

GEMEINDE ISMANING
Landkreis München



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 152 „Hirtgrasstraße“
mit integrierter Grünordnung

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Plandatum: 01.07.2024

Plangeber:

Gemeinde Ismaning
Schloßstraße 2
85737 Ismaning

vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Dr. Alexander Greulich

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Erfordernis der Planung

Seit etwa Ende 2019 haben verschiedene Eigentümer aus dem Plangebiet an der Hirtgrasstraße im Ismaninger Ortsteil Fischerhäuser immer wieder wegen verschiedener Bebauungswünsche bei der Gemeinde angefragt. Zum einen wurden leerstehende Gebäude nebst Grundstück erworben, um diese neu zu bebauen. Andererseits wurden der Gemeinde auch Konzepte vorgestellt, die eine bauliche Nachnutzung eines brachliegenden Gewerbegrundstücks (Fl.Nr. 3134) südlich an der Hirtgrasstraße zum Gegenstand hatten. Alle Anfragen jedoch waren nach bisherigem Baurecht in dem Bereich nicht zulässig und die Gemeinde hat eine Änderung des Bauleitplans wegen anderer priorisierter Projekte zunächst immer zurückgestellt.

Zudem ist bei der Prüfung der Anfragen aufgefallen, dass die Flächen südlich der Hirtgrasstraße als sog. „Kleingewerbegebiet“ im bislang rechtsgültigen Baulinienplan BL 56/61 festgesetzt wurden. Diese Art der Nutzung ist so jedoch planungsrechtlich nicht verankert und sollte wohl – nach damaliger Auffassung Anfang der 1960er Jahre – eher einem Mischgebiet nach heutigem Planungsrecht entsprechen. Die bis dahin dort genehmigten Nutzungen unterstützen eine derartige Vermutung. Es lag somit auf der Hand, den Bebauungsplan hier auch auf rechtssichere Füße zu stellen und diesen Bereich planungsrechtlich zu überarbeiten. Die vorhandenen Gewerbebetriebe können auf Basis ihrer Genehmigung weiterhin bestehen, künftig soll dort aber auch eine Wohnnutzung, etwa auf dem angesprochenen Brachgrundstück (Fl.Nr. 3134), möglich sein.

Um auch auf angrenzenden Grundstücken Planungssicherheit zu schaffen, werden noch weitere anliegende Flurstücke mit in den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 einbezogen (Fl. Nrn. 3133/1, 3133/2 und 3133/5 sowie Fl. Nrn. 3135 und 3135/7).

Der Gemeinderat hat daraufhin in öffentlicher Sitzung am 14.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 beschlossen.

Die Aufstellung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen; die Voraussetzungen des BauGB dazu sind erfüllt.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Baulinienplan 56/61, rechtswirksam seit 09.03.1962, und den Baulinienplan 23/68, rechtswirksam seit 18.12.1969, in ihrem jeweiligen Plangebiet vollständig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung ist die gebotene Schaffung von Planungssicherheit durch die Aufhebung der beiden Baulinienpläne 56/61 und 23/68 mittels des vorliegenden neuen Bebauungsplans und die Einbeziehung von drei westlich und zwei nördlich gelegenen Grundstücken in den Geltungsbereich. Dabei werden die bisherigen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt und dem künftigen Bebauungsbedarf angepasst. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden dazu neu aufgestellt. Um den Belangen des Immissionsschutzes für die Baugebiete, insbesondere der künftigen Wohnbebauung, gerecht zu werden, ist ein Schallimmissionsgutachten erstellt worden (Ingenieurbüro Greiner vom 01.12.2023).

