

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.177/2021 für das Gebiet zwischen
Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße
zur Änderung der B-Pläne Nr. 88/60 und 52/64**

1. Von der Planung betroffene Grundstücke und Lage des Vorhabens

Der Planungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Baugrundstück	Fl.Nr. 773	3.169 m ²
Straßengrundstück	Fl.Nr. 777/4	599 m ²
Teilfläche aus	Fl.Nr. 772	<u>14 m²</u>
Insgesamt		3.782 m ² =====

Im Norden grenzt an das Planungsgebiet das Freibad der Gemeinde Unterhaching an. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern an. An der westlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft der Hachinger Bach und westlich davon die Badstraße bzw. der Marianne-Gamperl-Weg und daran angrenzend der Park Le Vésinet.

Von Nord nach Süd beträgt die Längenenwicklung bis zu ca. 50 m. Die Ausdehnung von Ost nach West (ohne Schrenkstraße) beträgt bis zu ca. 84 m.

Das Grundstück Fl.Nr. 773 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86/60 vom 26.07.1962.

2. Planungsrechtliche Grundlagen und Planungsanlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterhaching stellt das Grundstück Fl.Nr. 773 als Allgemeines Wohngebiet WA dar.

Der Gemeinderat Unterhaching hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans zugestimmt. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 177/2021 überplant teilweise die Bebauungspläne Nr. 86/60 und Nr. 52/64.

3. Beabsichtigte Festsetzungen für das Bauland

a) Art der Nutzung

Für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind insgesamt ca. 2.548 m² ausgewiesen. Um die Wohnnutzung im Gebiet möglichst störungsfrei zu gestalten, werden Nutzungen für Büro- und Verwaltungseinrichtungen und Praxen, sowie nichtstörende Handwerkseinrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen und Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf das Erdgeschoss der Gebäude in den Bauräumen 1 und 2 beschränkt. Nutzungen für Freiberufler sind in allen Gebäuden und Geschossen zulässig. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO. Es sind nur die Arten der Nutzung zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

b) Maß der baulichen Nutzung

Der Plan enthält die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächen und Geschossflächen der Gebäude. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten zugeordneten Grundstücksflächen ergeben sich für die Gebäude folgende Grund- und Geschossflächenzahlen:

Nr. des Bauraumes	Grundstücksfläche	max. Grundfläche Gebäude	max. Geschossfläche	max. GRZ	max. GFZ
1+		251 m ²	550 m ²		
2		523 m ²	1.200 m ²		
Gesamt	2.548 m²	774 m²	1.750 m²	0,30	0,69

Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Nr. des Bauraumes	Grundstücksfläche	Grundfläche für Gebäude, TG und Nebenanlagen	GRZ
1+			
2			
Gesamt	2.548 m²	2.038 m²	0,8

c) Bauweise

Im Planungsumgriff soll eine Wohnbebauung im verdichteten Geschosswohnungsbau errichtet werden. Die verdichtete Bauweise ist aufgrund der zentralen Lage des Baugebietes im Zentrum der Gemeinde Unterhaching und der günstigen Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien 217, 220, 200, 221 und S-Bahn S 3) anzustreben.

Entsprechende Bebauungen in ähnlicher Maßstäblichkeit sind, wenn nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft, so doch in der näheren Umgebung, z.B. westlich der Grünauer Allee, an der Ecke Grünauer Allee und Korbinianstraße und auch zwischen der Korbinianstraße und der Ottobrunner Straße vorhanden. Insoweit leitet sich die vorgeschlagene Gebäudestruktur in Gebäudegröße, Höhenentwicklung und Nutzungsmaß aus der Umgebung ab.

Das Plangebiet ist geprägt von nicht unerheblichen Schallemissionen ausgehend von dem nördlich angrenzenden Freibadgelände. Darüber hinaus befindet sich der Standort im Umgriff des Hochwasserschutzgebietes Hachinger Bach.

Die Lage und die Stellung der Gebäude folgt den spezifischen Anforderungen von Immissions- und Hochwasserschutz unter Berücksichtigung städtebaulicher Einfügungsaspekte hinsichtlich des Bestandes in der Umgebung.

