Gemeinde I s m a n i n g

Bebauungsplan Nr. 160
„zwischen Mühlenstraße, Krautgartenstraße und S-Bahntunnel“
mit integrierter Grünordnung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung
11.04.2019

Plangeber	Gemeinde Ismaning	Schloßstraße 2 85737 Ismaning
Entwurfsverfasser	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Grünordnung	Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner	Lilienstraße 42 81669 München

Inhalt

Seite

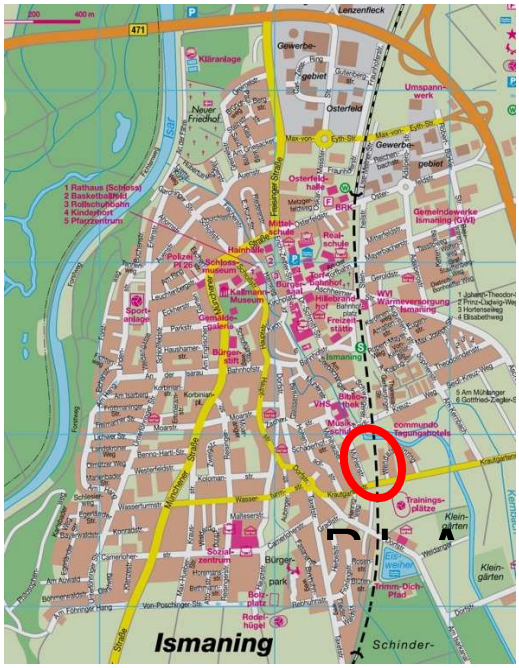
1.	**Einleitung**	**3**
1.1	Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2.	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2.	**Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**	**4**
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Wahl des Verfahrens	4
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
3.	**Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**	**4**
3.1	Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	4
3.2	Natürliche Grundlagen	5
3.3	Verkehrsstruktur	6
4.	**Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**	**6**
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise und zu den Abstandsflächen	7
4.5	Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und zu Nebenanlagen	7
4.6	Regelungen zur baulichen Gestaltung	7
4.7	Regelungen zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
5.	**Technische Infrastruktur**	**8**
6.	**Immissionsschutz**	**9**
7.	**Grünordnung**	**10**
7.1	Einleitung	10
7.2	Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung	10
7.3	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	12
7.4	Eingriffsregelung	13
7.5	Belange des besonderen Artenschutzes	13
7.6	Haftungsausschluss-Mitteilung	15
8.	**Flächen mit Bodenbelastungen / Kampfmittel**	**15**
8.1	Bodenbelastungen	15
8.2	Kampfmittel	15
9.	**Brandschutz**	**16**
10.	**Denkmalschutz und Denkmalpflege**	**16**
11.	**Soziale und kulturelle Belange**	**16**
12.	**Klimaschutz und Energieeffiziente Planung**	**16**
13.	**Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**	**17**
14.	**S-Bahn / Tunnelanlage**	**17**
15.	**Sonstige abwägungsbedürftige Belange**	**17**
16.	**Städtebauliche Kennzahlen**	**17**

1. Einleitung

Die Gemeinde Ismaning liegt als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München finden Berücksichtigung. Nach den Festlegungen der Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. Die Standortattraktivität soll deshalb durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen weiter ausgebaut und verbessert werden.

Der vorliegende Bebauungsentwurf stärkt insoweit die Gemeinde Ismaning in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Das zu überplanende Gebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Ismaning. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 „zwischen Mühlenstraße, Krautgartenstraße und S-Bahntunnel“ umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha.

