (Ausnahmen: Versickerungsmulden)
- Private Grünflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen.
- Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Einfriedungen sind nur zulässig zur Umgrenzung von Wohnungsgärten und

privat nutzbaren Freiflächen, im Reinen Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenzen und an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Spielplatzes.

- Einfriedungen als Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedungen herzustellen und mit nach außen angeordneten geschnittenen Hecken zu begrünen.
- Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten und zu begrünen.
- Bei der Pflanzung von Sträuchern und Hecken zur Einfriedung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Festsetzungen der Grünordnung bzw. Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirken sich auf das Schutzgut Landschaft positiv aus (Erhalt vorhandener Grünstrukturen, großflächige Begrünung innerhalb des Grundstücks, Pflanzung von Bäumen, funktional gegliederte Freiräume, Schaffung neuer Flächen für ökologischen Waldumbau, Flächen mit Entwicklung zum Laubmischwald).

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Gestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung eines landschaftsgerechten Erscheinungsbildes durch z.B. Fassadenbegrünung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Landschaftsschutzverordnung wurden beachtet.

9.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter auf den Grundstücken des Planungsgebietes bekannt. Es besteht daher kein Untersuchungsbedarf.

9.2.8. Umweltbelang Energie

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die bestehenden Gebäude sind bezüglich des energetischen Standards veraltet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den geplanten Gebäuden stehen das ressourcenschonende Bauen, der verantwortungsvolle Umgang mit Regenwasser und die Nutzung von regenerativen Energien im Vordergrund. Für die gesamte Wohnanlage ist ein Blockheizkraftwerk zur dezentralen und regenerativen Energieversorgung geplant.

Die Häuser sind als Mischbauweise aus Holzkonstruktionen und massiven speicherfähigen Materialien geplant. Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen, Mulden und Rigolen gesammelt und kann so in großen Teilen zur Bewässerung der Freianlagen genutzt bzw. durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

Durch den hohen Baustandard, das ressourcenschonende Konzept und die Nutzung des anfallenden Regenwassers sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Nutzung als Sportgelände mit dem alten Gebäudebestand mit niedrigen energetischen Standards und hohem Energiebedarf jederzeit aufgenommen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für die Anlage von Solaranlagen unabhängig von der Gebäudeausrichtung eignen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien (Blockheizkraftwerk, Photovoltaik)
- ressourcenschonendes Bauen (nachhaltige Baumaterialien)
- verantwortungsvoller Umgang mit Regenwasser
- Errichtung einer Lade- und Pumpstation (gemäß Satzung zulässig im Bereich für Stellplätze)
- Realisierung eines Gebäudedämmstandards, der deutlich anspruchsvoller als die gesetzlichen Vorgaben ist.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß oben genannter Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

9.2.9. Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Planungsgebiet wird die Entsorgung von Abfällen und Abwässern momentan durch die städtischen Betriebe gewährleistet. Da das Gelände aktuell brachliegt, fallen keine Abwässer und Abfälle an.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der gesamten Baumaßnahme und auch später während der Nutzung werden die Vorschriften und die Satzungen der Landeshauptstadt München der Abfallvermeidung und -entsorgung eingehalten.

Die Räume für die Aufbewahrung der Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Für den Tag der Abholung steht ein in der Planzeichnung festgesetzter Mülltonnen-Aufstellplatz zur Verfügung.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen.
Ein Brauchwasserkonzept wird empfohlen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Abfall- bzw. Abwasserentsorgung weitergeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag ist in Planzeichnung festgesetzt
- Die Abwasserplanung ist im Vollzug mit der zuständigen Behörde abzustimmen und ist nicht genehmigungsfrei.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- fachgerechte Entsorgung von anfallendem Erdaushub und Material.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung berücksichtigt, so dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

Empfehlung weiterer Maßnahmen:

- Es wird die Erstellung eines Brauchwasserkonzepts empfohlen.

9.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

9.3.1. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Für das Baugrundstück besteht bereits ein Baurecht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1209. Da das Maß der Neuversiegelung nicht über das vorhandene hinausgeht, entsteht durch das Bauvorhaben kein Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt somit.

Die verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen des Umweltberichts zu-

sammengefasst werden, tragen zu einer nachhaltigen und umweltschonenden Entwicklung des neuen Baugebiets bei und sind Voraussetzung zur Inaussichtstellung der landschaftsschutzrechtlichen Ausnahmeerlaubnis.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Erhaltungsmaßnahmen

- Erhalt schutzwürdiger Gehölzbestände
- Sicherung von bestehenden Waldflächen.

Durchgrünungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes

- Gehölzpflanzungen in den privaten Freiflächen und auf dem Quartiersplatz
- Festsetzung landschaftsgerechter Gestaltung und Begrünung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen von den Grundstücksgrenzen bis zu den Gebäudekanten
- Großflächige Dachbegrünung mit positiver Wirkung auf das lokale Stadtklima sowie auf bodenbewohnende Fauna aufgrund erhöhter Schichtdicken.