Damit soll Planungssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden und die Chancen auf Einreichung eines Bauantrags im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren werden deutlich erhöht, um das Vollzugsverfahren zu vereinfachen bzw. zu beschleunigen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning, zuletzt geändert am 11.07.2022 (20. Änderung), ist der Planbereich nördlich der Hirtgrasstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) und südlich der Straße als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

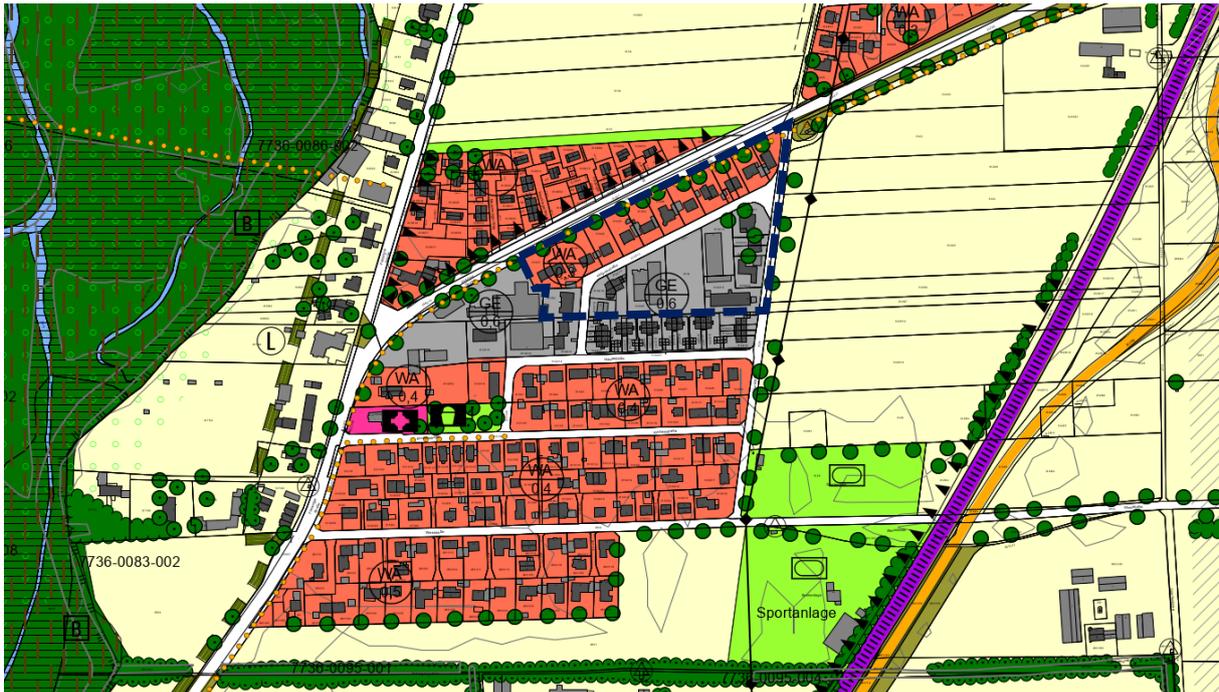


Abbildung 1: Ausschnitt auf dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning, Plangebiet umstrichelt

Auf Grund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich: Der Bereich des hier überplanten Gewerbegebiets wird künftig als Mischgebiet dargestellt, im gleichen Zuge wird auch die im Plan jeweils eingeschriebene GFZ auf die künftig zulässigen Werte berichtigt.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

[Z: 1.1.1]

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. [G: 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z: 1.1.2]
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingt und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. [G: 1.4.1]

2. Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [G: 2.2.2]
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, [...]. [G: 2.2.7]

3. Siedlungsstruktur

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [Z:3.2]
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [G: 3.3]

4. Mobilität und Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. [Z: 4.1.1]
- Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. [G: 4.1.2]

5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayrische Wirtschaft, [...], sollen erhalten und verbessert werden. [G: 5.1]

