

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 152 / Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße

Stand 04.11.2014

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Bebauungsplanverfahren

Im von der Regierung von Oberbayern am 26.01.1990 genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam seit dem 06.02.1990, wird das Gebiet als "Reines Wohngebiet" dargestellt.

Der Gemeinderat von Gauting hat in seiner Sitzung am 09.11.2004 beschlossen für den betroffenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seinen Sitzungen am 30.04.2013 und am 05.11.2013 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Einwendungen und Stellungnahmen abgewogen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 05.11.2013 wurde in der Zeit vom 21. Februar bis einschließlich 25. März 2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Am 29.11.14 hat der Gemeinderat die Abwägung der vorgetragenen Äußerungen beschlossen.

### 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Wichtiges Ziel der Bauleitplanung ist es, die Hangkante des Würmtals als Teilbereich des Regionalen Grünzugs Nr.6 zu erhalten und im Umgriff des Bebauungsplans rechtlich zu sichern.

Außerdem soll die Bebauung oben auf der Hangkante in ihrem Charakter mit den noch prägenden Einzelhäusern und einzelnen Villen, der Vielfalt an Haustypen und seiner Durchgrünung mit teilweise mächtigem Baumbestand erhalten und im Gegenzug eine unverträgliche und ungeplante Verdichtung mit negativen Folgen auch für die Erschließung über die sehr schmale Bergstraße verhindert werden.

### 3. Bestand

#### 3.1 Lage und Größe

Das Gebiet liegt innerhalb des Ortsbereichs Gauting, ca. 500 m nördlich des Zentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kirchen, Rathaus sind hier vorhanden. Der S-Bahnhof Gauting ist ca. 350 m entfernt.

Der Bebauungsplan umfasst den mittleren Teil der Bergstraße mit den südlich anschließenden Grundstücken.

Das Planungsgebiet wird abgegrenzt:

- im Westen durch die Westseite der Bergstraße,
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen im oder unterhalb des Hangs,
- im Süden durch den vorhandenen Weg/Steig zwischen Bergstraße und Hangstraße,
- im Norden durch die Kante des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 122 für den nördlichen Teil der Bergstraße.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,16 ha.

Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen 564 bis 580 m üNN.

Östlich des Umgriffs fällt das Gelände weiter zum Würmtal ab. Der Hang ist steil und hat einen Höhenunterschied von ca. 8 bis 12 m.

Das Gebiet weist einen prägenden und erhaltenswerten Baumbestand - vor allem im Hangbereich - auf.

### **3.2 Vorhandene Bebauung**

Die Hangkante ist oberhalb und unterhalb bebaut. Zum Teil greifen die Wohngebäude - vor allem auf der unteren Ebene - weit in den Hang ein.

In seinem zentralen Bereich ist der Hang sehr steil, noch unbebaut und mit hohem Baumbestand überstanden.

Das Gebäude Bergstraße 40, erbaut 1926, liegt im Umgriff und ist eine der Villen, die nach der Jahrhundertwende an der Hangkante errichten wurden. Diese Villa, modern –barockisierend, mit Elementen des Stils der zwanziger Jahre, steht in der Denkmalschutzliste. Zu dieser Villa gehört nach Stellungnahme des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege auch der Villengarten als wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil für die historische, künstlerische Aussage dieses Bautyps.

Einzelne Villen, die hervorragende Lage an der Hangkante und der alte Baumbestand beeindruckten noch heute. Die ursprüngliche typische Villenbebauung auf der oberen Würmhankante hat durch die zwischenzeitlich dazwischen gesetzten Gebäude jedoch ihre herrschaftliche Prägung verloren.

Mit den allmählich ergänzten Gebäuden ist eine zweireihige Bebauung zwischen Bergstraße und oberer Hangkante entstanden. Die Grundstücke der hangseitigen Gebäude weisen nur schmale Zufahrten an der Bergstraße auf. Die Gebäude sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser - von einfachen Haustypen bis aufwändigen Villen -, jedoch sind in diesem Abschnitt auch ein Mehrfamilienhaus und eine Zeile mit Reihenhäusern, quer zur Straße gestellt, entstanden, die deutlich als Sonderformen herausstechen.

Die Gebäudegrößen, -gestaltungen und Dachformen weisen eine entsprechende Vielfalt auf.

### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Die vorhandene Art der baulichen Nutzung im Bestand weist typische Wohnnutzung auf.

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Bestandsaufnahme wurden Geschossflächenzahlen von derzeit 0,1 bis 0,5 ermittelt, wobei der Durchschnitt bei 0,3 liegt. Die Grundflächen der Einzelhäuser variieren zwischen unter 100 qm und bis zu 260 qm, wobei die Grundfläche der Mehrzahl um die 150 qm beträgt.

### **3.5 Grundstückszuschnitte**

Die Grundstücke weisen Größen von ca. 640 qm bis ca. 3500 qm auf mit sehr unterschiedlichen Zuschnitten, Längen und Breiten.

### **3.6 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Bergstraße, eine ruhige Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg auf der Südwestseite, dh. gegenüberliegend der hier betrachtenden Bebauung. Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit 8 m Gesamtbreite – einseitigem Gehweg und Fahrbahn - so schmal, dass ein dichteres Parken im Straßenraum die Durchfahrt und die Einfahrt in die Grundstücke behindert und vermieden werden muss.

## **4. Fachplanung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Isar-Amperwerke AG -e.on, Karwendelstraße 7, 82024 Taufkirchen.

### **4.2 Erdgasversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke München GmbH, Dachauer Str. 148, 80287 München.

### **4.3 Abwasserentsorgung und Wasserversorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Würmtalzweckverband,

Bahnhofstraße 1, 82152 Planegg.

Die Bodenverhältnisse auf der Ebene oberhalb des Einhangs sind nach Angaben des Würmtal-Zweckverbandes als Boden der Klasse 3-5 eingestuft, d.h. es sind wenig schluffige, lehmige Anteile vorhanden, mehr Kies. Nach Einschätzung des Würmtal-Zweckverbandes wird die Versickerung als unproblematisch angesehen.