Arten- und Lebensraum schützende Maßnahmen

- Festsetzung von Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität
- Durchführung von Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung von Brutrevieren von Spechten und gehölbewohnenden Vogelarten
- Vermeidung von tiergruppenschädigenden Anlagen (Verwendung von Beleuchtung mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besitzt und weitgehende Vermeidung von Einfriedungen = Maßnahmen im Bauvollzug)
- Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden durch entsprechende Vorkehrungen (Gliederung der Fassade, Verwendung von Vogelschutzglas, Integration von Gestaltungselementen = Maßnahme im Bauvollzug).

Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (Maßnahme im Bauvollzug)
- Bauausführung in kompakter Bauweise, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Anordnung der Tiefgarage unter den Wohngebäuden soweit möglich, sowie Nachweis der Besucherstellplätze zum größten Teil in der Tiefgarage.

Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung

- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Errichtung einer Regenwassermulde zur Versickerung des anfallenden Dachwassers über Bodenpassage
- Ausführung zu versiegelnder Flächen mit wasserdurchlässigem Material soweit möglich, vor allem außerhalb unterbauter Bereiche.

Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs

- Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern (Photovoltaikanlagen,

- Blockheizkraftwerk)
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung.

9.4. Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt nahezu vollständig innerhalb der Landschaftsschutzverordnung „Waldgebiet bei Trudering einschließlich der Friedenspromenade“.

Die Realisierung des Vorhabens stellt einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet dar, für den eine naturschutzrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde München zu erteilen sein wird. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der vorgeschlagenen Maßnahmen kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet kann durch Maßnahmen, die das Landschaftsschutzgebiet insbesondere durch die Verbreiterung und funktionale Stärkung des Grünkorridors und den landschaftlichen Waldverbund im Osten des Planungsgebietes stärken, ausgeglichen werden.

Die geplanten Eingriffe durch Über- und Unterbauung sowie außerhalb der Tiefgarage erforderliche Versiegelungen für Festflächen sind geringer als die bestehenden Gebäude- und Festflächen. Darüber hinaus wird ein naturnaher Laubmischwald entwickelt. Diese Fläche kann auf der östlich des Wohngebietes angrenzenden Fläche zur Entwicklung von Laubmischwald (Flächengröße: ca. 1.970 m²) nachgewiesen werden.

Die östlich davon liegende Waldfläche wird als Wald festgesetzt. In dieser Waldfläche soll der Umbau zu einem Laubmischwald erfolgen.

9.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Außerdem werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

9.5.1. Bestandserhebung und Betroffenheit

Im Zuge der Kartierung der Vegetations- und Strukturtypen 2015-2017 wurde auch die aktuelle Flora erfasst. Danach kommen streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Gebiet nicht vor. Wuchsorte solcher Arten sind insofern nicht betroffen.

Der Untersuchungsumfang für die Kartierung von Artengruppen im Gelände wurde auf Säugetiere, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Tag- und Nachfalter sowie Heuschrecken festgelegt.

Folgende streng geschützte Arten konnten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden:

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Grünspecht, Schwarzspecht, Laubfrosch

Folgende Arten, die zudem in der SaP zu behandeln sind, konnten nachgewiesen werden:

Eichelhäher, Kleiber, Ringeltaube, Tannenmeise, Wintergoldhähnchen, Blindschleiche

Fledermäuse:

Die Fläche wird von Fledermäusen der Region nur sehr sporadisch als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt, was aufgrund der strukturellen Ausstattung und der Nahrungsarmut zu erwarten war. Mit der Zwergfledermaus wurde zwar ein Baumhöhlen-Bewohner im Gebiet nachgewiesen, Einflugspuren oder Ausflugbeobachtungen an den wenigen vorhandenen Baumhöhlen konnten jedoch trotz gezielter Suche nicht erbracht werden; darüber hinaus sollen diese Bäume erhalten werden.

Reptilien:

Das Blindschleichen-Vorkommen ist typisch für derartige Grundstücke in Waldrandlage bzw. mit großen Gärten, die „ungepflegte“ Ecken aufweisen. Blindschleichen sind nicht SaP-relevant, aber als besonders geschützte Arten im Rahmen der Planungen zu beachten.

Amphibien:

Laubfrösche kommen nach Angaben des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) in der Umgebung immer wieder vor. Die Fortpflanzung im Frühjahr 2015 muss aber als außergewöhnlicher Vorfall gewertet werden. Im Normalbetrieb war das Schwimmbad sicher kein geeigneter Laichplatz, und auch jetzt ist es kein Habitat bzw. eine Falle, da hineingeratene Tiere selbstständig nicht mehr herauskommen. Das temporäre Laubfrosch-Vorkommen im nicht ganz abgelassenen Schwimmbad ist mittlerweile erloschen. Grundsätzlich ist aber weiterhin mit Einwanderungen in die Fläche zu rechnen, insbesondere während der Bauzeit. Deshalb wird vorsorglich eine Betroffenheit dieser Art geprüft. Vorkommen und damit verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller übrigen Arten werden ausgeschlossen.

