Gemeinde Otterfing
Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Nr. 30 "Pitzarweg"
mit integriertem Grünordnungsplan

3. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 14.09.2021
Projekt: 20045

Bearbeitung:

Planungsgruppe Strasser

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:
Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhalt

1. Anlass der Änderung 1
2. Regional- und Landesplanung 1
3. Verfahren 1
4. Bestand und Planung 2
4.1 Bestand 2
4.2 Planung 5
4.2.1 Städtebauliches Konzept 5
4.2.2 Art der baulichen Nutzung 5
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung 5
4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6
4.2.5 Bauweise 6
4.2.6 Zahl der Wohnungen 6
4.2.7 Bauliche Gestaltung 6
4.2.8 Abstandsflächen 6
4.2.9 Erschließung 7
4.2.10 Natur und Landschaft 9
4.2.11 Brunnen/Wasserschutzgebiete 11
4.2.12 Grünordnung 11
4.3 Auswirkungen und Alternativen 11
5. Eingriffsbilanzierung 12
6. Artenschutzrecht 12
7. Nachhaltigkeit 14

1. Anlass der Änderung

Das Grundstück am Pitzarweg hat zwischenzeitlich den Besitzer gewechselt, der das Areal mit einem anderen städtebaulichen Konzept bebauen möchte als es der Bebauungsplan bisher vorsieht.

Dieses geänderte Bebauungskonzept passt aber auch in die Gesamtkonzeption für die Entwicklung des Ortes.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Otterfing.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die bisher hier geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Regional- und Landesplanung

Otterfing liegt in der Planungsregion 17 (Region Oberland).

Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen, sie liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Otterfing liegt im ländlichen Teilraum der großen Verdichtungsräume.

Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden (RP 17 BII 1.2 G). Der Standort liegt ganz in der Nähe des S-Bahnhofes, so dass eine sehr gute Anbindung gegeben ist.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Der Geltungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Gemeinde angebunden. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Die Planung entspricht diesem Ziel, da es sich um eine Konversionsfläche handelt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Konversion einer bisher gewerblich genutzten Fläche mit einer Nachverdichtung in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht einen Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar, auch wenn hier bereits ein Bebauungsplan vorliegt, der die Nachnutzung regelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Gemeinde an der S-Bahnlinie 3 des MVV. Auch die BOB verkehrt auf dieser Strecke. Der Bahnhof liegt nördlich des Standortes und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Fläche ist über den Pitzarweg an den Ort angebunden.

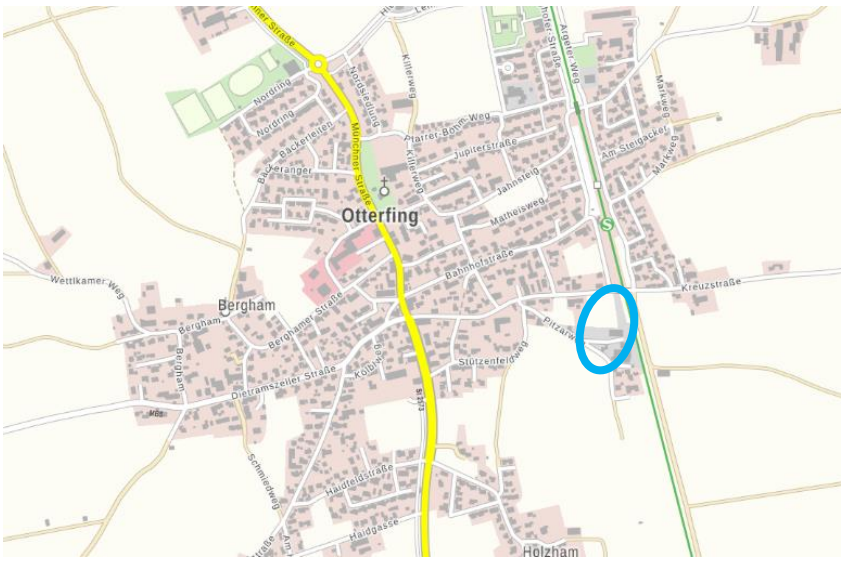

Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Abb. 2: Plangebiet (schematisch) mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Die Fläche wurde bis vor wenigen Jahren als Schrottplatz genutzt, diese Nutzung ist mittlerweile aufgegeben, verunreinigter Boden wurde beseitigt. Hierzu liegen entsprechende Fachgutachten vor, die mit dem Landratsamt Miesbach und dem WWA Rosenheim abgestimmt wurden, so dass die Fläche nicht mehr im Altlastenkataster geführt wird. Damit ist künftig auch eine Niederschlagswasserversickerung möglich.