Das Plangebiet wird im Süden von der Kraugartenstraße, im Westen von der Mühlenstraße, im Osten von der Trasse des S-Bahntunnels und im Norden vom Seebach mit seinen Ufergehölzsäumen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ismaning:

Fl. Nrn. 1369, 1369/1, 1369/2, 1569/3, 1369/4, 1369/5, 1369/6, 1369/7, 1369/8, 1369/9, 1369/10

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet ist derzeit als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Es gelten lediglich die Orts- und Stellplatzsatzungen der Gemeinde Ismaning.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses Teilbereichs zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning am 26.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 160 „zwischen Mühlenstraße, Krautgartenstraße und S-Bahntunnel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ziel ist, eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und den Charakter des Quartiers als attraktiven Wohnstandort zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 26.07.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 160 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. eine Nachverdichtung von Siedlungsflächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Als Maßnahme der Innenentwicklung in Verbindung mit der Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet bestehen die Voraussetzungen dafür, den Bebauungsplan gemäß den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsbereichs. Es ist weitgehend eben und von Süden nach Norden hin leicht geneigt. Die Grundstücke im nördlichen und südlichen Bereich sind bereits mit Wohngebäuden bebaut und weisen nutzungstypische Freiflächen mit einer teilweise intensiven Eingrünung auf. Die Baustruktur ist geprägt von einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach und einer Dachneigung bis zu 35°. Die mittleren Grundstücke sind derzeit unbebaut und werden als Wiesen bewirtschaftet.

Das städtebauliche Umfeld östlich und südlich des Plangebiets ist geprägt durch drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung, die überwiegend Satteldächer aufweist. Westlich des Plangebiets setzt sich die innerhalb des Plangebietes vorzufindende Baustruktur mit eingeschossiger Wohnbebauung, ausgebauten Dächern, z.T. mit Dachgauben, fort.

Nördlich schließt sich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Parkanlage mit mächtigen Bäumen an, die vom Seebach durchflossen wird. Unmittelbar entlang der nördlichen Plangebietsgrenze liegt die Teilfläche 006 des amtlich kartierten Biotops Nr. 7736-0139 „Seebach südöstlich von Ismaning sowie im Siedlungsbereich Ismaning“. Es handelt sich hierbei um Baum- und Strauchhecken, die sich aus ehemaligen Gehölzsäumen entlang inzwischen trocken gefallener Flutmulden bzw. Seitenarmen des Seebachs entwickelt haben. Die Gehölzstruktur geht fließend in den Baumbestand des Grundstücks Fl. Nr. 1369/2 über. Ihre Baumschicht wird von Eschen, Strauchschicht von Holunder, Hasel und Heckenkirsche dominiert.

Östlich wird das Plangebiet vom Tunnel der S-Bahnlinie S 8 begrenzt, auf dem eine Grünverbindung mit Fuß- und Radweg und flankierenden Bäumen verläuft.

3.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Untereinheit Münchner Ebene. Abhängig von den anstehenden, carbonatreichen Schottern hat sich überwiegend eine Pararendzina als Bodentypen herausgebildet. Im Planungsgebiet selbst sind die natürlichen Bodenformen allerdings durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen weitgehend anthropogen überprägt.

Der natürliche Boden gliedert sich in seinem horizontalen Aufbau in eine 20 bis 30 cm dicke Schicht aus kiesigem, sandig-schluffigem Lehm, die auf einer Schicht aus sandigem, schwach schluffigem Kies liegt. Der Boden ist insgesamt frisch bis sehr frisch, besitzt eine hohe bis sehr hohe nutzbare Speicherfeuchte, eine sehr hohe Durchlässigkeit, eine geringe Sorptionskapazität und ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen.

Der maßgebliche Grundwasserleiter wird durch die im Untergrund anstehenden quartären Schotter gebildet. Demgemäß handelt es sich um einen Poren-Grundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit. Die Lage des Grundwasserspiegels im Plangebiet ist nicht bekannt.