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung konnten während der Begehungen insgesamt 20 Vogelarten erfasst werden. Viele waren aufgrund von Beobachtungen bzw. regelmäßigen Gesängen als Brutvögel eingestuft, allerdings kann nicht sicher gesagt werden, ob dies im Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung der Fall ist, da vor allem an der Ost- und Südgrenze die Übergänge zu den Nachbargrundstücken fließend sind. Struktur- und störungsbedingt ist das Vogelartenspektrum auf kommune, an den Menschen zumindest teilweise angepasste Arten beschränkt. Alle nachgewiesenen Arten sind nicht gefährdet. Es handelt sich weitestgehend um Arten von Siedlungen mit hohem Gehölzanteil oder Wald-Arten. Durch die Präsenz der Spechte und die fehlenden Störungen ist zu erwarten, dass weitere Baumhöhlen entstehen.

Nach der Liste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wäre nur der Grünspecht SaP-relevant. Da er nur außerhalb des überplanten Gebiets erfasst wurde und im Gebiet selber nur als Nahrungsgast in Frage kommt, können Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

Gemäß der SaP-Liste für die Landeshauptstadt München (Stand 1.1.2015) sind Ei-

chelhäher, Kleiber, Ringeltaube, Tannenmeise und Wintergoldhähnchen SaP-relevant. Alle sind gemäß der aktuellen Roten Liste des LfU (BayLfU 2016a) ungefährdet und weder in Bayern noch im Naturraum selten. Da jeweils nur ein Brutpaar betroffen ist, was die lokalen Populationen kaum beeinflussen dürfte, und durch die gängigen Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit) können verbotstatbeständige Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

9.5.2. Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung mit ihrer Infrastruktur und die damit verbundene Versiegelung der Flächen könnten Lebensräume streng geschützter Arten verschwinden. Durch die Baumaßnahmen könnten Tiere gestört, verletzt oder getötet werden. Durch Bau und Betrieb können auf den Flächen lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Vibrationen, künstliches Licht und Ähnliches gestört werden. Sowohl Baumaßnahmen als auch „Betrieb“ der Wohnhäuser stören unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen oder ähnliches. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch ist am Anfang mit Abwanderungen von Tieren aus derart gestörten, „unangenehmen“ Lebensräumen zu rechnen, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren angrenzender Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

Die Nutzung als Unterkunft für Asylsuchende hat vorübergehend erhebliche Störungen verursacht.

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

V1 - Baumquartiere Fledermäuse

Die identifizierten „Biotopbäume“ werden als zu erhalten festgesetzt. Sollte sich im Laufe des Bauvollzugs herausstellen, dass aus gewichtigen Gründen einzelne Höhlenbäume nicht zu halten sind, ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

V2 – Fledermausschutz bei Baumfällungen

Bei zu entfernenden Großbäumen wird empfohlen, die Rodung bereits im September durchzuführen, da dann die Außentemperaturen noch so hoch sind, dass eventuell in Höhlen oder Spalten vorhandene Fledermäuse selbstständig flüchten könnten. Die Naturschutzbehörde sollte dazu eine Ausnahme vom Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG erteilen. Da bei solchen Bäumen bis zur Rodung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass weitere Höhlen entstehen (insbesondere durch Spechte) oder die bestehenden Höhlen doch noch besiedelt werden, sind alle Bäume kurz vor der Baufeldfreimachung nochmals zu kontrollieren. Wenn die Höhlen von außen bzw. mit einem Endoskop nicht eindeutig auf eine Besiedlung mit Fledermäusen geprüft werden können, sind diese Bäume entweder sukzessiv von oben her abzutragen oder mit einem Bagger oder ähnlichem mehr oder weniger aufrecht zu entnehmen bzw. langsam um- und abzulegen; sie dürfen nach dem Absägen auf alle Fälle nicht einfach umfallen, da dadurch Tiere in den Höhlen verletzt oder getötet werden können. Die Stammabschnitte mit den Höhlen sind unmittelbar nach der Entnahme durch eine fach- bzw. artenkundige Person (Förster, Biologe oder ähnliche) auf Fledermäu-

se, Vögel oder Totholzkäfer zu inspizieren (unter Zuhilfenahme eines Endoskops). Eventuell vorhandene Fledermäuse müssen dann vorübergehend umquartiert werden; hierzu sind umgehend Untere und Höhere Naturschutzbehörde zu informieren und gegebenenfalls die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern einzuschalten. Zuvor sind die Höhleneingänge im September / Oktober mit einer Folie so zu verschließen, dass Fledermäuse (oder Vögel) die Höhle verlassen, aber nicht wieder besiedeln können. Die Stammstücke mit besiedelten Höhlen sind anschließend wieder an anderen Bäumen verkehrssicher zu befestigen, sodass die Höhlen weiter genutzt werden können.

V3 – allgemeiner Vogelschutz

Baufeldfreimachung und Entfernung von Gehölzen ausschließlich von September bis Februar.