Die Tiefe der Gebäude ist relativ schlank gehalten, um eine schallorientierte Bauweise mit einer ausschließlichen Orientierung der Wohn- und Schlafräume nach Süden und Westen zur schallabgewandten Seite hin zu ermöglichen.

Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

Die L-förmige Stellung der beiden Gebäude ermöglicht eine Schallabschirmung der Wohnungsbezogenen Freibereiche und Spielflächen.

Die abschirmende Wirkung kommt auch der südlich angrenzenden Wohnbebauung zugute.

Zugleich wird am nördlichen Rand des Plangebiets eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, welche eine Verbindung zwischen der Schrenkstraße und der Grünauer Allee zum Marianne-Gramperl-Weg und der „Le Vesinet“-Parkanlage herstellt und dauerhaft sichert. Ergänzend dazu wird entlang des Hachinger Baches unter Einbeziehung des standortprägenden Baumbestandes eine Teilfläche des Umgriffs als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

d) Gebäudegestaltung, städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf reagiert in seiner Gestaltung auf die besonderen Einwirkungsfaktoren auf das Plangebiet, bezogen auf die Schallemissionen von Norden und Nordosten aus dem angrenzenden Freibadgelände sowie den Anforderungen des Hochwasserschutzes.

Eine längere und eine kurze Gebäudezeile werden über Eck zu einem offenen L-förmigen Ensemble gruppiert. Die offene Gebäudestellung sichert trotz gewünschter Verdichtung durch die verträgliche Dimension der Einzelbaukörper die Einfügung in die umliegende Bestandsbebauung. Der Abstand der Gebäude zueinander ist relativ knapp gewählt, um für den umschlossenen Hofbereich eine gute Schallabschirmung zu gewährleisten.

Durch die schmale Gestaltung der Zeilen kann über die einseitige Hauptausrichtung der Wohnungen nach Süden und Westen ein aktiver Schallschutz realisiert werden. So können die potentiellen Konflikte zwischen der Ansiedlung von Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Freibad schon auf städtebaulicher Ebene minimiert werden und die Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte unter Berücksichtigung eines gesicherten Erhalts der Freibadnutzung gewährleistet werden.

Die gewählte Gebäudestellung ermöglicht durch ein abgestimmtes System von Retentionsflächen und Fließräumen, dass von der Neubaumaßnahme, in Bezug auf potentielle Überflutungsereignisse keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Grundstücke entstehen.

Die Höhenentwicklung beträgt 3 Vollgeschosse, wobei das letzte Vollgeschoss als Terrassengeschoss deutlich allseits zurückgesetzt ist, um einen besseren Übergang zu den Höhen der Bestandsgebäude zu erreichen.

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

Dies sichert zum einen eine sparsame Gebäudekubatur und Höhe und verhindert eine ungewollte Höhenzunahme durch die Addition von geneigten Dachformen, zum anderen werden durch die Dachform die Anordnung von begrünten Dächern als zusätzliche Retentionsräume sowie die Realisierung von Photovoltaikanlagen im Sinne der Nutzung regenerativer Energien begünstigt.

Der Entwurf reagiert auch auf die Belange des Baumschutzes. Die standortprägende Buche wird in eine öffentliche Grünfläche integriert und so der Erhalt und die Pflege gewährleistet.

Durch die Neubebauung des Areals ergibt sich die Möglichkeit eine öffentliche Durchwegung entlang der südlichen Freibadgrenze dauerhaft öffentlich zu sichern und über die Erweiterung des innerörtlichen Fuß- und Radwegnetzes hinaus auch eine geordnete Erreichbarkeit des Freibades während der Sommermonate zu unterstützen.

Der neue Weg führt von der Schrenkstraße aus entlang des alten Kassen- und Umkleidegebäudes nach Westen über die Brücke am Hachinger Bach. Über den Marianne-Gramperl-Weg wird eine Verbindung zur Badstraße und zur Von-Stauffenberg-Straße geschaffen.