Aufgrund des Bodenabtrags liegt die Fläche derzeit tiefer als das umgebende Gelände.

Südlich grenzt ein kleineres Gewerbegebiet an, südwestlich liegen landwirtschaftliche Flächen, entlang des Pitzarwegs ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden, nördlich bzw. westlich grenzt eine große Wiesenfläche an. Im Norden verläuft die Kreuzstraße, die aufgrund der Brücke über die Bahnlinie deutlich höher liegt.

Das Grundstück selbst ist weitgehend eben.

Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Im Grenzbereich zur Wiese ist ein größerer und älterer Baumbestand vorhanden, der aber nicht zuletzt aufgrund der Bodenarbeiten auf dem Grundstück selbst zum Teil deutlich beeinträchtigt ist. Ein Baum ist bereits umgefallen. Es handelt sich überwiegend um Eschen, die bis auf wenige Ausnahmen in unterschiedlichem Maße vom Eschentriebsterben betroffen sind.

Der Baumbestand wurde durch einen Gutachter untersucht. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Standsicherheit des überwiegenden Anteils der Bäume extrem reduziert ist. Gleichzeitig ist von starken Vitalitätseinbußen bis hin zum Absterben von Bäumen auszugehen. Eine Revitalisierung ist auch durch baumpflegerische Maßnahmen nicht möglich.

Alle toten und absterbenden Bäume müssen gefällt werden. Bei allen anderen Bäumen müssen zumindest baumpflegerische Maßnahmen wie Totoholzentfernung und Kroneneinkürzungen vorgenommen werden, um die Verkehrssicherheit zumindest temporär wiederherzustellen.

Das Luftbild zeigt nicht den aktuellen Zustand des Grundstückes, das sich derzeit als eine reine Kiesfläche darstellt.

Das Grundstück wurde im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Abb. 4: 16. Änderung Flächennutzungsplan , Quelle: Gemeinde Otterfing

Für das Gebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 1.Änderung vor.

Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, Quelle: Gemeinde Otterfing

Diese Bebauungsplanänderung ist im Jahr 2006 rechtskräftig geworden. Das Konzept sieht eine Bebauung überwiegend mit Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor. Die Erschließung erfolgt über den Pitzarweg sowie im Norden von der Kreuzstraße aus nur mit einer Zufahrt.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind von Bahnzwecken entwidmet.

4.2 Planung

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer der Fläche hat ein verändertes städtebauliches Konzept vorgelegt.

Dieses sieht eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern vor. Die Erschließung erfolgt nun mit einer privaten Straße, die wie bisher an den Pitzarweg und die Kreuzstraße angebunden ist. Die Bebauung ist etwas dichter als im bisher geltenden Bebauungsplan.

Insgesamt sollen 36 Reihenhäuser und Doppelhaushälften anstelle der bisher zulässigen 23 Reihenhäuser und Doppelhaushälften entstehen. Da die Gebäude aber kleiner sind, erhöht sich die insgesamt zulässige Grundfläche nur um rund 60 qm. Dennoch handelt es sich aufgrund der höheren Zahl von Wohneinheiten um eine Nachverdichtung.

Der ruhende Verkehr wird im südlichen Bereich teilweise in einer Tiefgarage untergebracht, ansonsten in Form von offenen Stellplätzen. Für Fahrräder sind überdachte Sammelstellplätz vorgesehen.

Die beiden Grundstücke im westlichen Änderungsbereich sollen nun vom Pitzarweg aus erschlossen werden.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist wie bisher als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da von diesen Nutzungen erfahrungsgemäß ein vergleichsweise erhöhtes Störpotential für die wohngeprägte nähere Umgebung ausgeht und der Platzbedarf für diese Nutzungen auch zu hoch ist. Auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind hier unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen insgesamt nicht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination der festgesetzten GRZ, der zulässigen Geschossigkeit und der seitlichen Wandhöhe definiert.

(a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist mit höchstens 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Obergrenze nach Baunutzungsverordnung wurde hier gewählt, um hier im Rahmen der Konversion eine bestmögliche Nachverdichtung zu erreichen.

Dies ist ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

(b) Seitliche Wandhöhe, Höhenlage und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch die bauraumweise festgesetzten seitlichen Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der seitlichen Wandhöhe wird die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens definiert, dessen Höhenlage ebenfalls bauraumweise im Bebauungsplan als Obergrenze angegeben ist. Damit kann eine der Straße folgende Bebauung erfolgen.

Insgesamt wird das Gelände wieder etwa auf die Höhe des bisherigen Bestandsgeländes vor der Bodensanierung aufgefüllt.