V4 – Laubfrosch

Während der Bauzeit ist darauf zu achten, dass zwischen Mai und August keine größeren Pfützen als potenzielle Laichplätze entstehen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.5.4. Fazit

Mit den vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Die Gewährung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch die ökologischen Zusammenhänge insbesondere zwischen den abiotischen Faktoren untereinander (Boden, Wasser, Klima/Luft, die z.B. durch Versickerung und Verdunstung miteinander in Beziehung stehen) als auch in der Verbindung der biotischen Faktoren (Menschen, Tiere und Pflanzen) untereinander sowie zu den abiotischen Schutzgütern. Eine Sonderstellung nimmt das Landschafts- bzw. Ortsbild ein, das nur in Bezug auf den Menschen relevant ist. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

9.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs und der Wiederverwertung brachliegender versiegelter Flächen ist es gemäß des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.10.2016 vertretbar das Grundstück städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen.

Um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen, wurden seitens der Eigentümerin Gutachten zum Verkehr und zum Natur- und Artenschutz erstellt. Weiter wurden von einem beauftragten Architekturbüro und einem Büro für Landschaftsarchitektur städtebauliche und landschaftsplanerische Untersuchungen durchgeführt und unterschiedliche Planungsvarianten geprüft. Besondere Schwerpunkte wurden dabei auf den Erhalt des wertvollen Baumbestandes innerhalb des Planungsgebietes sowie

auf die Schaffung eines großzügigen Nord-Süd orientierten ökologisch und naturräumlich bedeutsamen Grünkorridors gelegt.

Durch diesen Grünkorridor sollte eine Verbindung der voneinander getrennten Waldteile des Truderinger Waldes gesichert und verbessert werden.

Die Voruntersuchungen ergaben, dass unter besonderen Maßnahmen, die dem Standort gerecht werden, die Möglichkeit einer Wohnbebauung eröffnet werden kann. Ziel sollte eine intensiv begrünte Siedlung sein, die die Belange des Naturschutzes im Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen fördert.

Das vorliegende Planungskonzept ist das Ergebnis einer vielfältigen Abwägung der oben genannten Belange des Landschaftsraumes gegenüber den Planungsabsichten zur Entwicklung eines Wohnstandortes.

9.8. Zusätzliche Angaben

9.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Folgende Planungsgrundlagen und Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt bzw. ausgewertet:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan Nr. 1209 Fauststraße (südlich), Schanderlweg (östlich) vom 20.02.1979, Landeshauptstadt München
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119, Entwurf
- Freiflächenplan vom Februar 2019
- Bestandsplan, Nov. / Dez. 2014
- Bestandsplan mit Höhen, März 2018
- Naturschutzfachliche Voreinschätzung vom 28.11.2014
- Strukturtypenkartierung vom 19.09.2016 und vom 13.06.2017
- Bestandserhebung Fauna 2015 (mit Ergänzungen 2017) und Bewertung vom 22.06.2017
- Baumbestandskartierung vom Nov. / Dez. 2014 mit Aktualisierung vom 30.08.2016 und 01.02.2017
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), München, 2. Auflage 2003
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), Entwurf Juli 2017
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Fauststraße 90 in München, Entwurf vom 14.11.2014, aktualisiert im Oktober 2017

Die genannten Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau zu ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Schwierigkeiten bei der Erstellung der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

9.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch entsprechende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ermittelt werden.

Die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht, zusammengestellt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich entwickelt.

Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen bzw. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Baugrundstücks wird als Laubmischwald mit Lichtungen hoher Artenvielfalt unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der dort vorkommenden und Wert bestimmenden Tierarten naturnah gestaltet und entwickelt. Hierfür ist im weiteren Planungsverlauf ein Pflege- und Entwicklungskonzept in Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu erstellen.

Aus diesem können dann die notwendigen floristischen und faunistischen Monitoringmaßnahmen abgeleitet und deren Häufigkeit festgelegt werden. Die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung wird die fachgerechte Überprüfung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Landschaftsschutzgebiet gewährleisten.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht hat die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter festgestellt und bewertet.

Schutzgut Mensch

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum kommt es zu einer geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Umgebung mit Folgen für die Anwohnerinnen und Anwohner. Die Verkehrszunahme wird jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Lärmbelastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner und die Umgebung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Beim Baustellenlärm während der Bauzeit handelt es sich um eine temporäre Belastung.

Es entstehen neue öffentlich zugängliche und nutzbare Grünflächen und Waldflächen auf einem bislang nicht zugänglichen Gelände. Die Versorgung mit privaten Freiflächen für die neuen Anwohnerinnen und Anwohner ist auf dem Baugrundstück gewährleistet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planung kommt es zu Baumfällungen, die jedoch auf das Nötigste reduziert werden. Der Großteil des Baumbestandes bleibt erhalten. Auf dem Baugrundstück werden neue Bäume gepflanzt. Die kompakte Bauweise ermöglicht einen hohen Freiflächenanteil auf dem Baugrundstück mit zu begrünenden Flächen. Auf der Ausgleichsfläche wird ein Laubmischwald neu geschaffen. Die bestehenden Waldflächen werden gesichert.