#### **4.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband, Moosstraße 5, 82319 Starnberg.

Es wird angeregt, an geeigneter Stelle der Baugrundstücke einen Eigenkomposter zu errichten.

Ein Befahren der Grundstücke für die Abfallentsorgung der Gebäude in 2. Reihe ist nicht möglich und auch nicht geplant.

Die bestehende unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenräumen entspricht der innerörtlichen Situation und soll möglichst beibehalten werden.

### **5. Planung**

#### **5.1 Anlass der Planung**

Durch zunehmende Baugesuche droht ohne ortsplanerische Regelungen ein unverträgliches Ausufern gerade hinsichtlich des Maßes der Nutzung. Die Baumaßnahmen greifen auch immer weiter in den Hangbereich ein.

Mit Hilfe eines Bebauungsplans soll das Baurecht für diesen Bereich geklärt und Planungssicherheit für die Anlieger erreicht werden.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Ziel vieler Planungen der Gemeinde Gauting ist es, die ortsbildprägende Hangkante so weit wie möglich von Bebauung freizuhalten (Teilbereich des Regionalen Grünzug Nr. 6). Die Freihaltung des Hangbereichs ist auch hier wichtiges städtebauliches Ziel.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter mit freistehenden Einzelhäusern und die Durchgrünung und damit die besondere Wohnqualität dieses Gebietes zu sichern.

Eine unverträgliche Verdichtung durch ein "Aufschaukeln nach § 34 BauGB" mit negativen Folgen soll verhindert werden. Gerade in dieser Lage am Hang ist eine solche Verdichtung problematisch. Ein weiterer Grund ist die räumlich begrenzte Erschließungssituation mit der schmalen Bergstraße - auch im Hinblick auf die Parkierungsbedarf und -möglichkeiten.

#### **5.3 Verkehrskonzept**

Die Erschließung kann auch weiterhin nur über die Bergstraße erfolgen. Stellplätze der Anlieger und Besucherstellplätze sind vollständig auf den Baugrundstücken in ausreichender Zahl unterzubringen, da dichteres Parken im Straßenraum die erforderliche Durchgängigkeit des Verkehrs und die Zufahrten in die Grundstücke behindert.

Für die Flurnummern 1388 und 1388/6 existiert zur Erschließung eine gemeinsame Zufahrt auf einem abgeteilten Grundstück, die am Ende zwar eine kleine Aufweitung aufweist, jedoch keine Wendemöglichkeit. Die Zufahrt ist bei Grundstücksteilung /-verkauf rechtlich zu sichern. Alle anderen Grundstücke reichen bisher, zumindest mit schmalen Zufahrtsstreifen, bis an die Bergstraße heran.

Mit der Planung entsteht jedoch eine zweite vergleichbare Situation mit einer privatrechtlich zu sichernden Zufahrt bei den Flurnummern 1389 und 1389/7. Die Eigentümerin dieser Grundstücke beabsichtigt, diese beiden Grundstücke entsprechend der Bebauungsplanweisung neu zu ordnen. Dabei verbleibt hier die zu sichernde Zufahrt innerhalb eines Baugrundstücks. Da der Weg kürzer 50m ist, ist eine Befahrbarkeit mit der Feuerwehr hier nicht nachzuweisen.

#### **5.4. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung entwickelt sich zum einen aus der vorherrschenden reinen Wohnnutzung, zum anderen aus der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.

#### **5.5 Maß der baulichen Nutzung**

##### **5.5.1 Grundflächen**

Die Bauräume und ihre zugewiesenen Grundflächen ergeben sich aus der bisherigen Entwicklung des Gebietes und der möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke. Dabei sind Durchblicke durch die teilweise 2-reihige Bebauung städtebaulich gewollt und durch die Anordnung der Bauräume gesichert. Die Rhythmisierung entlang der Straße ist bewusst differenziert und belebt und spiegelt die bestehenden Grundstücksteilungen wider. Eine Ausweisung von gleichen Bauräumen und Baurechten ist aufgrund des Bestandes nicht möglich, da sich nicht vergleichbare Bedingungen ergeben, wobei jedoch ähnliche Grundstückszuschnitte auch vergleichbare Ausweisungen erhalten. Erschwert wird das insbesondere durch die sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und -größen, die Lage in 1. oder 2. Reihe zur Straße sowie die ungleichen Flächenanteile im Hang. Die Grundflächen berücksichtigen einerseits die bestehende Bebauung auf den Grundstücken, andererseits auch einen Abgleich der Bebauungsdichte in der Umgebung. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen, sind die zusätzlich erforderlichen Flächen für den Nachweis der Stellplätze zu berücksichtigen, auch wenn sie hier nicht dargestellt sind.

Die so festgesetzten Bauräume und ausgewiesenen Grundflächen fallen aufgrund dieser verschiedenen Faktoren unterschiedlich aus. Sie verfolgen dabei das städtebauliche Ziel der Rhythmisierung von Gebäuden und Durchblicken entlang der Straße unter Beachtung der zusätzlichen, nicht dargestellten Nebenanlagen.

Die Bauräume und Grundflächen der Hauptgebäude stellen die machbare Verdichtung da, bei der die Planungsziele noch erreicht werden können. Damit soll der Gebietscharakter erhalten und weiterhin großzügiges Wohnen an der Hangkante ermöglicht werden.

Die angegebenen zulässigen Grundflächen für die Bauräume sind Höchstwerte.

Eine Überschreitung darüber hinaus mit Balkonen, Überdachungen, Treppenaufgängen u.ä. ist nicht zugelassen.

Mit Flächen nach § 19(4) BauNVO können diese Grundflächen um bis zu 100% überschritten werden. Damit wird den längeren Zufahrten und Wegen zu den Stellplätzen für die Gebäude in der 2. Reihe Rechnung getragen. Einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke wird durch die festgesetzte Obergrenze von 0,5 GRZ-gesamt verhindert.