Der festgelegte Materialkatalog stellt eine Einfügung in den umgebenden Bestand sicher und bildet einen ortsüblichen Rahmen.

e) Abstandsflächen

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Neubebauung in Bezug zur umliegenden Bestandsbebauung wurde bereits das Planungskonzept auf der Grundlage der „Satzung der Gemeinde Unterhaching über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung-Afs) vom 01.02.2021“ ausgearbeitet.

Um die Einhaltung der Satzung im Rahmen des Bauvollzuges zu gewährleisten, wird diese festgesetzt.

f) Stellplatznachweisung

Für die Anzahl der PKW- und Fahrrad-Stellplätze gilt die Satzung über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder VIII-6012/1 der Gemeinde Unterhaching vom 01.06.2018.

Die Flächen für die Tiefgarage sind für die Unterbringung der zu erwartenden Kraftfahrzeuge ausreichend bemessen. Für Besucher stehen vier oberirdische Stellplätze auf privatem Grund zur Verfügung.

4. Festsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird durch die Schrenkstraße im Osten erschlossen. Ferner ist eine neue Rad- und Fußgängerverbindung vorgesehen, die das Erschließen des Freibads kommend von der Badstraße ermöglichen soll. Derzeit ist diese Verbindung nicht vorhanden bzw. nicht öffentlich zugänglich. Vorgesehen ist, entsprechend den erwarteten Verkehrsstärken und dem Zweirichtungsverkehr, eine Breite von etwa 4,00 m. Damit wird eine attraktive und sichere Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Der bereits vorhandene Geh- und Radweg entlang des Hachinger Bachs im Westen stellt eine attraktive Verbindung für den nicht motorisierten Individualverkehr dar. Durch die Schaffung einer Querverbindung zwischen Badstraße und Schrenkstraße wird die Bedeutung und Attraktivität dieses Weges weiter erhöht. Im Hinblick auf die Fußgänger und Radfahrer ist dies positiv zu bewerten, da die im Bestand teilweise umwegige Verkehrsführung aufgehoben wird.

Von der SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließungssituation des Grundstücks Badstraße 4 (Fl.Nr. 733) durchgeführt.

Die Untersuchung kommt u. a. zum Ergebnis, dass

- a) die ermittelten Verkehrsmengen im Prognosefall, d. h. bei Umsetzung des Bauvorhabens, sehr gering sind. Dies gilt sowohl für den Tagesverkehr als auch für die Spitzenstunden (120 Kfz/24h bzw. max. 10 Kfz/h),
- b) die Abwicklung des Neuverkehrs im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben über die Schrenkstraße insgesamt als verkehrlich verträglich realisierbar eingeschätzt wird und
- c) die Fußgängerzahlen in Bezug auf das Freibad als sehr hoch einzustufen sind, aber in Verbindung mit der sehr geringen Kfz-Verkehrsbelastung als unkritisch angesehen werden.

Der Ergebnisbericht der SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Zweigniederlassung München vom 10.08.2023 kann in der Gemeinde eingesehen werden.

5. Festsetzung zur Grünordnung

Zur Durchgrünung der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Festsetzungen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird ein privater Kinderspielplatz für die Altersgruppe 3 bis 12 Jahre mit der Angabe der Mindestfläche festgesetzt.

Zum Grünordnungsplan ist eine weitere Begründung angefügt.

6. Technische Erschließung

Die Anschlüsse für die Abwasserversorgung und die Frischwasserversorgung können aus den bestehenden Netzen hergestellt werden.

Die Wärmeversorgung für die neu zu errichtenden Wohngebäude erfolgt aufgrund vertraglicher Bindung durch Fernwärmelieferung der Geothermie Unterhaching GmbH & Co KG, die das gesamte allgemeine Wohngebiet versorgen wird. Die Stromversorgung wird durch Bayernwerke AG sichergestellt. Für die Müllentsorgung ist ein geeigneter Standplatz in straßennaher Lage vorgesehen.

7. Verlegung von Telekommunikations- und Stromleitungen

Im Bebauungsplan ist die unterirdische Verlegung von Telekommunikations- und Stromleitungen festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um im Hinblick auf die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks geordnete Leitungsführungen ohne Beeinträchtigung des optischen Erscheinungsbildes sicher zu stellen.