Die vorkommenden Arten werden bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht gefährdet. Es entsteht eine Verbesserung der Habitatausstattung durch neue Freiflächenqualitäten im Planungsgebiet (private und öffentliche Grünflächen, Fläche für Entwicklungsmaßnahmen). Während der Bauphase kann es zu Störungen für einzelne Tierarten kommen.

Schutzgut Boden

Durch die Umsetzung der Planung werden bislang unversiegelte Flächen neu versiegelt. Im Gegenzug werden jedoch versiegelte Flächen entsiegelt, so dass die Neuversiegelung unterhalb der bestehenden Versiegelung liegt.

Die Bodenfunktionen werden nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt, sondern vielmehr durch Entsiegelung und die Neuanlage von Waldflächen bereichsweise verbessert. Um den Anfangsverdacht eines Kampfmittelvorkommens auszuschließen, sind weitergehende Untersuchungen (Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung gemäß den Anforderungen der baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes) durchzuführen.

Schutzgut Wasser

Das tief anstehende Grundwasser wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Die Vorgaben für Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet werden in der Planung berücksichtigt. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert.

Schutzgut Klima/Luft

Die Untersuchung des Vorhabens ergibt, dass das Vorhaben in einer Fläche bioklimatisch mittlerer Bedeutung mit einer hohen Kaltluftlieferung und einem hohem Volumenstrom der Flurwinde liegt.

Das bestehende, lokale Klima und die Flurwinde werden durch die Planung nicht grundlegend verändert. Die Erweiterung der Waldfläche und die Stärkung des Waldkorridors sowie weitere Einzelmaßnahmen auf dem Baugrundstück (Baumpflanzungen, Dachbegrünung etc.) tragen zu einer Verbesserung des lokalen Klimas bei.

Schutzgut Landschaft

Die neue Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen gemindert bzw. ausgeglichen wird. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet kann durch die geplante Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, die eine funktionale Verbesserung und Verbreiterung des Waldkorridors schafft, ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Energie

Die Energieversorgung des Gebiets soll über ein Blockheizkraftwerk erfolgen. Zusätzlich wird die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen ermöglicht. Die Gebäude sind mit hohem Wärmedämmstandard geplant.

Schutzgut Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Stadtteil ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Abwasserentsorgung über den Anschluss an das städtische Kanalsystem geplant.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund des bestehenden Baurechts aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1209, welches durch die gegenständliche Planung nicht überschritten wird, entsteht kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne. Somit entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurden keine Pflanzenarten gefunden, für die besondere Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt erforderlich sind. Insbesondere Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind, konnten nicht ermittelt werden (Anhang IV FFH-Richtlinie).

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Laubfrosch sind für keine der nach Europarecht geschützten Tierarten relevante Schädigungen, Störungen, Tötungen oder Verletzungen erfüllt.

Fazit

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

In Anbetracht des bestehenden Baurechts für ein Sportgelände im Planungsgebiet mit erhöhten Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen und hoher Versiegelungsrate, hat das neue Baurecht für ein Wohngebiet positive Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter. Das Gelände erfährt eine Arrondierung der Bebauung mit großflächigen Entsiegelungen und Entwicklung naturnaher Flächen, die Festsetzung für eine Wohnnutzung schließt die Nutzung als Sportgelände für die Zukunft aus. Große Teile des Grundstücks werden für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung öffentlich zugänglich gemacht.

10. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	m²	Anteil
Baugrundstück inklusive private Grünflächen	9.830	50%
Öffentliche Grünfläche	745	4%
Verkehrsfläche	390	2%
Bannwald	4.750	24%
Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen „Laubmischwald Entwicklung“	1.970	10%
Fläche für Wald (städtische Fläche) „Ökologischer Waldumbau“	2.077	11%
Planungsgebiet gesamt	19.762	100,0%

Versiegelungsbilanz

Versiegelung	m²	Anteil
Planungsgebiet Bestand	5.805	29,4%
Planungsgebiet Planung	5.690	28,8%

11. Entwurf Satzungstext

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

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom , angefertigt vom Kommunalreferat, Geodatenservice am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1209 (MüABl. vom 20.02.1979; S. 43) und Nr. 600 (MüABl. Nr. 26 vom 20.09.1970) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2119 Fauststraße (südlich), östlich des Schanderlweges verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung.

Im Planungsgebiet wird ein Reines Wohngebiet WR gemäß §3 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) kann durch die Geschossfläche von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen überschritten werden, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind. Sie müssen barrierefrei erreichbar und gut zugänglich sein. Sie müssen ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche darf maximal 40 m² je Erschließungskern betragen.
- (2) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- (3) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie gebäudeintegrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

§ 4 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraumes außerhalb der in der Abbildung 1 gekennzeichneten Fassadenbereiche zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der festgesetzten Bauräume vor den Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten oder eine

ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.