Mit dieser Obergrenze wird der Erhalt eines nicht zu kleinen Grundstücksanteils an nicht überbaubarer und nicht als Verkehrsfläche genutzter Grundstücksfläche als entscheidend zum Erhalt des Gebietscharakters auf den Bauflächen der oberen Hangkante angesehen.

##### **5.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Wie dargelegt, soll der Hangbereich von Bebauung freigehalten werden. Er wird daher als private Grünfläche festgesetzt und ist bei der Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks nach § 19 (3) BauNVO nicht zu berücksichtigen.

Oberhalb der Hangkante soll die Durchlässigkeit der Einzelhausbebauung erhalten bleiben und die Gebäudekanten parallel zur Straße nicht erheblich verbreitert werden.

Bei der Anordnung wurde die Lage des Gebäude- und Baumbestandes mit berücksichtigt. An der Hangkante sind die Baugrenzen so angelegt, dass sie nicht weiter als im Bestand in den Hangbereich eingreifen.

Eine Geschoßfläche oder Geschoßflächenzahl wird nicht als zusätzlicher und einschränkender Wert festgesetzt. Das Baurecht wird durch die Grundfläche und die

zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen bestimmt. Damit ist auch indirekt die Geschosßzahl auf maximal 2 Vollgeschoße beschränkt.

Nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist der Garten vor dem Baudenkmal auf FlurNr. 597/3 wesentlicher Bestandteil der geschützten Anlage und soll deshalb von weiterer Bebauung freigehalten werden.

### **5.5.3 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf Grund der Eigenart des Gebietes und von rechtsgültigen Bebauungsplänen in ähnlicher Lage im Gemeindegebiet Gautings auf 500 qm vorgegeben. Alle Grundstücke weisen auch im Bestand diese Mindestgröße auf. Doppelhäuser sind in diesem Bereich nicht vorhanden und werden daher nicht als zusätzliche Bauform eingeführt.

Das kleinste bestehende Grundstück im Umgriff hat eine Größe von 640qm, die vorgeschlagenen Baugrundstücke mindestens 500 qm. Bei den Grundstücken am Hang weist der Anteil des Baugrundstücks immer über 500 qm auf. Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt damit überall gesichert.

### **5.5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus soll den vorherrschenden Gebietscharakter erhalten und eine unerwünschte Umstrukturierung zu einem Gebiet mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern entgegenwirken. Damit soll ein Verlust der bestehenden Wohnqualität vermieden werden. Bis auf 2 Ausnahmen (siehe unten) entspricht der Gebäudebestand genau diesen Vorgaben.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen wird außerdem abhängig von einer Mindestgröße des Baugrundstücks vorgegeben und damit die Wohnungsanzahl im Gebiet gesamt gesteuert. Die vorhandene Erschließungsstraße weist eine große Länge und knappe Breite auf, dass sie den zusätzlichen Erschließungsverkehr und Parkplatzdruck durch eine weitere Verdichtung mit mehr Wohneinheiten nicht aufnehmen kann.

Mit 400 qm Mindestgröße Baugrundstück pro Wohneinheit ist hier ein gewisser Spielraum für nicht geteilte Grundstücke eingeräumt, da eine gemeinsame Anordnung der Nebenanlagen oft ökonomischer vorgenommen werden kann. Der Hangbereich, als private Grünfläche festgesetzt, kann dabei nicht mit in Ansatz gebracht werden, da er von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und die Nebenanlagen allein auf dem Baugrundstück unterzubringen sind. Eine Unterschreitung der Mindestgröße würde hier zu Schwierigkeiten bei der Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück führen und zum Verlust der Gärten. Gerade bei den kleineren Baugrundstücken besteht diese Gefahr, wenn hier Stellplätze für 2 Wohneinheiten zu errichten wären.

Im Bestand werden diese Vorgaben eingehalten - ausgenommen 2 als Sonderfälle zu betrachtende Grundstücke :

- FlurNr. 584/4: 6 Wohneinheiten
- FlurNr. 597/6: 12 Wohneinheiten

Der gültige Stellplatzschlüssel wird auf FlurNr.n 597/6 nicht erfüllt und könnte nicht oder nur unter Verlust der Wohnqualität und Gartenflächen nachgewiesen werden.

Für diese Grundstücke besteht abhängig vom Gebäudeerhalt Bestandschutz. Bei Abriss und Neubau sollen jedoch auch für diese Grundstücke die Voraussetzungen für die Haustypen und die Wohnungsanzahl wie auf allen anderen Grundstücken gelten, um so langfristig das städtebauliche Ziel einer Bebauung mit Einzelhäusern erreichen zu können.

### **5.6 Gestalterische Festsetzungen und Baukörpervorgaben**

Die Festsetzung vor Einzelhäusern in diesem Bereich ist Ziel der Gemeinde. Damit soll der bestehende Charakter der Bebauung und der bestimmende Haustyp der Bebauung auf der

Hangkante gesichert und auch im Falle von Neubaumaßnahmen auf Grundstücken mit bestehenden anderweitiger Bebauung ebenfalls langfristig wieder in dieser Bauweise weiterentwickelt werden. Der Begriff des Einzelhauses bietet ausreichend Möglichkeit für eine ausreichende Ausnutzung des Baurechts innerhalb des Planungsgebietes.

Die beiden Sonderformen (Flur Nrn. 584/4 und 597/6 siehe 5.5) - eine Reihenhauszeile und ein Mehrfamilienhaus –treten deutlich als Ausnahmen in Erscheinung und sollen nicht als Vergleichsbauten weitere ähnliche Bebauungen nach sich ziehen. Im Falle einer Neubebauung gelten deshalb die generellen Vorgaben des Bebauungsplans. Anstelle des breiten, parallel zur Straße gestellten 3-geschossigen Baukörpers auf Flur Nr. 597/6 werden im Bebauungsplan 2 Bauräume in der Grundstückstiefe hintereinander angeordnet und damit wieder an den umgebenden Gebietscharakter heran geführt.

Doppelhäuser als weiterer Haustyp werden nicht aufgeführt, da bisher hier keine Doppelhäuser vorhanden sind.

Die Bauräume weisen mit Ihren Schmalseiten zur Straße und zum Hang, um Blicke ins Grün und Durchblicke zum Hang freizuhalten.