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich des mäßig kühl-feuchten Klimas der Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Die Jahreslufttemperatur liegt im Mittel bei 7° - 8°C und entspricht somit den durchschnittlichen Werten für Bayern. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 850 bis 950 mm (Angaben BayernAtlas). Als klimatische Besonderheiten sind neben dem gehäuften Auftreten von Föhn- und Nebeltagen auch eine erhöhte Früh- und Spätfrostgefahr zu nennen. Für die Aussagen des Bebauungsplans ist aber weniger das Großklima als vielmehr das Geländeklima von Bedeutung. Abhängig von der Geländeform, den Bodenverhältnissen, der Exposition und der Flächennutzung ergeben sich unterschiedliche kleinklimatische Wirkungen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im zentralen Ortsbereich liegt und derzeit bereits weitgehend baulich genutzt ist, weist er einen gewissen Versiegelungsgrad, verbunden mit einer leicht erhöhten Temperaturbilanz, einen erhöhten Niederschlagswasserabfluss und ein vermindertes Wasserdargebotspotential auf.

Das Planungsgebiet ist geprägt von einer intensiven, menschlichen Nutzung. Die Hausgarten- und unbebauten Wiesenflächen unterliegen demgemäß Störeinwirkungen und sind in ihrer Struktur und Funktion als typischen Siedlungsbiotope anzusprechen. Sie können den Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten- und Vogelarten bieten.

Als potentielle-natürliche Vegetation würde ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald;

örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald vorherrschen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 liegen weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. An die nördliche Geltungsbereichsgrenze schließt sich unmittelbar das amtlich kartierte Biotop Nr. 7736-0139-006 an. Das Biotop wird in der Planfolge nicht beeinträchtigt.

In der Artenschutzkartierung (ASK) sind für das Vorhabensgebiet keine Nachweise besonders geschützter Arten genannt.

Für den Landkreis München liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der Fassung 1997 vor. Es stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und ermöglicht somit eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 bzw. seine unmittelbare Umgebung formuliert es allerdings keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

3.3 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet ist über die Mühlenstraße erschlossen. Die Mühlenstraße weist beidseitig Gehwege auf. Aufgrund der vorhandenen Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen wird teilweise entlang der Straße geparkt. Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken ausschließlich oberirdisch auf Stellplätzen, Carports und in Garagen untergebracht.

Der S-Bahnhaltepunkt „Ismaning“ ist ca. 500 m entfernt und kann über den innerhalb der Grünverbindung verlaufenden Fuß- und Radweg schnell und sicher erreicht werden. Hier befinden sich auch Haltestellen der Buslinien 230 und 231. Die Haltestelle „Eisweiher“ der Buslinie 285 liegt ca. 250 m südlich des Plangebietes.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen Baustruktur mit einer giebelständigen Bauweise. Eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung soll durch die Steuerung der Erweiterungsmöglichkeiten auf den bereits bebauten Baugrundstücken sowie durch Regelungen zur Bebauung der noch unbebauten Baugrundstücke gewährleistet werden.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschoßflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Grundflächenzahl für die vorhandene Bebauung beträgt durchschnittlich 0,16. Die vorhandene GFZ beträgt durchschnittlich 0,29.

Für die einzelnen Baugrundstücke wurden im Bebauungsplan jeweils die Grund- und Geschossflächen festgesetzt. Dabei ergeben sich jeweils für die einzelnen Baugrundstücke eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,46.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche - GR – die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Anzurechnen sind grundsätzlich die Flächen von Haupt- und Nebenanlagen. Zur Ermittlung der Grundfläche sind jeweils die größten Maße des Grundrisses anzurechnen, einschließlich der Terrassen, ebenso in den Luftraum hineinragende wesentliche Teile der baulichen Anlagen, wie z.B. Erker, Balkone. Um im Erdgeschoss zusätzliche Anbauten, wie z.B. Erker oder Wintergärten, zu ermöglichen, wurde ein entsprechender Zuschlag bei der Festsetzung der Grundfläche vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden und genehmigten Flächen für Terrassen, Balkone und Vordächer ist im Bebauungsplan geregelt, dass die Grundfläche GR ausschließlich für die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 30 % überschritten werden darf. Ziel dieser Regelung ist, dass, wie in § 19 Abs. 2 BauNVO vorgesehen, auch die Terrassen, die Teil der Hauptanlage sind, in der Berechnung des Maßes der Nutzung berücksichtigt werden. Mit dieser differenzierten Festsetzung wird vermieden, dass die festgesetzte Grundfläche nur für den Hauptbaukörper angerechnet wird und eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung hinsichtlich des Maßes der Nutzung gefördert wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,6 überschritten werden. Für die Grundstücke Fl. Nrn. 1369/1, 1369/3, 1369/10 ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, da diese Grundstücke zusätzlich mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Hinterliegergrundstücke belastet sind.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen jeweils an der Traufseite. Die Festsetzungen zur Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung sind so bemessen, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert werden kann. Aufgrund der zulässigen Wandhöhe von 4,50 m ergibt sich zwangsläufig, dass das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock auszubilden ist.