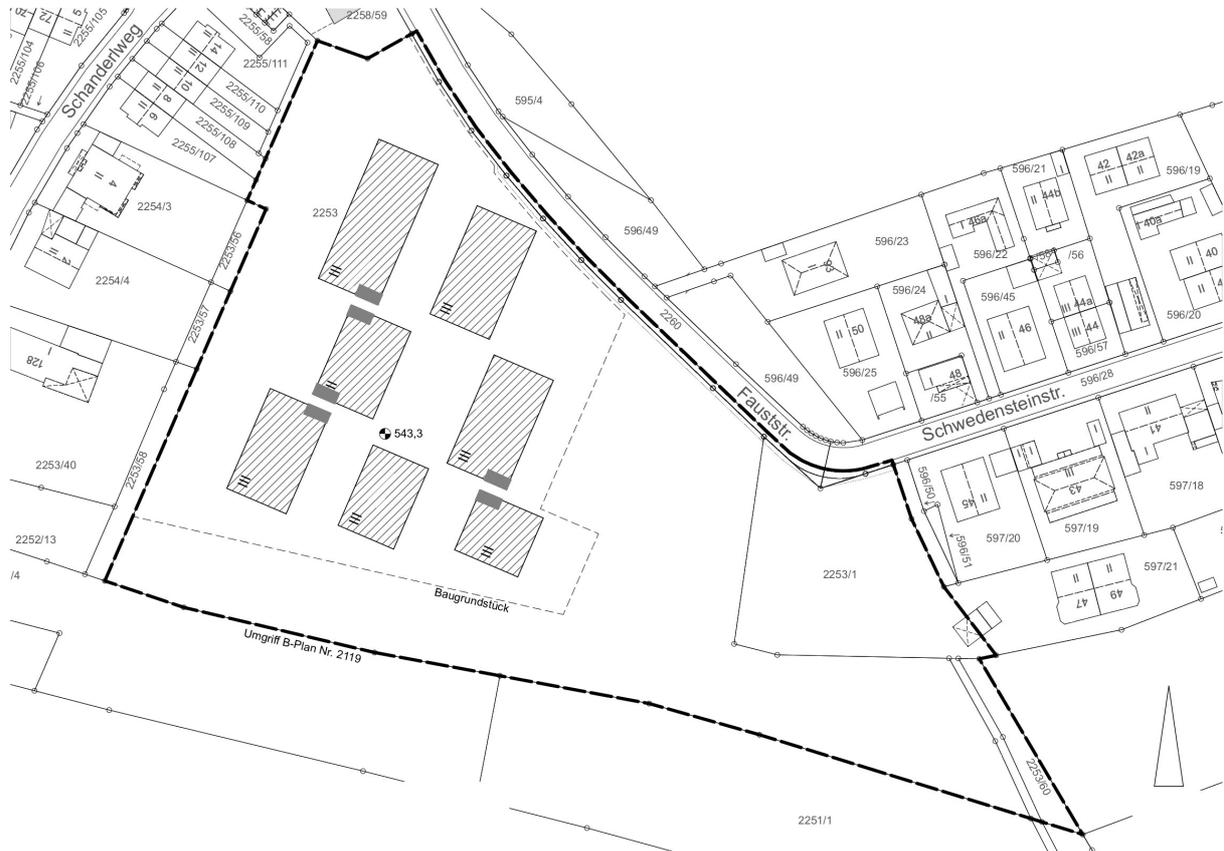


Abbildung 1 (zu § 3 Abs. 2)

§ 5 Bauraumüberschreitung

- (1) An den Längsfassaden je Gebäude ist das Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,0 m über nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand je Geschoss zulässig.
- (2) Je Gebäude ist an den Längsfassaden außerhalb der Baugrenzen pro Wohneinheit maximal eine Treppe mit einer max. Breite von 1,20 m zum Anschluss der Erdgeschosswohnungen an die jeweils zugehörige Wohnungsfreifläche zulässig.
- (3) Das Überschreiten der Baugrenzen durch überdachte Fahrradrampen und Treppenanlagen in die Untergeschosse um maximal 2,0 m ist zulässig.
- (4) Das Überschreiten der Baugrenzen im Bereich der Hauseingänge durch Überdachungen für Fahrradabstellplätze mit einer max. Höhe von 2,50 m und einer max. Größe von 12 m² je Haus ist zulässig.

§ 6 Dachform, Dachbegrünung und Dachnutzung

- (1) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind.
Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind,

sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen.

Im Falle einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Größe von maximal 40 % der nach Satz 1 und Satz 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- (2) Die Dachflächen der Baugebiete können als gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche bzw. Dachgärten gestaltet werden.

Bei einer Ausbildung von Dachgärten ist auf mindestens 40 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 7 Dachaufbauten, Satellitenanlagen und technische Anlagen an der Fassade

- (1) Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (2) Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (3) Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufbewahrung von Ausstattung im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen dienen, dürfen eine Fläche von insgesamt 5% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (4) Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind auf dem Dach nicht zulässig.
- (5) Auf den Gebäuden sind Dachausstiege nur im Anschluss an die gemeinschaftlichen Treppenhäuser herzustellen.
- (6) Antennen- und Satellitenanlagen sind an der Fassade nicht zulässig.