8. Immissionsschutz

Zur detaillierten Klärung der schalltechnischen Situation im Planungsgebiet wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Untersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) durchgeführt. Der Untersuchungsbericht Nr. 219015 / 3 vom 28.08.2023 kann in der Gemeinde eingesehen werden.

Aufgrund der Nutzung des Freibadgeländes können an der geplanten Wohnbebauung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) überschritten werden.

Um mögliche Immissionskonflikte (in Form von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. durch heranrückende neue Immissionsorte)

dauerhaft zu vermeiden, muss an den markierten Fassaden der geplanten Bebauung ein besonderes Schallschutzkonzept (Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten, Festverglasung) vorgesehen werden.

Dadurch kann an der überwiegenden Zahl der Öffnungstage der Schutzanspruch an der geplanten Wohnbebauung gewährleistet werden. An wenigen Spitzentagen können die besonderen Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung für seltene Ereignisse in Anspruch genommen werden.

9. Hochwasserschutz

Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Grundstücke sind Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen, da Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 773 innerhalb des festgesetzten Hochwasserschutzgebietes des Hachinger Bachs liegen.

Für die geplante Neubebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 773 ist daher eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Landratsamt München einzuholen. Für die Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung müssen folgende Anforderungen des Kriterienkatalogs nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 78ff. eingehalten werden:

- die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig verändert werden,
- die Maßnahmen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger haben, d. h. der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden und
- das Bauvorhaben ist hochwasserangepasst auszuführen, d. h. Bauwerke sind so zu errichten, dass beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Um das bestehende Fließverhalten aufrecht zu erhalten ist die Durchgängigkeit für den Hochwasserabfluss sicherzustellen. Dazu verbleiben zwischen den geplanten Bauwerken unbebaute "Strömungsfenster". Im Bereich der nicht bebauten Flächen und oberhalb der nicht überbauten Tiefgarage wird das Gelände unterschiedlich stark abgesengt, um das verdrängte Retentionsvolumen durch die Neubebauung volumen-, zeit- und funktionsgleich auszugleichen. Die Machbarkeit wurde im Rahmen von Hochwassermodellierungen mit Berechnungen des Retentionsvolumens nachgewiesen.

Durch die Absenkung und Geländemodellierung ist zudem sicherzustellen, dass das derzeitige Retentionsvolumen innerhalb des Grundstücks auch nach der Neubebauung zur Verfügung stehen wird.

Um zu gewährleisten, dass für den Fall des Bemessungshochwassers keine baulichen Schäden an den geplanten Gebäuden auftreten, wird die Gebäudebezugshöhe unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages oberhalb des HQ₁₀₀-Hochwasserspiegels festgesetzt (OK FFB EG = 55,26 u. NN). Ebenso sind sonstige Gebäudeöffnungen wie Tiefgaragenzufahrten und Lichtschächte, die bis unterhalb des Hochwasserspiegels reichen, hochwasserangepasst auszuführen, so dass im Hochwasserfall kein Wasser eindringen kann. Es sind keine Räume mit höherwertigen Nutzungen (z. B. dauerhafte Aufenthaltsräume) unterhalb der HQ₁₀₀- Wasserlage zulässig.

Der Bauherr hat für Maßnahmen, die den Hochwasserschutz beeinträchtigen können, eine Zulassung gemäß § 78 Abs. 4 WHG beim Landratsamt München zu beantragen. Diese Maßnahmen sind z. B. die Errichtung von Mauern oder Wällen, das Aufbringen von wassergefährdenden Stoffen, die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche oder Baum- und Strauchpflanzungen.

10. Grundwasserstand

Gemäß Auskunft des Wasserwirtschafts München vom 07.02.2024 ergibt die rechnerische Interpolation anhand von Messstellendaten im Umfeld der Badstraße 4 einen mittleren Grundwasserstand (MGW) von ca. 541,00 m ü. NN bzw. ca. 13,5 m unter der Geländeoberkante.