Im Bebauungsplan sind in der Festsetzung Ziffer C) 2.1.3 Regelungen zur Berechnung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Diese Regelungen gewährleisten eine einheitliche Geschossflächenberechnung und damit die tatsächliche Vergleichbarkeit der Geschossflächen im Plangebiet, da generell die Geschossflächen, unabhängig ob ein Vollgeschoss vorliegt, in Ansatz gebracht werden.

4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, z.B. ein Gartengeräteschuppen, bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig.

Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind im WA 1 und WA 3 ausschließlich

Einzelhäuser sowie im WA 2 ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

4.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und zu Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Für Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 15 m², sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen enthalten. Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind Tiefgaragen nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die das Erscheinungsbild wesentlich prägenden Gartenflächen erhalten werden.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden. Weitergehende Regelungen werden unter Hinweis auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Ismaning nicht getroffen.

4.7 Regelungen zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Hinterliegergrundstücke im WA 2 und WA 3 werden durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Die Regelungen des Bebauungsplans sind so gestaltet, dass jedes Hinterliegergrundstück über eine eigene GFL-Fläche erschlossen werden kann.
Da grundsätzlich eine Reduzierung des Flächenverbrauchs bzw. des Versiegelungsgrads anzustreben ist, sollte in der Planfolge geprüft werden, ob die beiden Flächen GFL 1 und GFL 2 zu einer gemeinsamen Zufahrt für die Hinterliegergrundstücke Fl.Nr. 1369/8 und 1369/9 zusammengefasst und entsprechend vertraglich geregelt werden können.

5. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen.

Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Ismaning zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten, ebenso das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort über eine Flächen- oder Muldenversickerung zu versickern. Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sickerversuch durchzuführen. Bei mangelhafter Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzu-

stellen.

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Für Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt München mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Keller, Lichtschächte und Kellerfenster sowie alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Neuanschlüsse an die vorhandene Kanalisation sind mit den Gemeindewerken Ismaning abzustimmen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Vor Abbruch von Gebäuden muss der jeweilige Grundstückeigentümer die Stilllegung der vorhandenen Hausanschlussleitung bei der Abteilung Kundenbetreuung beantragen.

6. Immissionsschutz

Unter Einhaltung von technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in der Planfolge Richt- oder Grenzwerte der Immissionsschutzgesetzgebung weder erreicht, noch überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können nach dem augenblicklichen Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im südöstlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Temporäre Geruchs-, Lärm und Staubemissionen, die trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können, sind zu dulden.
Östlich des Plangebietes verläuft der Tunnel der S-Bahnlinie S 8. Derzeit sind keine Beschwerden oder Hinweise bekannt, dass im Baugebiet Erschütterungsstörungen auftreten. In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 19A, rechtsverbindlich seit 30.09.1996, der östlich jenseits des S-Bahn-Tunnels anschließt, wird darauf hingewiesen, dass Erschütterungsstörungen nicht ausgeschlossen werden können. Allerdings reicht die nach dem Bebauungsplan Nr. 19A zulässige Bebauung mit der Tiefgarage bis fast an die Außenwand des S-Bahn-Tunnels heran. Der Abstand der nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Bebauung ist mit einem Mindestgrenzabstand von 6,50 m zur Grundstücksgrenze des Grundstücks, in der der S-Bahn-Tunnel verläuft, erheblich höher. Es wird vorsorglich dennoch darauf hingewiesen, dass durch die S-Bahn verursachte Erschütterungsstörungen auftreten können

Im Rahmen der Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die Planunterlagen bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, München, zur Abstimmung und Prüfung einzureichen.
Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 138 BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Einleitung

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung deshalb in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde Ismaning. Der Bereich bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage, den umgebenden Grünflächen und der Nähe zu einer Haltestelle des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs in besonderer Weise für eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung an.