Insgesamt wurden die Bauräume aufgeweitet, soweit die räumliche Situation das zulässt, um individuelle Spielräume zu schaffen. Einige der Bauräume sind groß, dass ein 2. Baukörper im Bauraum errichtet werden kann, wenn die anderen Vorgaben eingehalten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, das hier kein Vollgeschoss ist.

Die gestalterischen Vorgaben nehmen Festsetzungen aus dem anschließenden Bebauungsplanentwurf Nr. 122 für den nördlichen Bereich der Bergstraße auf, da das Gebiet als eine gewisse gestalterische Einheit zu betrachten ist.

Auf Vorgaben für Materialien und Farben wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit verzichtet. Für die Dachform wird innerhalb der Möglichkeiten der vorgeschriebenen Dachneigungen eine große Palette von Gestaltungen eingeräumt. Dies berücksichtigt die Vielfalt des Baubestandes, die weiterhin das Erscheinungsbild prägen soll. Die flachere Dachneigung bei Ausnutzung der 2-Geschossigkeit soll auch bei engerer Reihung der Häuser eine möglichst günstige Besonnung und Belichtung sichern. Ausschlaggebend für die festgesetzte Dachneigung eines Hauses ist die Traufwandhöhe über dem Gelände an der straßenseitigen Fassade. Wenn andere Hauswände andere Höhen aufweisen, führt dies keinesfalls zu einem Wechsel in der Dachneigung.

Die Vorgabe zu Ermittlung der Wandhöhen mit der Bezugshöhe auf das jeweilige natürliche Gelände an der Straßenseitigen Fassade bezieht sich bewusst auf die Silhouette der Bebauung, unabhängig von kleinen Abweichungen bei der jeweiligen tatsächlichen Wandhöhe im Rahmen der bestehenden Geländeneigung und den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in kleinem Umfang und Umgriff zulässig, um die bestehende Topografie nicht zu überformen.

## **5.7 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 26.10.2009 zu erbringen, wie er auch ohne Bebauungsplan zu erfüllen wäre.

Im Sinne der optischen Durchlässigkeit des Gebietes von der Straße her soll pro Wohneinheit nur einer der notwendigen Stellplätze in einer geschlossenen Garage untergebracht werden. Gleichzeitig wird die zulässige Einfahrtsbreite pro Grundstück beschränkt. Die Gärten sollen entlang der Straße als bestimmendes Bild erhalten bleiben und nicht durch durchgehende private Verkehrsanlagen verdrängt werden.

Auf die Ausweisung konkreter Flächen für Nebenanlagen zur Unterbringung der Stellplätze und ihrer Zufahrten wird aufgrund des Bestandgebiets verzichtet. Für einen größeren

Spielraum bei der Situierung der Nebenanlagen soll im Bebauungsplan einer konkreten Planung nicht durch vorgeschriebene Garagen- und Stellplatzflächen vorgegriffen werden. Dies gilt auch für den Fall einer möglichen Grundstücksteilung bei 2 ausgewiesenen Bauräumen auf einem bestehenden Baugrundstück. Da hier die Lage der Erschließung für den Hinterlieger von der Anordnung der Stellplätze abhängt, gemeinsam oder getrennt untergebracht, ist auch die Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgelegt. Bei Grundstücksteilung soll ein Grundstücksanteil für die Zufahrt beim Hinterlieger verbleiben oder eine Dienstbarkeit eingetragen werden.

Die Errichtung von Nebengebäuden für Gartengeräte außerhalb der Bauräume wird zugelassen, aber die Größe auf das notwendige Maß für diese Nutzung beschränkt - ebenfalls zugunsten der verbleibenden Grünflächen.

Der Ausschluss der Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen erfolgt aus städtebaulicher Sicht aufgrund der exponierten Hanglage. Die Würmtalhangkante mit ihrer für Gauting typischen Bebauung ist sowohl aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes (Würmtal) als auch aus Gründen des Ortsbildes (Villensiedlung) zu schützen. Technische Mobilfunkanlagen würden diese Schutzgüter stören. Die Umsetzung einer flächendeckenden Mobilfunk-Versorgung ist aufgrund des kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ca. 3,16 ha weiterhin möglich.

## **5.8 Einfriedungen**

Aus Gründen eines einheitlichen Ortsbildes gilt die gemeindliche Satzung unverändert.

## **5.9 Abstandsflächen**

Mit Aufweitung der Bauräume wird die Abstandsflächenregelung der BayBO angeordnet. Unabhängig davon sind auch andere Vorgaben zu beachten, wie die Abstände zum Brandschutz. Auf Flur Nr. 1389/5 ist der nördliche Abstand des Wohngebäudes zur Grenze mit 1,70m geringer als 3m Mindestabstandsfläche. Eine Abstandsflächenübernahme besteht nicht.

## **5.10 Verkehrsflächen**

Die bestehende Straßenfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Aufweitung der schmalen Straßenfläche erscheint hier im Bestand nicht umsetzbar.

## **5.11 Vermaßung**

Zu Erleichterung der Umsetzung werden die Baufenster vermasst. Die zulässige Größe ist zudem durch die Angabe der Grundfläche eindeutig und verbindlich geregelt.

# **6. Grünordnung**

## **6.1 Ziele der Gründordnung**

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind der Schutz und Erhalt der Hangflächen mit möglichst natürlichem Bewuchs und die Durchgrünung der vorhandenen und zusätzlich möglichen Bebauung. Es soll das landschaftlich wertvolle Charakteristikum erhalten bleiben, damit die Einbindung des Baugebietes und ein hochwertiges Umfeld gesichert bleiben. Im Regionalplan ist die Würm mit den angrenzenden Ufer- und Hangflächen Teil des regionalen Grünzuges "Starnberger See - Ostufer - Würmtal". Diese regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit frei gehalten werden. Südlich von Gauting gehen die Hangflächen des Würmtals in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 16 "Wälder südlich von München" über.