§ 8 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten

- (1) Die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze einschließlich der erforderlichen Besucherstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Zufahrt und Abfahrt der Tiefgarage ist in die Bebauung zu integrieren.
- (3) Über die gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze hinaus sind 25 Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen, sechs davon oberirdisch in der im Plan hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze (St).
- (4) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens 1,0 m unter das Geländeneiveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von
 - mindestens 1,0 m bei mittelgroßen (Endwuchshöhe 10 – 20 m) Bäumen,
 - mindestens 1,2 m bei großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen vorzusehen.

§ 9 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Für die im Plan entsprechend festgesetzten Flächen ist ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (3) Es ist zulässig, Dienstbarkeitsflächen zu unterbauen, soweit es den Zweck ihrer Belastung mit Rechten gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur zulässig
 - a) zur Umgrenzung von Wohnungsgärten und privat nutzbaren Freiflächen. Sie sind einheitlich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedung herzustellen und mit nach außen angeordneten geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zu begrünen.
Für die Pflanzung der Hecken zur Einfriedung der Wohnungsgärten am Quartiersplatz ist einheitlich eine Pflanzenart zu verwenden.
 - b) im Reinen Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenzen. Sie sind einheitlich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als offene Einfriedung herzustellen und mit nach außen angeordneten freiwachsenden Hecken zu begrünen.
- (2) Einfriedungen sind nur offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten.

§ 11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauräume und/ oder in der Tiefgarage nachzuweisen.
- (3) Abweichend von Absatz (1) und Absatz (2) sind im Baugebiet außerhalb der Bauräume zulässig:
 - a) nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellende Kinderspielplätze,
 - b) eine offene, nicht überdachte Treppe zur Tiefgarage,
 - c) eine Lade- und Pumpstation für Fahrräder und eine E-Ladestelle in der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze (St),
 - d) eine Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag in der im Plan festgesetzten Fläche für Müll (M),
 - e) Treppen gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung,
 - f) überdachte Fahrradrampen und Treppenanlagen gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung,
 - g) maximal fünf offene, überdachte Fahrradabstellplätze je Haus im Bereich der Hauszugänge gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung.
- (4) Von der im Plan festgesetzten Lage der Flächen für Müll (M) und Stellplätze (St) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) In der Fläche für Tiefgarage sind auch Fahrradabstellräume zulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (3) Es ist eine Werbeanlage je Betriebsstätte zulässig. Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig und dürfen eine Fläche von 0,5 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (4) Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen außerhalb des Bauraums sowie in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegendende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

§ 13 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

§ 14 Grünordnung (allgemein)

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 30-35 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 25-30 cm Stammumfang,
 - für Obstbäume (Hochstamm) 18-20 cm Stammumfang.
- (4) Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden.
- (5) 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 von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 15 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (2) Für die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzenden Flächen ist pro angefangene 200 m² mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50% große Bäume.

- (3) Die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Fläche ist mit Gehölzen und Wiesenflächen zu gestalten. Pro angefangene 300 m² ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50% große Bäume. Es sind vorwiegend standortgerechte, heimische Gehölze des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden. Naturnahe, extensiv gestaltete Kinderspielbereiche sind in den landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in den als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen ein Austritt je Wohneinheit im Erdgeschoss aus den Gebäuden.
- (4) Der Quartiersplatz ist mit mindestens drei großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen zu überstellen.
- (5) Als Mindestpflanzgröße für geschnittene Hecken gemäß § 8 Absatz 1 dieser Satzung wird eine Höhe von 100 cm festgesetzt.
- (6) Das Niederschlagswasser des Baugebietes ist in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereichen / Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern, soweit dies hinsichtlich der Entfernung und Lage der Dach- und Belagsflächen möglich ist. Sonstiges Niederschlagswasser ist oberflächlich, möglichst breitflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. In beengten Bereichen ist auch die Versickerung über Rigolen zulässig.
- (7) Wohnungsgärten sind ausschließlich auf den im Plan hinweislich dargestellten Flächen in einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.
- (8) Befestigte Flächen sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sämtliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind, soweit dies funktional möglich ist, als wasserdurchlässige Beläge herzustellen. Feuerwehrezufahrten außerhalb von befestigten Wegen und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen) herzustellen.

§ 16 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Der im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen und mit Gehölzen und artenreichen Wiesenflächen zu gestalten.

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden.

Der öffentlich allgemein zugängliche Spielbereich ist als naturnaher Spielplatz mit einem extensiven Angebot von Spielgeräten auszubilden.