Der Bebauungsplan Nr. 160 dient folglich dem Ziel durch eine bauliche Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur, insbesondere auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen, eine maßvolle und funktionsgerechte Nachverdichtung im Bereich der Mühlenstraße zu ermöglichen, die dem wachsenden Bedarf an Wohnraum und den sich wandelnden Wohnbedürfnissen gerecht werden kann. In diesem Sinne verfolgt die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Der Bebauungsplan trifft hierzu neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF), zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO und der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung zulässig.

Die bereits vorhandenen Wohngebäude liegen überwiegend in relativ großen Grundstücken, eingebettet in nutzungsgemäßen Freiräumen mit vielfältigen Gestaltungsaspekten und einem teilweise reichhaltigen Baum- bzw. sonstigen Vegetationsbestand, der das Quartier, insbesondere in seiner nördlichen Hälfte gestaltgebend prägt. Die bestehenden Vegetationsstrukturen verleihen dem Plangebiet

und seiner Bebauung zusammen mit der vorherrschenden Nutzung seine charakteristische Identität. Zudem schaffen die wohnungsbezogenen Freiräume die Voraussetzung für das physische und psychische Wohlbefinden der Bewohner und korrespondieren mit den öffentlichen Grünflächen im Bereich des Seebachs und der Grünverbindung auf dem S-Bahntunnel.

Insbesondere das Großgrün verleiht dem Siedlungszusammenhang seinen besonderen Charakter, ist raumwirksam und erleichtert somit die Orientierung in der Siedlung. Es entfaltet zudem vielfältige siedlungsökologische (Wohlfahrts-) Wirkungen und bildet den Lebensraum unterschiedlicher Tierarten. Wesentliches Ziel der in den Bebauungsplan Nr. 160 integrierten Grünordnung ist es deshalb, den vorhandenen Baumbestand in die sonstigen planerischen Überlegungen einzubinden und möglichst weitgehend zu erhalten.

Der Erhalt des Baumbestandes wird durch Regelungen zur Neupflanzung funktionsgerecht ergänzt, so dass eine angemessene Strukturvielfalt des Areals sichergestellt werden kann. Ausnahmsweise kann im Bereich der Zufahrt zu der Hinterliegerbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1369/2 oder wenn die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert wird, der zu erhaltende Baumbestand entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger Ersatz gepflanzt wird. Die Baumneupflanzungen wurden entlang der Mühlenstraße und an der östlichen Grenze des Plangebietes angeordnet. Sie dienen insbesondere siedlungsgestalterischen Zwecken, indem sie die Bebauung in einen grünen Rahmen einbetten und räumliche Leitlinien schaffen.

Die Regelungen zur Eingrünung legen lediglich einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und enthalten keinerlei tiefgreifende Reglementierungen. Für die Grundstückseigentümer werden dadurch keine unverhältnismäßigen Nachteile oder Einschränkungen bei der baulichen Nutzung ihres Grundstückes bewirkt.