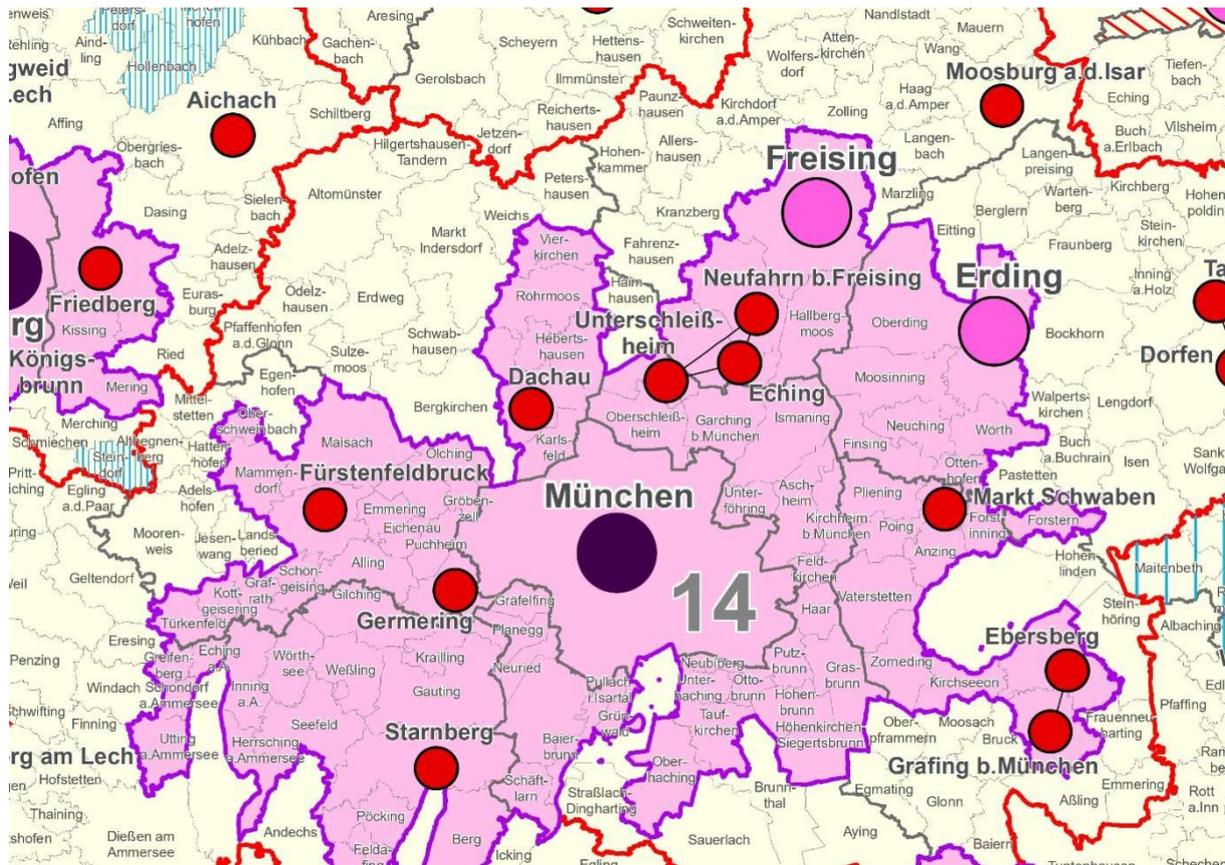
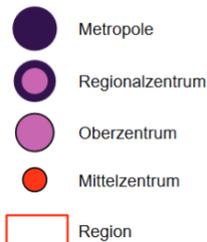


Abbildung 2: Raum- und Siedlungsstruktur in der Region 14

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



4.2 Regionalplan München (Region 14)

A I: Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

- Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden [G:1.4]
- Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortvorteile sollen ausgebaut werden [G:3.1]
- Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region soll gesichert und weiterentwickelt werden. [G:3.2]

B IV: Wirtschaft und Dienstleistungen

- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden. [G:1.1]

- In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen. [G:1.2]
- Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden. [G:1.3]