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wird mit 541,20 m ü. NN und der Höchstgrundwasserstand (HHW) mit 542,50 ü. NN angegeben.

Unterhaching, den

Wolfgang Panzer
1. Bürgermeister

Anlagen

Begründung zum Grünordnungsplan

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag incl. Bestandsplan vom 28.08.2020

BEGRÜNDUNG

zum Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177/2021 für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße zur Änderung der B-Pläne Nr. 88/60 und 52/64

1. Ortsbild, Landschaftsraum, Topographie, Vegetation und Fauna, Naherholung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchener Schotterebene in der Gemeinde Unterhaching und wird im Norden vom Freibad der Gemeinde Unterhaching, im Osten und Süden von Wohnbebauung und im Westen vom Hachinger Bach begrenzt.

Das Gelände ist teilversiegelt und mit einem Wohnhaus, Garagen, Schuppen und einem kleinem Stallgebäude bebaut. Der unbebaute Teil des Untersuchungsgebietes ist als Garten genutzt und mit kleineren Obstbäumen, Feld-Ahorn, Haselnusssträucher und Gehölzgruppen aus Hartriegel, Holler und Wildrose bepflanzt. Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht.

Ortsbildprägend ist die vorhandene Blut-Buche, die aufgrund der Größe und des Alters auch hohe Bedeutung für die Avifauna als Lebens- und Brutraum besitzt (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag incl. Bestandsplan).

Mit Ausnahme der Blut-Buche hat das Planungsgebiet aufgrund der Ausgangsversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen, sowie aufgrund der gärtnerischen Nutzung der nichtversiegelten Flächen nur untergeordnete Bedeutung für Flora und Fauna. Es gibt keinerlei Hinweise oder Anlass auf das gegenwärtige oder künftige Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Die mittlere Höhe des Geländes beträgt ca. 554,50 m ü.NN. Der tiefste Punkt liegt auf ca. 554,40 m ü.NN. Der höchste Punkt liegt auf ca. 555,30 m ü.NN.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel ca. 13,50 m unter Gelände. Es ist mit einem mittleren Grundwasserstand (MGW) von ca. 541 m ü. NN, einem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 541,20 m.ü.NN, einem Höchstgrundwasserstand (HHW) von ca. 542,50 m ü. NN und einem niedrigsten Grundwasserstand von 538,50 zu rechnen.

Die potentielle natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn jeglicher menschlicher Einfluss entfiel. Im Planungsgebiet wäre dies der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Das Planungsgebiet hat aufgrund der privaten Nutzung derzeit keine Bedeutung für die Naherholung.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eine Bilanzierung der Eingriffe bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(Fortschreibung vom 15. Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entfällt, da zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das Vermeidungsgebot ist jedoch hiervon unbenommen.

Die Eingriffe betreffen in erster Linie gärtnerisch genutzte Flächen und bereits versiegelte Bereiche. Eingriffe in kartierte Biotope erfolgen nicht.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima, sowie auf Landschaftsbild und Erholung können durch entsprechende Maßnahmen gemindert bzw. vermieden werden:

- Erhalt der ortsbildprägenden Blut-Buche
- gute Durchgrünung mit Einzelbäumen
- extensive Begrünung von Flachdächern
- Fassadenbegrünung an Nebengebäuden
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Überdeckung der geplanten Tiefgarage mit mindestens 60 cm Bodenmaterial
- Erhalt der Wasseraufnahmequalität des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes durch Realisierung einer öffentlichen Wegeverbindung

Im Vorgriff auf den baurechtlichen Umwidmungsprozess wurden in einem gesonderten Fachbeitrag die Auswirkungen im Hinblick auf den Artenschutz im Planungsumgriff beurteilt (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG und Anhang IV FFH-Richtlinien). Darüberhinaus fanden im Nachgang des Fachbeitrages vom 28.02.2020 regelmäßige Begehungen des Grundstücks statt. Im Ergebnis geben weder die vorhandenen Grünbestände noch die vorhandenen Gebäudebestände Hinweise auf das gegenwärtige oder künftige Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Eingriffsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen

Eine Bilanzierung entfällt, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen entfällt, da der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB behandelt wird.

3. Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept berücksichtigt die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen.

Die Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Blut-Buche wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und berücksichtigen deren Bedeutung für die Avifauna.

Die Festsetzungen für die ergänzenden Neupflanzungen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung ermöglichen eine gute Durchgrünung des Bauquartiers und kompensieren zudem die notwendigen Fällungen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Ortsklima (Verdunstung) und die Grundwasserneubildung aus.

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Grünflächen berücksichtigen die Vorgaben des Hochwasserschutzes und bieten zudem attraktive Gartenräume mit differenzierten Höhenniveaus und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Sondernutzungsflächen und Gemeinschaftseigentum)

Einfriedungen die als Barriere für Tierwanderungen wirken könnten, sind auf dem Baugrundstück nicht zugelassen.

Erschließungswege auf dem Grundstück werden, soweit zweckmäßig und möglich mit versickerungsfähigen Belägen ausgebildet.

Die geplante öffentliche Wegeführung in Ost-West-Richtung ermöglicht eine bessere Verzahnung der umgebenden Wohnquartiere und ergänzt das vorhandene Fuß- und Radwegenetz. Es bindet an die attraktive vorhandene Grünverbindung entlang des Hachinger Baches an.

Auswirkung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung werden bereits bebaute und versiegelte Flächen, aber auch als Grünflächen genutzte Bereiche überbaut. Die Gesamtversiegelung innerhalb des Planungsumgriffs erhöht sich dadurch. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Zusammenhang mit den geplanten Vermeidungsmaßnahmen und Verdichtung der innerörtlichen Entwicklungsfläche aber als vertretbar beurteilt.

Bei Umsetzung der Planung müssen Sträucher gerodet und Bäume gefällt werden. Durch die festgesetzten Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen können die Fällungen kompensiert werden.

Gemeinde Unterhaching:

.....
Wolfgang Panzer
1. Bürgermeister

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag incl. Bestandsplan vom 28.08.2020

ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Grundstück Badstraße 4, 82008 Unterhaching_ FL.NR. 773

1. BESCHREIBUNG UND ORT DER MASSNAHME

Das mit einem Wohnhaus, Garagen, Schuppen und einem kleinem Stallgebäude bebaute Grundstück in der Badstraße 4, in Unterhaching, Flurnummer 773, soll mit einem Geschosswohnungsbau incl. Tiefgarage bebaut werden. Die bestehenden Gebäude sollen hierzu abgerissen werden.

Die bisher vorliegende Bebauungsstudie formuliert für das Gelände, welches unmittelbar an das Unterhachinger Freibadgelände grenzt, einen winkelförmigen Baukörper mit 3 Geschossen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Über das Grundstück soll auch eine öffentliche Wegeverbindung realisiert werden, welche den Freibadgelände-Zugang und das Wohngebiet östlich der Grunauer Allee an die Grünverbindung entlang des Hachinger Baches anbindet.

Im Vorgriff auf die baurechtliche Entwicklung sollen die Auswirkungen auf den Artenschutz für das Flurstück 773 beurteilt werden.

2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, ARTENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient dazu, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abzuarbeiten, die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, mit dem EU-rechtliche Vorschriften in nationales Recht umgesetzt werden.

Der Fachbeitrag prüft, ob bei dem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Danach ist es u.a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten, ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, bestimmte Arten zu besonderen Zeiten erheblich zu stören, sowie besonders geschützte Pflanzenarten zu schädigen.