Alle Gebäude sind 2-geschossig festgesetzt und passen damit gut in die Struktur der umliegenden Bebauung.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bebauung sind Baufenster entsprechend der Planung festgesetzt. Diese sind so festgesetzt, dass noch etwas Spielraum für die konkrete Gebäudestellung auf dem Grundstück verbleibt.

Die Stellplätze sollen nach der planerischen Konzeption teilweise in Tiefgaragen untergebracht werden, deren Zulässigkeit im Planteil geregelt ist. Oberirdische Stellplätze, die auch Besuchern zur Verfügung stehen sollen, sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Baugrenzen sind relativ eng um die geplanten Baukörper festgesetzt, um den Spielraum für die Gebäudestellung zu begrenzen. Nicht überdachte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2.5 Bauweise

Von ihrer Erscheinung her wirken die Gebäude wie Einzel-, Doppel bzw. Reihenhäuser. Es erfolgt allerdings eine Teilung nach WEG, so dass zwischen den Doppelhäusern und Reihenhäusern keine Grundstücksgrenze liegt. Damit sind die Gebäude planungsrechtlich als Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen einzustufen

Aus diesem Grunde sind die Gebäude als Einzelhäuser festgesetzt.

4.2.6 Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan setzt die Obergrenze der Wohneinheiten in Wohngebäuden fest. Dies wird je Bauraum differenziert festgesetzt. Nachdem die Bauräume hier eng am städtebaulichen Konzept festgesetzt sind, kann davon ausgegangen werden, dass je Bauraum auch nur jeweils 1 Wohngebäude entstehen kann.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um den zusätzlichen Verkehr und die Bodenversiegelung durch die Errichtung von Stellplätzen zu begrnzen.

4.2.7 Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist das Satteldach mit Dachüberstand als ortstypische Dachform festgesetzt, Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig, um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erreichen.

Die Gebäude sind mit Ausnahme der Doppelhäuser, bei denen das kaum möglich ist, als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten, um auch hier eine ortstypische Baustruktur zu erreichen.

Da der Großteil der Gebäude als Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet wird, ist es wichtig, dass diese profilgleich und mit gleicher Gestaltung errichtet werden.

Wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, ist auch hier über dem EG ausschließlich eine Holzverkleidung zulässig, um eine ortstypische Erscheinung der Gebäude zu sichern.

Die Sammelunterstellplätze für Fahrräder sind überdacht festgesetzt. Hier ist ein Flachdach festgesetzt, das zu begrünen ist.

4.2.8 Abstandsflächen

Die gemäß den Festsetzungen bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wahrt die nach der Bayerischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen nicht an jeder Stelle. Innerhalb des Plangebietes kommt es bei Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächentiefe zu Überschneidungen, die dem Überdeckungsverbot des Art. 6 Abs. 3 BayBO zuwiderlaufen würde. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes kommt es zu Überschreitungen der Grundstücksgrenzen durch Abstandsflächen vor der zulässigen Bebauung.

Insofern übernimmt die 3. Änderung des Bebauungsplanes die Konzeption der bisher hier geltenden Bebauungsplanänderung. Ziel der Gemeinde ist es, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn Haltepunkt Wohnraum in städtebaulich verträglicher Verdichtung zu schaffen. Der ungünstige Zuschnitt des Grundstückes erschwert hierbei die Bebauung und auch die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Gleichzeitig ist es auch städtebaulich geboten, diese Brachfläche einer Nachnutzung zuzuführen, um dem Gebot zu sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innentwicklung Rechnung zu tragen.

Um dem planerischen Konzept zur Geltung zur verhelfen, werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO bauplanungsrechtlich bestimmt, indem durch die Kombination aus festgesetzten Bauräumen und zugelassenen Gebäudehöhen Außenwände festgelegt sind, vor denen geringere Abstandsflächentiefen liegen, als nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO vorgesehen. Durch die Festsetzung der Außenwände werden die anfallenden Abstandsflächen auf das sich jeweils ergebende Maß verkürzt. Zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches enden die bei einer Ausnutzung des Bauraums anfallenden Abstandsflächen daher an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Innerhalb des Plangebietes werden die Abstandsflächen so verkürzt, dass keine Überschneidung vorliegt. Der gesetzliche Mindestabstand von 3,0 m ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken eingehalten.

Die Verträglichkeit der sich aus den festgesetzten Außenwänden ergebenden Abstandsflächentiefe wurde anhand der maximal zulässigen Bebauung (größtmögliche Ausnutzung des Bauraums und höchstmögliche Außenwand) bewertet. Ziel ist, dass trotz der Verkürzung die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegeben sind. Kriterium für die Verträglichkeitsuntersuchung ist, dass die ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl der Gebäude innerhalb des Plangebietes und der an das Plangebiet angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt wird und zudem ein ausreichender Sozialabstand gewahrt wird. Der aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Mindestabstand von 5,0 m wird immer eingehalten.