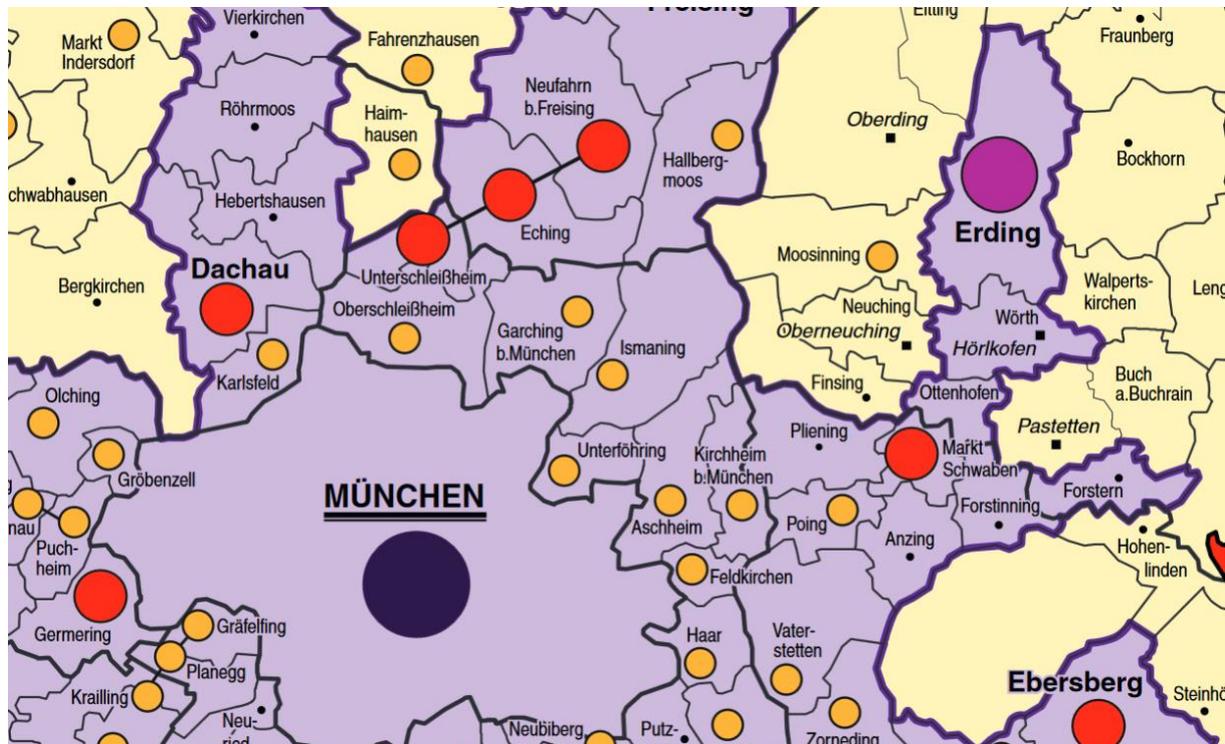


Abbildung 3: Siedlungs- und Zentrenstruktur



5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB).

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen. Die Bebauungspläne treffen als Satzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Dabei sind die Bauleitpläne/Bebauungspläne auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Der Planbereich umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Baulinienplans BL 56/61, des Baulinienplans BL 23/68 sowie Flächen westlich, die bislang nicht überplant waren und als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen waren.

6. Plangebiet

6.1 Räumlicher Umgriff

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Er wird begrenzt

- im Norden: durch die Erdinger Straße
- im Westen: durch die gemeinsame Grenze zwischen den Flurstücken Nrn. 3133/1, 3133/20, 3133/21 und 3133/22
- im Süden: durch die gemeinsame Grenze zwischen den Flurstücken Nrn. 3133/2 und 3132/19 bzw. 3132/12 sowie entlang der Flurstücke Nrn. 3134/19, 3134/13, 3134/8, 3134, 3134/12, 3134/8 und 3129 (Teilfläche)
- im Osten: durch eine Teilfläche der Flurstraße (Fl.Nr. 3129).