3. RELEVANZPRÜFUNG

Allgemein

Der unbebaute Teil des Untersuchungsgebietes ist heute als Garten genutzt (vgl. Bestandsplan). Die vorhandenen Gehölze (hier: kleinere Obstbäume, Feld-Ahorn, Haselnusssträucher und Gehölzgruppen aus Hartriegel, Holler und Wildrose) können teilweise erhalten werden, bzw. ist ein Ersatz durch entsprechende Neupflanzungen möglich, falls deren Beseitigung durch die geplante Baumaßnahme nicht vermeidbar ist. Anders verhält es sich bei der vorhandenen Blut-Buche, die aufgrund der Größe und des Alters hohe Bedeutung für die Avifauna als Lebens- und Brutraum besitzt. Eine Kompensation - bei notwendiger Fällung -

dipl.ing.univ.
marcus stimmer

objektplanung
bauleitplanung
städtebauliche
rahmenplanung
umweltprüfung
landschaftsplanung

parkstrasse 13
82343 pöcking

tel 08157 9991060

durch Neupflanzungen wäre hier erst nach mehreren Jahrzehnten zu erwarten.

Die Blut-Buche sollte deshalb bei Baumaßnahmen geschützt und dauerhaft erhalten werden.

Vogelarten

In Bayern kommen 386 Vogelarten (Brut- und Gastvogelarten) als wildlebende, heimische Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) vor. Darunter treten viele weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“) auf, bei denen davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Hinsichtlich dieser Arten ergeben sich bei Reduzierung der Grünflächen durch die Nutzungsausweitung keine erheblichen Verschlechterungen hinsichtlich der Lebensraumbedingungen bzw. können alle Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es befinden sich in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes ausreichend Ausweichlebensräume (Vegetationsbestand angrenzende Gärten bzw. in der Grünverbindung am Hachinger Bach und der alte Baumbestand des Alten- und Pflegeheim St. Katharina Laboure). Eine Vertreibung brütender oder gar Tötung von Individuen ist durch die Einhaltung der gebotenen Schutzzeiten (1. März bis 31. September) auszuschließen.

Für ein Vorkommen von Individuen aller anderen Vogelarten gibt es keine Anhaltspunkte vgl. hier:

- Rote-Liste Arten Deutschland und Bayern ohne RL-Status „0“ und RL-Status „V“
- Arten nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 VS-RL
- Streng geschützte Arten nach BArtSchVO
- Koloniebrüter

- Arten für die Deutschland oder Bayern eine besondere Verantwortung tragen
- Arten mit kollisionsgeneigtem Verhalten, die nicht flächendeckend verbreitet sind

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Um Konflikte mit evtl. im Nachgang der Untersuchung sich ergebenden Veränderungen der Situation zwischen Nutzungsaufgabe und geplantem Abriss (Veränderungen des Gebäudezustandes mit einhergehendem Auftreten von faunistisch bedeutsamen Populationen oder Individuen) auszuschließen, sind vor Abriss des Gebäudes entsprechende Sichtkontrollen durchzuführen und ggfs. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (Die Kontrollpflicht ist hier entsprechend über die Abrissgenehmigung zu sichern).

Hinweis:

Potentiell im Altbestand der Gebäude geeignete Ruhe-, Fortpflanzungs-, Brut- oder Lebensstätten insbesondere für Fledermausarten oder Mauersegler wurden im August 2020 durch mehrmalige Begehung und Sichtkontrolle untersucht. Das Wohnhaus bzw. die Garagen besitzen keinen offenen ungenutzten Dachstuhl. Es gab keine Hinweise auf aktuelle oder frühere faunistische Besiedelungen in Gebäuden und Nebengebäuden.

4. FAZIT DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BEURTEILUNG

Weder die Überprüfung des vorhandenen Grünbestandes noch des vorhandenen Gebäudebestandes geben Hinweise oder Anlass auf das gegenwärtige oder künftige Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Die vorhandene Blut-Buche hat aufgrund der Größe und des Alters jedoch hohe Bedeutung für die Avifauna als Lebens- und Brutraum und ist bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