Diese Kriterien können sowohl an der zulässigen Bebauung innerhalb des Plangebietes, als auch zur Bebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Grundsätzlich geht der Gesetzgeber der Bayerischen Bauordnung davon aus, dass bei Wohnnutzung eine ausreichende Belichtung und Belüftung dann gegeben ist, wenn die gesetzliche Abstandsflächentiefe eingehalten wird. Diese Abstandsflächentiefe kann innerhalb und zu Bereichen außerhalb des Plangebietes teilweise eingehalten werden. Dort, wo die gesetzliche Abstandsflächentiefe gewahrt ist, bestehen daher keine Zweifel an der Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Dort, wo die gesetzliche Abstandsflächentiefe nicht eingehalten werden kann, kann aus planerischer Sicht hilfsweise zum Nachweis der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung auf die Einhaltung eines 45°-Lichteinfallswinkels zu einer in Höhe der Fensterbrüstungen liegenden Waagerechten möglicher notwendiger Fenster zurückgegriffen werden. Der maßgebliche Lichteinfallswinkel kann in allen Bereichen, in denen Abstandsflächenverkürzungen stattfinden, zuverlässig eingehalten werden, sodass nach wie vor von einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ausgegangen werden kann.

Der Sozialabstand ist sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch außerhalb des Plangebietes in einem für innerörtliche Bereiche üblichen Umfang gewährleistet.

4.2.9 Erschließung

Das Baugebiet ist an den Pitzarweg und die Kreuzstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg, der im Besitz des Erschließungsträgers verbleibt. Von der Kreuzstraße aus ist lediglich eine Zufahrt vorgesehen, da das Baugebiet deutlich tiefer liegt und eine Ausfahrt aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der vor allem der Sichtverhältnisse (Kuppe mit eingeschränkter Sicht) nicht sinnvoll möglich wäre.

Durch den geplanten Anschluss an die Kreuzstraße ist eine deutlich verbesserte und kürzere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den S-Bahnhof gegeben, was den Umstieg auf den ÖPNV attraktiviert.

Die äußere technische Erschließung ist vorhanden und weist für das geplante Baugebiet eine ausreichende Kapazität auf. Die innere Erschließung muss hergestellt werden. Die Kosten hierfür übernimmt der Eigentümer. Details sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer geregelt.

Die Entwässerung erfolgt im Bereich der Lärmschutzwand in Mulden und in den übrigen Bereichen mit Rigolen. Der Boden ist zur Versickerung gut geeignet.

4.2.9.1 Immissionsschutz

Bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte entlang der Bahnlinie und an der Kreuzstraße jeweils eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Im Zuge der der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Otterfing wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1868-01/B1/hu vom 07.09.2020 erstellt. Eine ergänzende Berechnung erfolgte mit Bericht 1868-01/L5/hu vom 25.09.2020.

<u>Baulicher Schallschutz</u>

Um einerseits den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der hohen Verkehrsgeräuschbelastung des nördlichen und östlichen Geltungsbereiches durch die Kreisstraße MB 5 und die Bahnstrecke München - Lenggries Rechnung zu tragen, wurden neben der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Gleisniveau und einer Lärmschutzwand an der Kreuzstraße auch Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln von teilweise über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

<u>Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe</u>

Ein Schreinereibetrieb befindet sich innerhalb des im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 ausgewiesenen Gewerbegebietes außerhalb des Änderungsbereiches, für das höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt sind.

Die vorliegende Planung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde hinsichtlich der Anordnung der Gebäudekörper so konzipiert, dass unter Vollausschöpfung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete während der Tageszeit sowie der Nachtzeit auszugehen ist.

Insofern treten in Bezug auf die bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet keine nachträglichen Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung ein.

Dies gilt umso mehr, als der vorliegende Schreinereibetrieb hinsichtlich seiner Zufahrten sowie der Ladezone nach Süden orientiert ist. Maßgebliche Geräuschemissionen werden daher hauptsächlich in Richtung Süden zu erwarten sein. In Richtung Norden und Westen (also in Richtung des Planungsgebietes) ist dagegen unter Voraussetzung der Einhaltung des Standes der Technik von deutlich geringeren Geräuschemissionen auszugehen.