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

3129 (Teilfläche), 3132/13 (Teilfläche), 3133/1, 3133/2, 3133/5, 3134, 3134/1, 3134/2, 3134/3, 3134/4, 3134/7, 3134/8, 3134/10, 3134/11, 3134/12, 3134/13, 3134/15, 3134/16, 3134/17, 3134/18, 3134/19, 3135, 3135/1, 3135/2, 3135/3, 3135/4, 3135/6, 3135/7, 3135/8, 3135/9 und 3135/10.

6.2 Bisherige Situation und Nutzungen im Plangebiet

Das Gelände ist völlig eben und weist eine durchschnittliche Höhenlage von 479 m über NHN auf.

Eine erste Entwicklung bzw. Bebauung des Plangebiets erfolgte Anfang der 1960er Jahre, bis auf zwei landwirtschaftliche Höfe weiter westlich war der Bereich bis dahin noch unbebaut. Zunächst war eine Wohnbebauung parallel zur Nordseite der Hirtgrasstraße mit einem Abstand von 8 bzw. 10 m vorgesehen, während sich südlich ein Industrie- und Gewerbegebiet nach damaligem Verständnis entwickeln sollte. Kurz darauf wurde die Festsetzung auf der Planurkunde „korrigiert“ in „Kleingewerbegebiet“. Zu dieser Zeit erfolgte dann auch die Herstellung der Hirtgrasstraße und der südlich gelegenen Heidestraße als Verkehrserschließung für das neue Quartier. Eine überörtliche Anbindung war nach Osten über die Flurstraße zur Erdinger Straße gegeben.

7. Inhalt der Planung und künftige Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nördlich und westlich der Hirtgrasstraße als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es dient somit vorwiegend dem Wohnen. Lediglich die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da das Gebiet nicht für deren Unterbringung geeignet ist und sie den Charakter der bereits entstandenen Wohnsiedlung aufweichen könnten.

Die gemäß Baulinienplan BL 56/61 als „Kleingewerbe“ festgesetzten Grundstücke südlich der Hirtgrasstraße werden auf Grund der vorhandenen Strukturen sowohl aus Wohnen als auch Gewerbe künftig als Mischgebiet ausgewiesen. Wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung der Grundstücksflächen erfolgt hier eine Gliederung in die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 entsprechend dem zeichnerischen Planteil. Damit wird die im Planungsrecht nicht vorgesehene Art der Nutzung „Kleingewerbe“ einem heutigen Mischgebiet gem. § 6 BauNVO gleichgestellt. Die vorhandenen und genehmigten Gewerbenutzungen können beibehalten werden, gleichzeitig ist in dem Abschnitt aber auch weiterhin Wohnen möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird folgendermaßen bestimmt: Zum einen kommt die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO zum Tragen. Diese festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch bestimmte baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn dadurch wiederum die Grundflächenzahl für das Hauptgebäude von 0,6 nicht überschritten wird:

Im WA sowie im MI 1 und MI 3 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig, wenn die befestigten Oberflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Wegen bereits hoher Versiegelung im Bestand ist im MI 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Schließlich ist als weiteres Kriterium die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Sie darf höchstens 6,50 m betragen und schließt auch einen Kniestock von maximal 30 cm mit ein. Sie wird gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der obersten Dachhaut an der jeweiligen Traufseite des Gebäudes. Da im MI 2 das vorhandene Gewerbegebäude bereits eine Wandhöhe von 6,75 mit einer Firsthöhe von ca. 7,7 m aufweist, wird hier im Textteil eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bei gewerblichen Hallen bzw. Gebäudeteilen eingeräumt. Der Bestandsschutz bleibt somit gewahrt.

Das Höhenbezugsmaß für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist wiederum durch Einschrieb im zeichnerischen Planteil festgesetzt.

In dem Plangebiet dürfen die künftigen Wohngebäude über höchstens zwei Vollgeschosse verfügen, das Dachgeschoss darf ausgebaut werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mittels Baugrenzen im zeichnerischen Planteil wird die überbaubare Fläche innerhalb der einzelnen Baugrundstücke bestimmt. Diese ist zunächst verbindlich für alle baulichen Anlagen und Bauteile. Außerhalb zulässig sind in definierten Zonen nur Garten-, Müll- und Fahrradhäuschen. Auch Tiefgaragen können errichtet werden. Deren Ein- und Ausfahrten sind ebenfalls einschl. ihrer Einhausung außerhalb der

Baugrenzen zulässig. Zudem dürfen Tiefgaragen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.