Im Landschaftsplan werden die Hangwälder des Würmtals als geologisch und naturschutzfachlich besonders schützenswert beschrieben. Die Hangwälder im Norden Gautings sind Teil des Landschaftsschutzgebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält nur Teilstücke dieser Hangflächen. Darüber hinaus ist diese Schutzintention Inhalt diverser anderer Bebauungspläne. Damit verfolgt die Gemeinde insgesamt in der Zusammensetzung der einzelnen Bebauungsplansteine nachdrücklich dieses Ziel.

Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch die in Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen so weit als möglich vermieden.

## **6.2 Allgemeine Festsetzungen**

Die Begrünung der nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke ist festgesetzt. Die Versiegelung dieser Flächen wird ausgeschlossen durch die Festsetzung wasserdurchlässiger bzw. begrünter Beläge für Zugänge und Zufahrten.

Der Baumbestand und die Lage der Hangkante wurden im Verfahren 2014 aktualisiert und die erhaltenswerten Bäume neu festgesetzt.

Um die Gärten auch entlang der Straße als bestimmendes Bild zu erhalten und nicht durch durchgehende private Verkehrsanlagen zu verdrängen werden insbesondere dort gliedernde zu Pflanzende Bäume festgesetzt.

Die Bepflanzung bzw. der Erhalt von Gehölzen wird in Menge und Artenauswahl festgelegt.

Die Arten der potentiell natürlichen Waldgesellschaften dienen zusammen mit der Bestandserhebung als Orientierung für die Auswahl der Artenlisten, der zu pflanzenden Gehölze. Die Gehölze des "Waldmeister-Buchenwaldes" sind zur Verwendung im Planungsgebiet empfohlen und für den Hangbereich festgeschrieben. In den Hinweisen ist die Liste der Baumarten aufgeführt.

Die Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes ermöglicht die Prüfung der Umsetzung der grünordnungsplanerischen Festsetzungen.

## **6.3 Grünordnerische Festsetzungen zur Hangfläche**

Der dichte, standorttypische, waldartige Bestand der Hangfläche aus überwiegend heimischen Baumarten wird als private Grünfläche mit Auflagen zur Erhaltung, zur Pflege und zur ergänzenden Neupflanzung ausgefallener Gehölze festgesetzt.

Da der Hangfläche mit dem Gehölzbestand überragende Bedeutung für das Landschaftsbild und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zukommt, wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Nach forstlicher Beurteilung derartiger Standorte handelt es sich um steile, stark steinige Einhänge, die zur Verminderung der Erosion eine dauerhafte Bestockung mit plenter-artigem Aufbau tragen sollen.

Der Gehölzbestand am Hang stellt einen unverzichtbaren Sichtschirm vor der bestehenden und geplanten Bebauung dar und prägt als charakteristische Leitlinie das Landschaftsbild auch innerhalb der Ortschaft. Eine Bewirtschaftung der Hangflächen ist nur insoweit zulässig, als die Sichtschutz- und Hangsicherungsfunktion voll gewährleistet bleibt. Sollte im Zuge der Bebauung oder aus anderen gravierenden Gründen eine Fällung der zum Erhalt gekennzeichneten Bäume erforderlich sein, so ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen und vorab mit der zuständigen Behörde abzuklären. Neupflanzungen sind zur Vermeidung von Erosionsflächen als Schlitzpflanzungen vorzunehmen. Insgesamt ist eine artgerechte Pflege mit wünschenswerter Naturverjüngung zu verfolgen.

Die Art der Bestandspflege soll den städtebaulichen und naturschutzfachlichen Zielen des Gründordnungsplanes und dem landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept für diesen Abschnitt des Würmtals Rechnung tragen. Der Anteil an Nadelgehölzen wird auf 25% begrenzt, um den standorttypischen Laubmischwaldcharakter zu erhalten.

## **6.4 Vermeidung, Eingriff und Ausgleich**

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine Baurechte über Rechte nach §34 BauGB hinaus. Damit entstehen kein zusätzlicher Eingriffs- und auch kein Ausgleichsbedarf.

Auch nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung könnte hier das Vereinfachte Vorgehen für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung angewandt werden. (Die Fragen der hierfür vorgesehenen Checkliste können alle mit „ja „ beantwortet werden) und es entsteht aufgrund der wirksamen Vermeidung kein weiterer Ausgleichsbedarf. Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden getroffen:

- Schutzgut Arten und Lebensräume:  
Erhalt der Durchlässigkeit der Siedlung durch Sicherung zusammenhängender Gärten und Pflanzungen, insbesondere der Hangzone
- Schutzgut Wasser:  
Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers über Bodenpassage auf den Grundstücken. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schutzgut Boden:  
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung der Veränderung der Oberflächenform. Auffüllungen und Abgrabungen über 0,30cm gemessen ab natürlichem Gelände sind ausgeschlossen. Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung maßvoller Bebauung.
- Schutzgut Klima/Luft: Erhalt von Luftaustauschbahnen durch Vermeidung von Barrierewirkungen durch die Bebauung. Vermeidung der Aufheizung von Flächen durch Beschattung mit Bäumen, wie Reduzierung der Zufahrtsbreiten bzw. Gebot der Gliederung durch Bäume.
- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:  
Der prägende Einhang zum Würmtal wird in seiner Orts- und Landschaftsbildprägenden Wirkung gestärkt.  
Der Siedlungscharakter bleibt erhalten, weithin wirksame Großbäume bleiben erhalten.

## 7. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Baurecht in diesem Umfang besteht auch ohne Bebauungsplan.

## 8. Flächen - bauliche Nutzung

Gesamtfläche des Umgriffs	31.570	qm
öffentl. Verkehrsfläche (Bestand)	3.613	qm
Private Grundstücke:	27.957	qm
davon:		
privater Erschließungsweg	212	qm
Private Grünfläche	8.010	qm
Baugrundstücke	20.956	qm
Grundfläche (Hauptanlagen) maximal	4.240	qm
Geschossfläche maximal	8.480	qm

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke 1389 und 1389/7 wird von der gemeinsamen Eigentümerin vorgenommen. Da weitere Neuordnungen der Grundstücke nicht notwendig sind, muss ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht durchgeführt werden.