Für die Schlosserei auf Fl.-Nr. 1292 sind zwar in Baugenehmigungen keine eigenen Auflagen zum Schallimmissionsschutz enthalten, dies bedeutet jedoch nicht, dass der Betrieb gänzlich von Beschränkungen hinsichtlich der von ihm ausgehenden Geräuschemissionen frei wäre. Vielmehr ist der Betrieb auf Fl.-Nr. 1292/2 durch die bestehenden Wohnhäuser

im Gewerbegebiet auf Fl.-Nr. 1292/3 im Westen und auf Fl.-Nr. 1292/5 im Norden eingeschränkt. Der Abstand zwischen der Werkhalle und den jeweils benachbarten Wohnhäusern beträgt jeweils etwa 14 m.

Demgegenüber beträgt der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Betrieb deutlich über 100 m.

Die Verdoppelung des Abstandes zwischen einer Geräuschquelle und einem Immissionsort ist bei freier Schallausbreitung etwas gleichbedeutend mit einer Pegelminderung um 6 dB(A). Geht man davon aus, dass der Betrieb an seinen benachbarten Wohnhäusern im Gewerbegebiet die dort geltenden Richtwerte einhält, so ist spätestens bei einer Vervierfachung des Abstandes, die einer Pegelminderung um 12 dB(A) entspricht, von einer sicheren Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete auszugehen. Dieser Immissionsrichtwert ist tagsüber und nachts 10 dB(A) geringer als derjenige für Gewerbegebiete.

Eine Vervierfachung des Abstandes zu den benachbarten Wohngebäuden entspräche etwa einem Abstand von 4 • 14 = 56 m.

Da der Abstand des Betriebes zur geplanten Wohnbebauung jedoch mit über 100 m in etwa noch einmal doppelt so groß ist, kann hieraus eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete um ca. 6 dB(A) abgeleitet werden, selbst wenn der Betrieb an den unmittelbar benachbarten Wohngebäuden die dort geltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete voll ausschöpft.

Ein schalltechnischer Konflikt ist somit auch dann ausgeschlossen, wenn in Bezug auf die Bestandsgenehmigungen davon ausgegangen würde, dass die Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln aus dem im südlichen Bereich fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 30 für den Bestandsbetrieb nicht gelten würden.

Hinzu kommt, dass der Schlossereibetrieb hinsichtlich seines Betriebshofes und seiner Zufahrt nach Süden ausgerichtet ist und somit von einer hauptsächlichen Abstrahlung der Geräuschemissionen nach Süden und nicht in Richtung Norden zum Planungsgebiet auszugehen ist.

Insgesamt ist somit aus Sicht der Gemeinde ein schalltechnischer Konflikt der Planung in Bezug auf den Schlossereibetrieb auf Fl.-Nr. 1292/2 ausgeschlossen.

4.2.9.2 Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich 2 amtlich kartierte Biotopflächen:

Biotop Nr. 8036-0005-001: Blumenreiche Salbei-Glatthaferwiese auf Bahndamm

Biotop Nr. 8036-0004-001: Hag mit Altbäumen

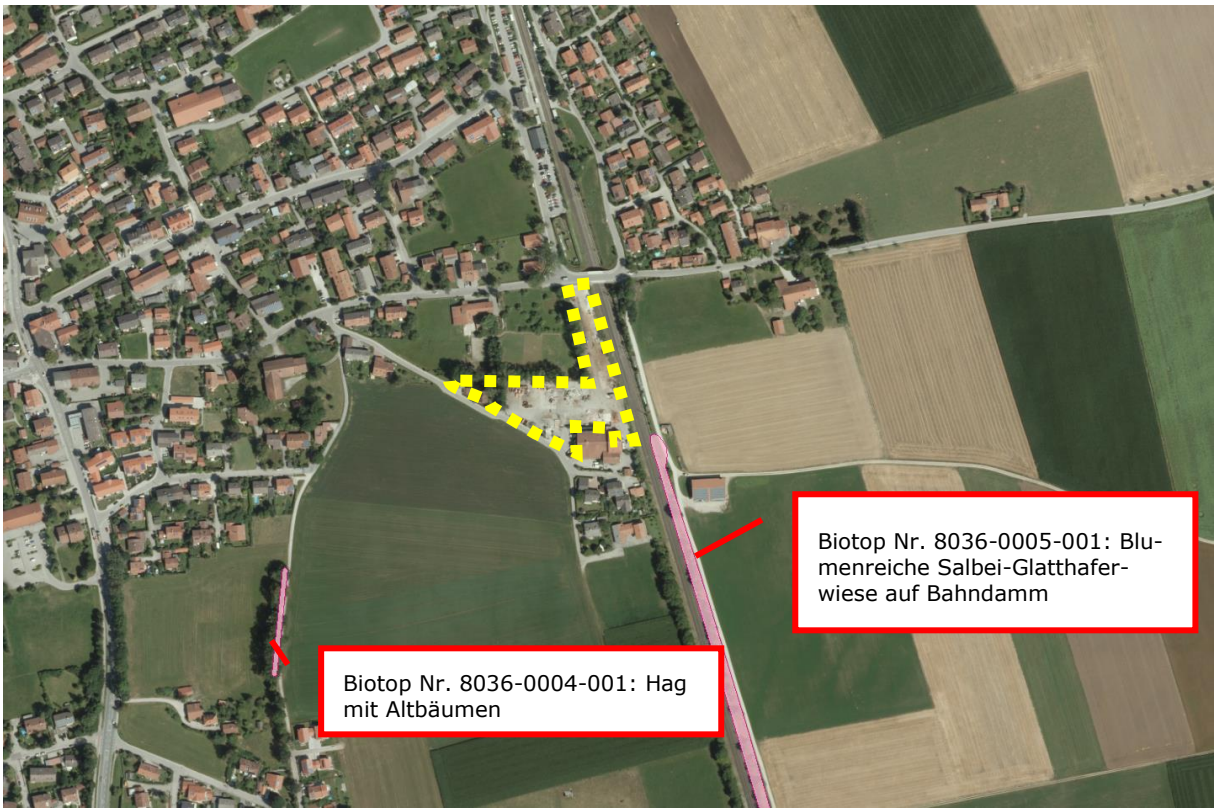

Abb. 6 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (gelb umrandet) und die Biotopflächen(Quelle: Finweb).

Aufgrund des Abstandes der Biotopflächen zum Geltungsbereich und der dazwischenliegenden Bebauung und Verkehrsflächen (Straßen, Bahnlinie) ist eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen nicht zu erwarten.

Schutzgebiete liegen nicht vor.

Die nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) mit „Mangfalltal", „Moore zwischen Dietramszell und Deining" befinden sich jeweils mehr als 6,5 km entfernt. Eine Beeinträchtigung durch das städtebauliche Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind großteils als Kiesflächen anzusprechen. An der West- und Ostgrenze stocken Altbäume (z.T. Eschen, Ahorn, Pappeln, Eichen) mit Strauchunterwuchs als Randeingrünung.

Boden und Wasser:

Die Böden sind überwiegend anthropogen verändert, Oberflächengewässer liegen nicht vor. Im Zuge der Sanierung des Geländes erfolgte ein großflächiger Bodenabtrag (Entsorgung) und eine Auffüllung mit Kiesmaterial. Die Bodenfunktionen sind daher gestört, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

Die eiszeitlichen Ablagerungen (Schotterfelder) weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand wird mit mehr als 50 m angenommen. Die hohe Durchlässigkeit der Moränenschotter gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb grundsätzlich als hoch einzustufen.

Die Versickerungsanlagen sollte in Form von Rigolensystemen oder über Mulden-Rigolensystemen ausgebildet werden. Die Grundwasserneubildungsrate bleibt dadurch bestehen.

4.2.10 Brunnen/Wasserschutzgebiete

Brunnen oder Wasserschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich des B-Planes noch in der näheren Umgebung vorhanden.

4.2.11 Grünordnung

Durch die Schaffung eines Wohnquartiers mit einer hohen baulichen Dichte (Doppelhäuser, Reihenhäuser) kommt der Grünordnung zur Wahrung einer Wohnumfeldqualität mit ansprechend gestalteten Platz- und Ruhezonen und der Erhaltung der Biodiversität eine wichtige Rolle zu. Neben diesen stadtökologischen Anforderungen an die Grünordnung muss sich die Pflanzenverwendung an dem Ziel orientieren langfristig dauerhafte und stabile Begrünungsformen zu etablieren. Neben den klassischen Standortfaktoren Boden, Wasser, Belichtung, Nährstoffversorgung spielen die derzeitigen Veränderungen durch den Klimawandel eine zentrale Rolle. Bei der Pflanzenauswahl sind deshalb nicht nur sogenannten „heimische" Gehölze, sondern auch stadtklimaresistente Pflanzen zu verwenden, die aus südlicheren Regionen stammen und (noch) nicht autochthon sein können.

Wesentliche stadtökologische Bausteine aus Sicht der Grünordnung sind:

- Festlegung einer ausreichenden Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen im Gesamtquartier
- Festlegung einer ausreichenden Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume
- Entwicklung eines Eingrünungsstreifens zur Bahnlinie München-Rosenheim.

4.3 Auswirkungen und Alternativen

Ortsbild

Durch die Neubebauung ändert sich das Ortsbild an dieser Stelle. Allerdings ist bereits jetzt eine Bebauung zulässig, so dass sich keine wesentliche Veränderung im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan ergibt.