In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen für den Erhalt von Bäumen und die Neuanpflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen. Die Regelungen zur Grünordnung gewährleisten insoweit, dass weder der bauliche Bestand noch die künftig möglichen baulichen Erweiterungen sich störend oder trennend auf das Ortsbild auswirken werden.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche möglichst standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist den Hinweisen zum Bebauungsplan als Vorschlag zu entnehmen. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Die Bepflanzung muss im städtebaulichen Kontext dauerhaft gestalterische und siedlungsklimatische Aufgaben erfüllen können. Für die Bäume sind deshalb Bedingungen zu schaffen, die eine ständig ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung gewährleisten. Eine Beschädigung der Anpflanzungen und eine Verdichtung der Vegetationsflächen sollen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Bei der Herstellung der Pflanzung sollte auch ein besonderes Augenmerk auf die Güte der Pflanzenware, auf die Qualität der Pflanzarbeiten sowie auf Art und Umfang der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gerichtet werden.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beige-

legt werden. Bei der Umsetzung der Maßnahme sollte auf eine sorgfältige und fachgerechte Ausführung der Landschaftsbauarbeiten großer Wert gelegt werden.

7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst kann die Standortwahl des Planvorhabens, die einen teilweise bereits baulich genutzten Bereich in zentraler Ortslage umfasst, als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann.

Gesetzliche Vorgaben für eine flächenschonende Siedlungsentwicklung finden sich in den Zielen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) und im Baugesetzbuch (BauGB). Demnach soll der Flächen- und Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen reduziert werden und vorrangig die vorhandenen Potentiale, wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten genutzt sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Mit der Mobilisierung von Flächenpotentialen im planungsrechtlichen Innenbereich wird sowohl den Zielen des LEP als auch in einem besonderen Maße dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung einer städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Rechnung getragen. Die Bestimmung des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, ist somit ein tragendes Leitmotiv des planerischen Handelns der Gemeinde.

Alternative Standorte für das Planvorhaben, die unter der gegebenen Zielsetzung geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die vorhandenen Bäume können in der Planfolge überwiegend erhalten werden, so dass sie auch künftig ihre städtebaulichen und siedlungsökologischen Aufgaben erfüllen können. Diese Strukturen werden durch die Verpflichtung zur Neupflanzung von Bäumen in ortsgestalterischer und ökologischer Hinsicht ergänzt.

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept lässt in der Folge die teilweise Inanspruchnahme bisher unversiegelter Grundflächen durch die Neuerrichtung, oder Erweiterung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

Umweltmedium Ortsbild

- Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung

Das bisher herrschende Ortsbild bleibt in der Folge des Bebauungsplans unverändert, da sich die künftig möglichen baulichen Nutzungen, einschließlich der Erweiterungen, gut in den vorhandenen städtebaulichen Maßstab einfügen werden.

7.4 Eingriffsregelung

§ 13 a 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 demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 160 nicht erforderlich.

7.5 Belange des besonderen Artenschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wild lebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss sicher nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes kann zusammenfassend fol-

gendes festgestellt werden:

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind deren Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Die Online-Abfrage von Arteninformationen beim LfU ergab für das TK-Blatt 7736 (Ismaning) für die relevanten Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“ sowie Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ potentielle Vorkommen von 12 Fledermausarten, 60 Vogel-, einer Kriechtier- und einer Amphibienart, für die in der Planfolge ggf. eine Betroffenheit vorliegen kann.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde lagemäßig anhand eines aktuellen Luftbildes erfasst und vor Ort überprüft. Baumhöhlen bzw. -spalten, die als Fledermausquartiere oder Brutplätze für Höhlenbrüter geeignet wären, konnten bei einer Vielzahl der Bäume aufgrund ihres geringen Alters nicht festgestellt werden. Im Übrigen ist der überwiegende Teil des Baumbestandes durch die Regelungen des Bebauungsplans dauerhaft zu erhalten, so dass diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Sofern dennoch Bäume mit Höhlungen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel geeignet sind und es nicht auszuschließen ist, dass diese dauerhaft oder regelmäßig wiederkehrend von diesen Tieren genutzt werden, entfernt werden müssen, ist vor der Fällung eine genaue Prüfung der Sachlage und Dokumentation der Ergebnisse durch ein qualifiziertes Fachpersonal vorzunehmen. Ist die Baumhöhle besiedelt ist vor seiner Fällung zu klären, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ggf. auch unter Durchführung von sog. CEF-Maßnahmen vorliegen. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen und Hinweise.