## Umweltbericht nach § 2a BauGB und UVPG

### 1. Anlass und Planungsvorgabe

Die Gemeinde Gauting strebt die Ordnung eines bestehenden Wohngebietes an einem sensiblen Hangbereich an. Das Gebiet von 3,16 ha ist im gültigen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Ziel ist es, die baulichen Entwicklungen zu regeln und zu ordnen und gleichzeitig das gefährdete charakteristische Landschaftselement "Würmleite", das auch wesentlich zur Qualität des Ortsbildes von Gauting beiträgt, langfristig zu sichern. Bereits im Landschaftsplan von 1984 wurde auf die Gefährdung von Hangbereichen durch mögliche Bebauung hingewiesen und die Schonung des Hanges als Ziel formuliert.

In der Phase des Bebauungsplanvorentwurfes wurden mehrere Varianten ausgearbeitet und Anfang März 05 mit dem Bauamt diskutiert und eine Konzeption für das weitere Verfahren ausgewählt. Mit dem Entwurf wurden aufgrund der Äußerungen der Eigentümer im Verfahren weitere Anpassungen vorgenommen.

### 2. Angewandtes Verfahren der Umweltprüfung

Trotzdem der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bestandssichernde und ordnende Funktion hat, wird im Verfahrensablauf eine Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes notwendig, da für die Durchführung des Bebauungsplanes weder das „vereinfachte Verfahren“ nach §13 BauGB noch ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB gewählt wurde.

Da bei diesem Planungsgebiet die möglichen Umweltauswirkungen übersehbar sind, wurden sie zunächst im UB dargelegt und vor dem 1. Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan eigens an die betreffenden Behörden zu Stellungnahme gesandt. (Schriftliches Verfahren, anstelle eines mündlichen Scoping-Termins). Damit wird den Anforderungen einer UVP nach UVPG, bzw. an den Umweltbericht nach § 2a BauGB Rechnung getragen.

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das Planungsgebiet beinhaltet zu ca ¼ der Gesamtfläche den nacheiszeitlich entstandenen Einhang zur Würm, der mit noch relativ natürlichem Bewuchs bestanden ist.

Bei Einstellung der Nutzung würden sich im Untersuchungsgebiet auf den flachgründigen, geröllhaltigen Hangstandorten Buchenwälder entwickeln. In der Übersichtskarte der natürlichen Vegetation Bayerns ist für diesen Bereich der „Waldmeister-Tannen- Buchenwald“ angegeben. Viele der vorhandenen Gehölzarten gehören zum Spektrum dieser Waldgesellschaft. Allerdings sind neben Fremdgehölzen auch für diesen Standort eher ungeeignete Arten (z.B. Fichte) anzutreffen. Ein flächiger, waldähnlicher Bestandsaufbau ist nicht mehr überall vorhanden. Während die oberen Hangflächen im Gebiet weitgehend intakt sind, nimmt im unteren Bereich außerhalb des Bebauungsplans der Eingriff durch Bebauung und intensive gärtnerische Nutzung zu.

Insgesamt ist der Hang mit dem in großen Bereichen waldähnlichen Bestand, der sich als lineares Band unterschiedlich breit und über weite Strecken durchgehend hinzieht, ein wertvoller Aufenthaltsbereich und Wanderweg für Tiere. Die extensiv genutzten Gartenbereiche auf einzelnen Grundstücken können Pflanzen und Tieren ein ungestörteres Umfeld sein als manche intensiv genutzten Erholungsbereiche.

Auch außerhalb des Hanges gibt es wertvollen erhaltenen Baumbestand auf den Grundstücken. Insbesondere die vielen Rotbuchen und andere Edellaubhölzer der Buchenwaldgesellschaften sind bemerkenswert.

Der im Bestandsplan (siehe Anhang) dargestellte Baumbestand wurde in weiten Bereichen des Planungsgebietes eingemessen (Ingenieurbüro Bott & Partner, Dezember 2004) und auf nicht begehbaren Grundstücken (Flur Nrn. 1389/6, 1389/3, 1389/4) nach Luftbild und

Fernabschätzung ergänzt. Eine Beurteilung der Bäume hinsichtlich Art und Vitalitätszustand wurde von Landschaftsarchitekturbüro Barbara Weihs in den Bereichen vorgenommen, wo vorhandenes Baurecht ergänzende Baukörper zulässt, um die Bauräume möglichst verträglich vorzugeben. Allerdings war die Durchführung einer Baumbestandsbeurteilung in verschiedenen Bereichen nicht möglich (Flur.Nrn.1388/3, 1389/6,1389/3, 1389/4, 584/3).

#### **BEWERTUNG:**

Der Hangwald ist durch den Einfluss gärtnerischer Nutzung, vorhandener und geplanter Baumaßnahmen und privat veranlasster Schnitt- und Fällmaßnahmen in seinem Bestand gefährdet.

Um die Funktion des Hangwaldes als Erosionsschutzwald, grüne Leitlinie durch das Ortsgefüge, Sichtschirm vor der Bebauung, Lebens- und Migrationsraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere und prägendes Landschaftselement weiterhin zu gewährleisten, sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege des Gehölzbestandes erforderlich.

#### **Schutzgut Boden, Topografie**

Die Geologie des Untersuchungsgebietes wird durch die Niederterrassenschotter bestimmt, die während der Würmeiszeit mit dem Schmelzwasser im Vorfeld der Gletscher abgelagert wurden. Zwischen den Altmoränen hat sich der Flusslauf der Würm über 20 m tief in die glazialen Schotterablagerungen gefräst.

Wegen des relativ kurzen Verwitterungszeitraums sind die Böden auf den Terrassenschottern meist flachgründige Parabraunerden und nur von mittlerer Ertragsfähigkeit. Als Bodenart tritt vor allem sandiger Lehm auf.

An den Hangflächen sind im Vergleich zu den ebenen Talräumen aufgrund von Erosionsvorgängen nur geringmächtige Böden anzutreffen, teilweise steht das glaziale Schottermaterial offen an.