Nach wie vor positiv ist zu bewerten, dass hier nun im Zuge der Konversion anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung ein Wohnquartier in zentrumsnaher Lage und in der unmittelbaren Nähe der S-Bahn entsteht.

Natur und Landschaft

Die bisherigen Gehölzstrukturen können nur zum Teil erhalten werden. Die Altbäume v.a. Eschen (aber auch Pappeln) müssen aus Gründen der Verkehrssicherung gerodet werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung, so dass die bisherige Situation mit großflächig versiegelten Flächen zugunsten eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes deutlich verbessert wird.

Um das gesamte Quartier herum sind Baumpflanzungen festgesetzt, die insgesamt zu einer Gliederung der Fläche beitragen und einen Ersatz für den entfallenden Gehölzbestand darstellen.

Alternativen

Bei der Nullvariante würde die Fläche als Brache verbleiben. Sie würde der natürlichen Sukzession unterliegen und langsam mit Pioniergehölzen bewachsen werden.

Allerdings ist mittelfristig davon auszugehen, dass eine Bebauung dieser Fläche stattfindet, da hier ein gütiger Bebauungsplan vorliegt, der bereits eine Wohnbebauung zulässt.

Eine geringere Verdichtung in Form einer Bebauung beispielsweise mit Einfamilienhäusern entspricht nicht der Zielsetzung der Gemeinde, die im Zuge der Konversion an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn Haltepunkt eine verdichtete Bebauung schaffen möchte, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Umsetzung des bisherigen Bebauungskonzeptes wäre grundsätzlich nach wie vor möglich, entspricht jedoch nicht den Vorstellungen des Eigentümers.

5. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht (BauGB) nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

Hieraus ist abzuleiten, dass aufgrund der fehlenden Eingriffe auch kein Ausgleichsbedarf besteht.

6. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch das Büro Grünplan GmbH, Freising wurde eine Voruntersuchung zum Artenschutz erstellt. Das Gutachten ist im Anhang beigefügt.

Das Fachgutachten kommt zu folgendem Fazit:

Die Bäume an den Grundstücksgrenzen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätte von euopäischen Vogelarten als besonders geschützte Arten. Möglicherweise dienen ältere Bäume, insbesondere die anbrüchigen Pappeln, Fledermausarten (streng geschützt nach Anhang IV der FFH-RL) als Sommer- und evtl. auch als Winterquartier, sofern die Höhlungen groß genug und vor Nässe geschützt sind. Das Vorkommen von naturschutzrechtlich relevanten Mulmkäfern ist wenig wahrscheinlich, dafür erscheint das Bestandsalter der Pappeln (50 Jahre?) zu gering zu sein.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Staudenfluren und Ausstattungen um das Anschlussgleis von Zauneidechsen als weitere streng geschützte Art gemäß Anhang IV der FFH-RL besiedelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand müssen Vorkehrungen durchgeführt werden, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten, von Fledermäusen und ggf. der Zauneidechse zu vermeiden oder zu mindern.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

V1: Zeiten für die Beseitigung der Vegetation (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und potenziell Fledermäusen):

Insbesondere Bäume und die randlichen Gehölze werden nur außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit entfernt. Günstig ist unter diesem Gesichtspunkt v. a. der Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober. Inwieweit sich in den zu fällenden Pappeln, evtl. auch in

weiteren Bäumen, als Fledermausquartiere geeignete Höhlen befinden, konnte nicht beurteilt werden. Die Bäume müssen bei erforderlicher Fällung rechtzeitig vorher mittels einer Hebebühne o. ä. (Baumkletterer) untersucht werden. Sollten hierbei als Fledermausquartiere geeignete Höhlen gefunden werden, wird gewährleistet, dass es bei der Fällung nicht zu Tötungen / Verletzungen kommt. Welche Maßnahmen hierfür geeignet sind, hängt von der konkreten Situation und auch vom Zeitpunkt der Bau- bzw. Fällgenehmigungen ab. In Frage kommen z. B. vorherige Fledermauskontrollen, zeitliche Regelungen, Teilverschluss der Einflugsmöglichkeit oder schonende Fällung/Abtragen.

V(CEF)2: Schaffung von Ersatzquartieren:

Die infolge der geplanten Beseitigung von Bäumen vermutlich auch Höhlenbrüter wie Stare oder Blaumeisen ihre Fortpflanzungsstätten verlieren werden, müssen diese durch Nistkästen (Empfehlung: je drei mit jeweils spezifischer Größe und Einfluglochgröße für jedes verlorengehende Revier) ersetzt werden. Die Nistkästen können im unmittelbaren Umfeld der Fläche platziert werden, z. B. in den verbleibenden Gehölzen. Die Ersatzkästen müssen vor Beginn der Brutzeit, die auf die Beseitigung der Gehölze folgt, bereits vorhanden sein.