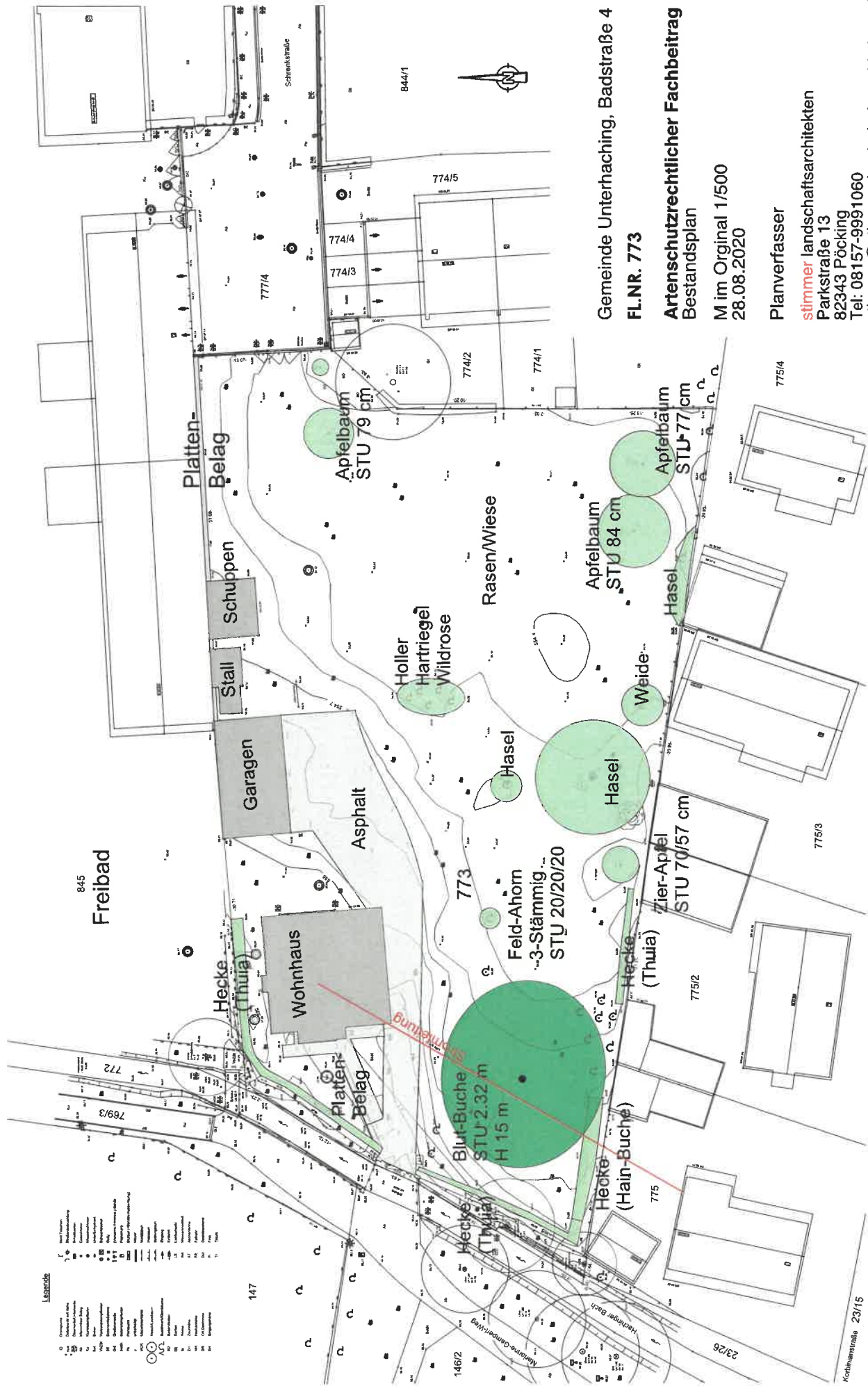
Aufgestellt am 28.08.2020

M. Stimmer

stimmer landschaftsarchitekten
dipl.ing.univ. marcus stimmer landschaftsarchitekt und stadtplaner
adresse: parkstrasse 13, 82343 pöcking
telefon: 0049 (0) 8157 9991060
email: stimmer@stimmer-landschaftsarchitekten.de

Anhang

Bestandsplan



Gemeinde Unterhaching, Badstraße 4
FL.NR. 773

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 Bestandsplan

M im Original 1/500
 28.08.2020

Planverfasser
stimmer landschaftsarchitekten
 Parkstraße 13
 82343 Pöcking

Tel: 08157-9991060
 stimmer@stimmer-landschaftsarchitekten.de