Alle Gehölze sind generell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Nestbrüter geeignet. Um Beeinträchtigungen von Arten dieser Gilde zu vermeiden, muss - sofern erforderlich - die Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen und Hinweise.

Die bestehenden Gebäude können grundsätzlich von Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Für die mögliche Erweiterung und Sanierung bzw. den Abriss und Neubau von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan kann der Umfang von Vorhaben und deren mögliche Auswirkungen auf potentiell vorkommende Arten nicht bestimmt werden, so dass die Prüfung der Sachverhalte und eine ggf. erforderliche Konfliktlösung in die nachgeordnete Planungsstufe verlagert werden können. Der Umbau, Ausbau oder Abbruch von Gebäuden im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich so auszuführen, dass keine Tiere oder ihre Entwicklungsstufen zu Schaden kommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgehensweise hat regelmäßig zur Folge, dass die Baumaßnahmen außerhalb von artspezifischen Schutzzeiten (z.B. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder der Winterruhe) durchgeführt werden müssen. Soweit die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können, ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG oder eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. unter Auflage von Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von artspezifischen Nistkästen, vorliegen. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu prüfen, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz erhoben werden müssen. Die Datenerfassung sollte durch einen fachlich anerkannten Gutachter erfolgen.

Für die Zauneidechse und den Kammmolch stellt das Plangebiet hingegen keine op-

timal geeigneten Lebensraumbedingungen zur Verfügung.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 160 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, augenblicklich nicht zu befürchten sind.

7.6 Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, da trotz eines möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Ismaning, noch die mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen besonderen Leistungen beauftragten Planungsbüros können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch den Bauherrn und seinen Planer entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich geändert haben können.

8. Flächen mit Bodenbelastungen / Kampfmittel

8.1 Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Ismaning frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

8.2 Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt sich um ein bereits seit Jahrzehnten überwiegend bebautes Gebiet. Es haben bereits umfangreiche bauliche Eingriffe in Grund und Boden, wie z.B. durch den S-Bahn-Tunnel, stattgefunden. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Raum vereinzelt noch Altlasten in Form von Kampfmitteln vorliegen.
In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel.
Auf die allgemeine Gefährdungslage wird vor der Durchführung von Untergrundeingriffen hingewiesen.
Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder sich etwa im Zuge von Baumaßnahmen ergeben, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseiti-

gungsdienst 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 unter:
https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php

9. Brandschutz

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

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet 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 oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Ismaning.

Für die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde liegen günstige Voraussetzungen vor, da das Ortszentrum, kirchliche und kommunale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Naherholungsbereiche fußläufig erreichbar sind.

12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Ismaning den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der maßvollen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Zudem besteht bereits durch das Energiefachrecht eine ausreichende Regelungsdichte.

Auf das Energiesparförderprogramm „Richtlinie zur Förderung von Energiesparmaßnahmen der Gemeinde Ismaning“ wird hingewiesen.

13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. S-Bahn / Tunnelanlage / Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Parallel zur östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der S-Bahntunnel der Linie S 8 Richtung Flughafen. Um einen ausreichenden Abstand der Gebäude zum S-Bahntunnelbauwerk sicherzustellen, sind die Bauräume so angeordnet, dass diese einen Mindestabstand von 6,50 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen einhalten.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten grundsätzlich nur außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden dürfen. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn zur Prüfung durch einen vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker vorzulegen. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
Kontaktstelle für Rückfragen: DB Netz AG, Friedensstraße 1, 81671 München, Tel.089 13084812 / emrah.cesur@deutschebahn.de

15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

16. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	ca. 0,78 ha
Allgemeines Wohngebiet – WA -	ca. 0,76 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha
durchschnittliche GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 0,24
durchschnittliche GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO), gemäß Festsetzung C)2.1.2	ca. 0,31
durchschnittliche GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 0,46

Planverfasser

…….. .....
Ferdinand Feirer-Kornprobst

Gemeinde Ismaning Ismaning, den .....

.....
Erster Bürgermeister Dr. Alexander Greulich