Das Planungsgebiet umfasst gering geneigte Flächen am Hangkopf und den Hang selbst in unterschiedlichen Anteilen am Gesamthang (bedingt durch Eigentumsverhältnisse).

Auf einigen Grundstücken wurde bereits in den natürlichen Hangverlauf von oben eingegriffen. Derartige Veränderungen führen zu Beeinträchtigungen des Hanggefüges und zur Erosionsgefährdung.

#### **BEWERTUNG:**

Die Böden der Hangbereiche sind besonders anfällig für Erosion. Bei Entfernung des schützenden Hangwaldes oder anderen Eingriffen ist mit starken Erosionsvorgängen zu rechnen, die bei entsprechender Durchfeuchtung der oberen Bodenschichten zu flächigen Hangrutschungen führen können. Der Hangwald ist daher in seiner Bodenschutzfunktion zu sichern und zu pflegen.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Topographie des Untersuchungsgebietes, Bodenarten mit hoher Wasseraufnahmefähigkeit und der Grundwasserflurabstand lassen durch bestehende oder geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Grundwassers erwarten.

Mögliche Erosionsvorgänge im Hangbereich können jedoch zu einer Destabilisierung der Niederterrassenschotter führen und Veränderungen bewirken.

Niederschlagsbedingten Hangerosionen kann mit einer intakten Hangwaldbestockung und sachgemäßen Pflege entgegen gewirkt werden.

#### **BEWERTUNG:**

Zum Schutz der Boden-/Wasserverhältnisse des Hanges und der darunter befindlichen Flächen sind jegliche Eingriffe in die Hangflächen zu vermeiden.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft als Gebiet an der Hangkante zu der Nord-Süd verlaufenden Frischluftbahn Würmtal mit überregionaler Bedeutung unmittelbar günstige siedlungsklimatische Bedingungen. Gleichzeitig besteht die Aufgabe, für die weiter westlich gelegenen Gebiete weiterhin der Frischluft über offene Grünschneisen

zwischen der Bebauung wirksame Strömungsflächen zu erhalten. Vor extremen Winden an der exponierten Lage am Hang schützt der Baumbestand, der damit auch als Windschutz zu sichern und zu entwickeln ist. Insgesamt haben alle Wälder um Gauting Funktion als regionale Klimaschutzwälder.

**BEWERTUNG:**

Das Würmtal ist als Frischluftbahn bedeutend, die Bebauung an der Kante muss durch offene Bauweise eine Barrierewirkung vermeiden und durch offene Schneisen Strömungsbahnen sicherstellen.

Zum Windschutz sind Bäume im Bereich der Hangkrone besonders wirkungsvoll und daher zu erhalten.

**Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Gauting auf der Hangschulter des westlichen Terrassenhanges des Würmtals. Einzelne Gebäude, darunter eine denkmalgeschützte Villa, stehen nahe an der Hangkante zum Tal. In weiten Bereichen binden die vorhandenen Bäume die Bebauung gut ein, jedoch gefährden neuere Bebauungen dieses Bild.

Die starke Reliefenergie, die als durchgehende Hangleite in Erscheinung tritt, ist für die Erholungssuchenden, die sich zwischen München-Pasing und Starnberg im Würmtal bewegen, alleine schon durch ihre Fernwirkung wertvolles Landschaftsbild und Orientierung im Landschaftsraum.

**BEWERTUNG:**

Als wesentlich für den Erhalt der Qualität des kulturhistorisch, landschaftsgeschichtlich und naturschutzfachlich bedeutsamen Abschnittes des Würmtales muss der Schutz der exponierten Hangbereiche beiderseits des Talraumes angesehen werden. Dies bedeutet die Freihaltung der Hänge vor weiterer Verbauung, die Pflege und Entwicklung eines standortgerechten Bestandes und den Schutz vor unsachgemäßen und ökologisch nicht zu vertretenden Eingriffen.

**Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Das Planungsgebiet hat als Teil des Würmtales Anteil an einem naturhistorischen bedeutenden Gebiet, einer „geomorphologischen Typusregion“. Aufgrund der äußeren Gestalt der Erdoberfläche können Rückschlüsse auf die ca. 10.000 bis 15.000 Jahre zurückliegende Entstehungsgeschichte gezogen werden.

Alfred Penck, der berühmte Eiszeitforscher, hat durch die Benennung der 4. und letzten Eiszeit mit "Würmeiszeit" diesem Landschaftsraum ein naturhistorisches Denkmal gesetzt.

Der Mensch findet hier ein wertvolles Wohnumfeld, das außer den geringen Lärmimmissionen durch den selbst verursachten Ziel- und Quellverkehr keinen nennenswerten Beeinträchtigungen ausgesetzt ist.

**BEWERTUNG:**

Das Planungsgebiet liegt in einem wertvollen Umfeld, in dem es gilt, die Qualitäten dieses Bereiches auch für nachfolgende Generationen zu erhalten.

**Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich aufgrund der morphologischen Charakteristik zwischen den Boden-/Wasserverhältnissen und dem Bestand an Pflanzen und Tieren. Erst das Zusammenspiel der für diesen Standort typischen Faktoren ermöglicht die Sicherung dieses wertvollen Landschaftsteiles als Lebensraumes.

Wechselwirkungen Klima/Luft –Mensch ergeben sich hinsichtlich der Wirkrichtung von Frischluftaustausch Würmtal und der Verteilung weiter nach Westen bei weiterer Bebauung.

#### 4. Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird kein neues Baurecht ausgewiesen, vielmehr wird nach § 34 vorhandenes Baurecht geordnet auf städtebauliche und landschaftlich-/umweltrelevante Belange abgestimmt. Mit den festgesetzten Grundflächen liegt die Grundflächenzahl der Hauptbaukörper GRZ zwischen 0,2 und 0,32. Damit ist das zulässige Baumaß geordnet. Bestehende etwas höhere Nutzungen erhalten Bestandsschutz und werden etwas reduziert.