Die genaue Anzahl der erforderlichen Ersatzquartiere ergibt sich aus einer genaueren Begutachtung der Bäume, aufgrund der entschieden werden kann, welche Bäume zu beseitigen sind.

V3: Räumliche Eingrenzung des Vorhabens:

Die verbleibenden Gehölze auf der B-Planfläche werden belassen und während der Bauzeit durch Zäune gemäß RAS_LP4 geschützt.

V4: Minimierung von Vogelschlag:

Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattierten oder bedrucktem Glas entschärft.

V5: Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten:

Bei Neupflanzungen von Gehölzen werden heimische, standortgerechte Arten verwendet, um die heimische Insektenfauna, auch als Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse, zu fördern.

V(CEF)6: Erhaltung der Lebensraumbedingungen für baumbewohnende Fledermäuse

Die infolge der geplanten Fällungen evtl. fehlenden Höhlen (Suche durch Baumkletterer oder Hubsteiger nach Blattfall) werden durch drei Nistkästen für Fledermäuse ersetzt. Diese sollten im unmittelbaren Umfeld platziert werden, z. B. in den verbleibenden Gehölzen. Hinsichtlich der Fledermauskästen ist ein möglichst langer Vorlauf anzustreben, d.h. die Kästen sollten direkt nach Satzungsbeschluss aufgehängt werden. Sofern die Umsetzung der Baumaßnahmen erst in mehreren (>1) Jahren erfolgt, ist eine nochmalige gezielte Suche nach Quartieren anzustreben, da z. B. Spechthöhlen neu entstehen können.

V(CEF)7: Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen,

In der Vegetationsperiode vor Baubeginn ist der Bereich des Anschlussgleises auf Vorkommen von Zauneidechsen (ggf. auch Mauereidechsen) mehrmals zu begehen. Gesichtete Tiere sind abzusammeln und auf andere geeignete Flächen (z.B. im Bereich der Bahnanlagen) zu verbringen. Dies erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7

BNatSchG. Um ein Einwandern von Zauneidechsen in das B-Plan-Gebiet und damit die Gefahr eine Tötung oder Verletzung zu unterbinden, ist während der Bauzeit (bis zur Errichtung der Lärmschutzwand) ein wirksamer Schutzzaun (z.B. ein Amphibienschutzzaun) gegen die Einwanderung von Zauneidechsen zu erstellen und vorzuhalten.

Zusätzliche Ausführungen können dem Fachgutachten entnommen werden.

7. Nachhaltigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen, also insbesondere auch die Auswirkungen auf die künftigen Generationen betrachten. Die Planung trägt dem Aspekt der Nachhaltigkeit dadurch Rechnung, dass hier ein hochwertiges Quartier entwickelt wird, dass trotz einer den heutigen Bedürfnissen angemessenen baulichen Dichte eine ausgewogene Freiraumstruktur wahrt und mit der Ressource Boden so effizient wie möglich umgeht. Bereits die Konversion der gewerblichen Nutzung hin zu einem Wohnquartier im Sinne einer Innenentwicklung ist als nachhaltige Ortsentwicklung zu betrachten. Dies gilt auch deswegen, weil durch die kompakte Baukörperstruktur Freiflächenpotentiale, die in der Bestandsnutzung bislang nicht gegeben waren, reaktiviert werden können. Zudem berücksichtigt die festgesetzte Dachform die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie und stellt zusammen mit der festgesetzten Durchgrünung ein insgesamt nachhaltiges Konzept dar, das auch vielfältige Lebensräume bietet (Biodiversität).

Das Wohngebiet fördert durch die zentrumsnahe Lage auch den Fußgänger- und Radverkehr sowie attraktiviert durch die kurze Anbindung an den Bahnhof die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

Otterfing, den

.....

Michael Falkenhahn, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\20045_BP Pitzarweg\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begruendung-Umweltbericht\Begründung_Pitzarweg Auslegung.docx

Anlagen:

- Voruntersuchung zum Artenschutz, Grünplan GmbH Freising, Bericht vom 18.05.2020
- Baumbestandsaufnahme/ Stellungnahme Baugrundstück Pitzarweg, Baumpflege Feser Heyse GbR Straßlach-Dingharting vom 11.07.2020
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 in Otterfing, Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen, Steger + Partner GmbH, München, Bericht Nr. 1868-01/B1/hu, 07.09.2020
- Ergänzende schalltechnische Berechnungen, Steger + Partner GmbH, München, Bericht Nr. 1868-01/L5/hu, 25.09.2020