§ 17 Grünordnung auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

- (1) Die als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind als naturnaher, lichter Eichen-Hainbuchen-Wald mit einer lockeren Strauchschicht unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der dort vorkommenden und Wert bestimmenden Tierarten zu entwickeln, naturnah zu pflegen und zu erhalten. Als Lebensraumvernetzung für Arten trocken-warmer Standorte sind trockene Offenlandinseln vorzusehen. Der Übergangsbereich zum östlich gelegenen städtischen Waldgrundstück ist als Waldmantel, der Übergang zum angrenzenden Waldbereich nördlich der Fauststraße ist als Krautsaum auszubilden.
- (2) Es sind überwiegend folgende Arten in Orientierung an der potentiellen natürlichen Vege-

tation zu verwenden:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- (3) Für diese Fläche ist ein mit der Landeshauptstadt München, Baureferat Gartenbau und Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmtes Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.

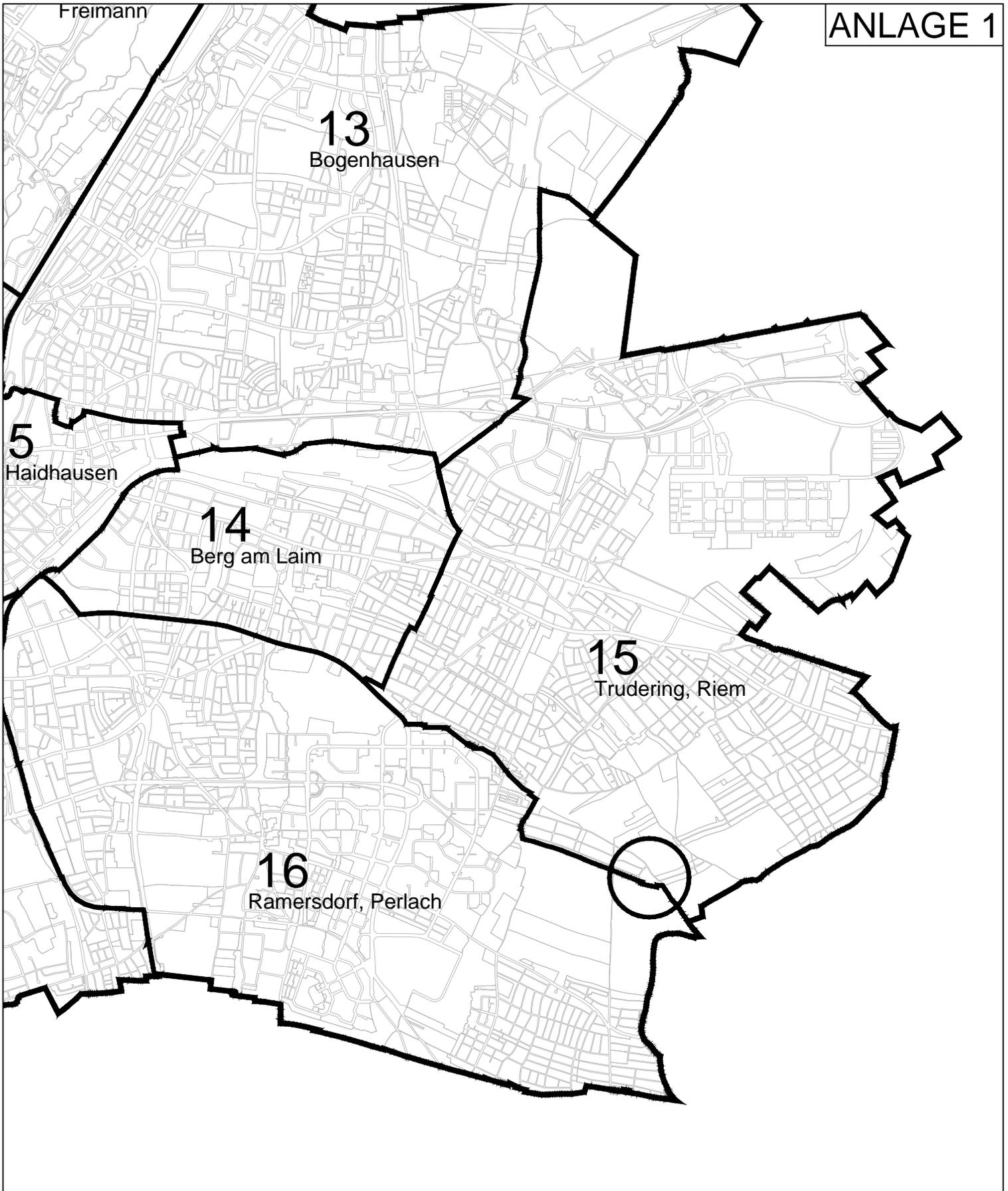
§ 18 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Am 25.07.2019

gez.

Uhmann
Ltd. Baudirektor



REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR.2119



LAGE DES BEB.PL.



LEGENDE

 GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

 GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

 RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



M=1:5000



ÜBERSICHTSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR.2119

BEREICH:

FAUSTSTRASSE (SÜDLICH),
SCHANDERLWEG (ÖSTLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/32P
AM 11.07.2019