Beeinträchtigungen wird durch verschiedene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen begegnet:

- Die Festsetzung des Hangbereiches als private Grünfläche schützt vor jeglichen baulichen Eingriffen.
- Die Gemeinde Gauting fordert die Begrünung aller nicht bebauten Privatgrundstücke. Zufahrten und Zugänge sind als nicht versiegelte Flächen auszubilden.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Gebäude an der Hangkante werden durch die Stabilisierung und Entwicklung eines standortgerechten Baumbestandes am Hang, insbesondere im Bereich der Hangkante, als wirksamer Sichtschirm vor der Bebauung vermieden.
- Das Verbot von Abgrabungen oder Auffüllungen sichert den bisher noch vorhandenen natürlichen Geländeverlauf.

Massive bauliche Barrieren werden durch die Festlegung begrenzter Bauräume, unterbrochen von Grünkorridoren, vermieden.

Die Schwerpunkte -auch nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens- liegen bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden /Wasser , und Orts- und Landschaftsbild :

##### 4.1 **Flora und Fauna**

Die getroffenen Festsetzungen der Grünordnung, insbesondere die Festsetzungen zum Hangbereich - schützen dauerhaft diesen Komplex als Vernetzungsband zwischen Landschaft und Siedlung.

Wertvoller Baumbestand wird erhalten. Wo dies bei bestehendem Baurecht nicht möglich ist, wird Ersatzpflanzung gefordert. Der Umfang der zu leistenden Ersatzpflanzungen wird im Zusammenhang mit Fällungsanträgen und den geforderten Freiflächengestaltungsplänen festgelegt. Insgesamt wird durch die Festsetzungen ein hoher Durchgrünungsgrad sichergestellt. Die Artenauswahl gibt eine standortgemäße Entwicklung vor.

##### 4.2 **Boden und Wasser**

Durch die zusätzliche Bebauung wird es weitere Bodenversiegelungen mit dauerhafter Einschränkung des Wasserkreislaufes geben. Allerdings wird durch die Festsetzungen der Versiegelungsgrad größtmöglich minimiert. Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen und Grundstückszufahrten ist festgeschrieben. Die Versickerung von Regenwasser ist auf Privatgrund möglichst breitflächig vorzusehen. Der Erhalt der Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wird durch Schutz des Hangwaldes gewährleistet. Die Erosionsgefährdung des Hanges berücksichtigend, sind Gebäude von der unmittelbaren Krone abgerückt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Durch diese Maßnahmen sind die verbleibenden Umweltauswirkungen minimiert und als nachrangig zu beurteilen.

##### 4.3 **Orts- und Landschaftsbild**

Die Stärkung der bewachsenen Hangkante ist elementar zur Erhaltung dieses landschaftsraum-prägenden Elementes. Es gewährt gleichzeitig die Einbindung und Abschirmung der neu entstehenden Gebäude am sensiblen Bereich der Hangkrone. Die Gebäude werden so verträglich wie möglich situiert. Grüne Schneisen zwischen den Bauräumen vermeiden den Eindruck einer geschlossenen Baukante. Durch die Festsetzungen werden weitere Eingriffe in den Hangbereich ausgeschlossen. So kann bei Durchführung aller Maßnahmen des Bebauungsplanes der Eingriff in das Landschaftsbild verträglich gestaltet werden.

#### 4.4 Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Kompensation

Die gesamte Baufläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt. Alle Bauräume, die im Bebauungsplan ausgewiesen werden, liegen innerhalb des Wohngebietes. Es handelt sich jeweils entweder um Flächen, die bereits im Bestand bebaut sind, oder aber um gemäß § 34 BauGB vorhandenes Baurecht. Der Bebauungsplan hat lediglich die sinnvolle Situierung der Baukörper und den Erhalt des Siedlungsbildes zum Ziel. Eine Ausweitung der Bebaubarkeit bzw. eine Erhöhung des Baurechts ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Ebenso können alle Fragen aus der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß der Broschüre "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit "ja" beantwortet werden.

Aus diesem Grund sind für den Bebauungsplan über die aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinaus keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen gemäß § 1 a BauGB erforderlich.

#### 5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Zur Überwachung der Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

Die fachgerechte Umsetzung der genehmigten Freiflächengestaltungspläne wird von der UNB überprüft.

Widerrechtliche Fällungs- und Ausholungsmaßnahmen, bzw. nicht erfolgte Ersatzpflanzungen für genehmigte Fällungen sind von der UNB an die Gemeinde weiterzugeben, um entsprechende Maßnahmen einleiten zu können.

Eine Ortsbegehung im Turnus von 2 Jahren zur Überprüfung der grünordnungsplanerischen Festsetzungen, die der Vermeidung und der Kompensation dienen, wird vom Umweltamt der Gemeinde durchgeführt.

#### 6. Zusammenfassung

Im Grünordnungsplangebiet liegt ein sowohl für den unmittelbaren Planungsbereich wie für den Landschaftsraum des Würmtales wichtiger Gehölzbestand. Er ist durch Eingriffe verschiedenster Art in seinem Aufbau und seiner Artenzusammensetzung verändert und auf einzelnen Grundstücken stark reduziert worden.

Da alle relevanten Schutzgüter in diesem Landschaftsabschnitt (Boden, Flora/Fauna, Landschaftsbild) und auch die städtebauliche Trennfunktion vom möglichst unbeeinträchtigten Zustand dieses Bestandes abhängen, sind Maßnahmen zu Bestandssanierung und -erhaltung notwendig.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna können mit den vorgeschlagenen Maßnahmen kompensiert werden. Bei sorgsamem Umgang mit Bodenversiegelung und Versickerung und der geplanten Durchgrünung können insgesamt die Auswirkungen auf die Schutzgüter als nicht erheblich betrachtet werden. Eventuell lassen sich bei erfolgreicher Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung insbesondere des Hanges eher positive Gesamtauswirkungen beobachten.

#### Anhang:

- Tabelle Flächenberechnung
  - Bestandsplan mit Baumbestand aktualisiert 29.7.2014
- Grundlage: Lagepläne von Ingenieurbüro für Vermessungstechnik Heinz Bott & Partner, 2005.