Für die Überschreitung der hier nunmehr festgesetzten Baugrenze auf Fl.Nr. 3135 mit der südöstlichen Gebäudeecke gilt der Bestandsschutz. Künftig sind die Baugrenzen aber bei Neuerrichtungen einzuhalten.

Schließlich sind außerhalb der Baugrenzen auch folgende baulichen Anlagen als „Anbauten“ an den Hauptgebäuden zulässig: Balkone mit einer Einzellänge bis zu 5 m und einer Tiefe von bis zu 1,8 m, je erdgeschossiger Wohneinheit durch eine Terrasse mit max. 20 m² Fläche, wenn deren Tiefe nicht mehr als 4,0 m und deren Länge nicht mehr als 6,0 m beträgt, und Pergolen und Wintergärten außerhalb der beheizten Gebäudehaut, wenn diese nicht tiefer als 3 m sind.

Die Grundstücke im Plangebiet sind allesamt nur für Einzel- und Doppelhäuser ausgelegt. Dies wird durch Einschrieb im zeichnerischen Planteil definiert.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird verzichtet.

7.4 Baugestaltung

Zu möglichen Geländeänderungen sind im Bebauungsplan grundlegende Festlegungen getroffen; so sind Abgrabungen nur maximal bis auf Höhe der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Auffüllungen dürfen nur bis max. 25 cm unterhalb der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens vorgenommen werden.

Aus gestalterischer Sicht ist für das Ortsbild auch wichtig, dass die aneinandergebauten Doppelhaushälften jeweils hohen- und profilgleich errichtet werden. Ein Versatz der Haushälften innerhalb der überbaubaren Fläche um bis zu 0,5 m ist möglich.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer beiderseits gleichen Neigung von 28 bis 35° zulässig. Dies gilt für die Dächer der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet. Sie müssen aus optischen Gründen auch einen mittig liegenden First aufweisen. Gleiches gilt auch für überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Hauptgebäuden in den Mischgebieten 1 bis 3. Werden dort jedoch Gebäude für überwiegend gewerbliche Zwecke errichtet, sind auch Satteldächer mit bis zu 20° Dachneigung und ebenfalls mittig liegendem First zulässig.

Für Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten sind Abweichungen erlaubt, also etwa bei Wintergärten sowie Quer- und Zwerchgiebeln. Kommen Flachdächer (Neigung 0-10°) zum Tragen, sind diese extensiv zu begrünen, dies gilt auch für Garagen und Carports.

Die farbliche Gestaltung des Dacheindeckungsmaterials beschränkt sich nur auf ein Spektrum an rot-Tönen, damit wird auch dem Aspekt des Klimaschutzes durch nachweislich geringere Erhitzung gegenüber dunklen Dachfarben Rechnung getragen. Selbstverständlich sind Photovoltaik-Module in und auf Dachflächen verfahrensfrei zulässig, auch wenn diese nachträglich angebracht werden (vgl. Art. 57 BayBO und örtliche Gestaltungs-satzung der Gemeinde Ismaning).

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist grundsätzlich immer innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in Garagen oder Carports sowie auf offenen Stellplätzen möglich. Bei erhöhtem Stellplatzbedarf dürfen auch Tiefgaragen errichtet werden, die

die Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Die durchwurzelungsfähige Erdüberdeckung bei Tiefgaragen muss min. 100 cm betragen, damit diese Oberflächen sinnvoll begrünt werden können.

Auch außerhalb festgesetzten Baugrenzen können unter Beachtung der festgesetzten GRZ weitere Stellplatzanlagen errichtet werden. Garagen und Carports, die parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen zu dieser einen Abstand von 1 m einhalten.

Die Anzahl und bauliche Ausführung der Stellplatzanlagen richtet sich im Übrigen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

7.6 Grünordnung

7.6.1 Konzeption der Grünordnung

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen. Der Baumbestand an ortsbildprägenden Bäumen wurde vor Ort überprüft, es haben sich jedoch keine notwendigerweise als zu erhalten festzusetzende Bäume ergeben. Die Ortsgestaltungssatzung bzw. die Einfriedungs- und Begrünungssatzung, deren Geltung im Bebauungsplan angeordnet ist, weisen verbindliche Angaben zur Begrünung und Freiflächengestaltung auf.

7.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist hier demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 152 nicht erforderlich.

7.6.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 152 c dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegzusetzen, nicht zu befürchten sind.

7.6.4 Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde Ismaning liegen derzeit jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind wie folgt gegeben:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning mit integriertem Landschaftsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet dar.
- Das geplante Bauvorhaben bzw. der Plan fallen nicht unter die UVP-Pflicht, da weder aus Art noch Größe der geplanten Bebauung eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Im Planungsgebiet und in dessen Wirkungsbereich bestehen keine europarechtlich geschützten Flächen entsprechend der FFH-Richtlinie (= Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB).
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Im Geltungsbereich befinden sich keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Gebiete oder Flächen. Es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotop und keine amtlich kartierten Biotop.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Umweltbericht entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind dem zu Folge nicht auszugleichen. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans bleibt vom Vorhaben unberührt. Im Nachgang ist hier allerdings der Flächennutzungsplan zu berichtigen, die bisherige Darstellung „Gewerbegebiet“ ist in „Mischgebiet“ zu ändern.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens hat nicht zur Folge, dass die Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB absehen darf. Die Gemeinde hat deshalb trotz des beschleunigten Verfahrens auch die frühzeitige Unterrichtung durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

8.2 Erschließung

Die Grundstücke sind allesamt über die Hirtgrasstraße und die Flurstraße verkehrlich erschlossen. Ausnahme bildet das Wohnhaus Hirtgrasstraße 1a im Westen, hier gibt es eine zweite genehmigte Grundstückszufahrt von der Erdinger Straße (Fl.Nr. 2883/18).

Die Herstellung weiterer öffentlicher Verkehrsanlagen zur Erschließung der Grundstücke ist nicht erforderlich.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser/ Strom/ Gas/ Fernwärme/ Telekommunikation ist bereits durch die jeweiligen Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Die Beseitigung des häuslichen Abwassers erfolgt in dem Plangebiet ebenfalls über die bereits vorhandene Kanalisation. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

8.4 Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

8.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt, da sich die Baugrundstücke im Planbereich allesamt in privater Hand befinden.

9. Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt sich um ein bereits seit Jahrzehnten bebautes Gebiet. Es haben bereits Eingriffe in Grund und Boden stattgefunden. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch in diesem Raum vereinzelt Kampfhandlungen oder Einwirkungen durch verschiedene Waffen, Bomben oder Granaten stattgefunden haben. In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel. Vor der Durchführung von Untereingriffen wird auf die allgemeine Gefährdungslage hingewiesen.

Für das Plangebiet wurde auf Grund der vorhandenen baulichen Inanspruchnahme keine Luftbildauswertung bzw. historisch-genetische Recherche durchgeführt. Es sind auch der Gemeinde keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies nicht als Garantie für grundsätzliche Kampfmittelfreiheit gewertet werden darf. Sollten Hinweise auf vorhandene

Kampfmittel bekannt sein oder sich etwa im Zuge von Baumaßnahmen ergeben, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie im Internet unter: www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet oder dessen Nähe befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt München) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Planungs-/ Flächenstatistik

Größe des Plangebiets insgesamt, davon:	27.296 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.739 m ²
Mischgebiet (MI 1-MI 3)	11.627 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.930 m ²
Max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO	0,6

(Angaben gem. Ermittlung in der Planzeichnung mittels CAD-Software)