

Bebauungsplan mit Grünordnung

Buch Nr. 5

„Zwischen der Schloßstraße, Breitbrunner Straße und An der Seeleite“

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: ~~25.09~~22.01.2019,2018

Auftraggeber: Gemeinde Inning a. Ammersee
Pfarrgasse 13
82266 Inning

Inning, den

.....
1. Bgm. Bleimaier

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 22.01.2019

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Gebäudebestand	4
2.3	Nutzungen und Vegetationsbestand.....	4
2.4	Verkehrliche Anbindung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksame Bauleitpläne.....	6
3.3	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Grundzüge der Planung.....	6
4.2	Städtebau	6
4.3	Grünordnung	7
4.4	Verkehrliche Erschließung	8
4.5	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	98
4.6	Immissionsschutz.....	9
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	9
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	9
5.2	Verkehrsflächen	12
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	1312
5.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	14
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	15
7.	Umweltbericht	1716
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	1716
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	1716
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	1817
7.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	2625
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	2726
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	2726
7.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	2726
7.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	2827
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	2928

Anlagen

- Anlage 1: Baumbestandsplan vom 10.09.2018
- Anlage 2: Artenschutzfachliche Begutachtung Baumbestand vom 04.09.2018, Umweltplanungsbüro Scholz
- Anlage 3: Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 5, Buch vom 22.04.2006, Prof. Dr. Hansjörg Ölzschner
- Anlage 4: Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen", Stand: 2/2018

1. Anlass und Ziel der Planung

In dem Gebiet zwischen der Schloßstraße und An der Seeleite sind in den vergangenen Jahren bis Jahrzehnten diverse Planungswünsche in verschiedener Form an die Gemeinde herangetragen worden (formlose Anfragen, Vorbescheidsanträge).

Um den planerisch sensiblen Bereich in der Nähe des Ammersees städtebaulich geordnet entwickeln zu können, hat der Gemeinderat am 11.02.2003 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Dieser wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.04.2006 in seinem Geltungsbereich geändert.

Das ursprüngliche Plankonzept wurde 2008 und 2012 aktualisiert, das Verfahren konnte jedoch bislang nicht abgeschlossen werden. Nach einem Planerwechsel stellt der vorliegende Entwurf nun eine umfangreiche Überarbeitung dar, mit dem nun das Verfahren abgeschlossen werden soll. Dabei war neben geänderten Eigentümerwünschen auch die teilweise geänderte Gesetzeslage, z.B. hinsichtlich des speziellen Artenschutzes, zu berücksichtigen.

Die früher definierte planerische Zielvorstellung bleibt jedoch wie bisher. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets waren und sind folgende Zielvorstellungen maßgebend:

- Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Quartiers unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden, vorhandenen siedlungsräumlichen Strukturen im Umfeld sowie der gegebenen Seenähe;
- Regelung der verkehrlichen Erschließung;
- Vermeidung der Zersiedelung durch gezielte Verdichtung in Verbindung mit einem schonenden Umgang der Flächenreserven der Gemeinde Inning a. Ammersee;
- Sicherung des im Gebiet vorhandenen hochwertigen ökologischen Biotops und der Durchgrünung;
- Strukturierung des Gebietes durch entsprechende planerische Festsetzungen;
- Berücksichtigung von Planungswünschen der Eigentümer, sofern mit den sonstigen Zielvorstellungen vereinbar.

Durch maßvolle Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Gebiete soll eine unregelmäßige Zersiedelung der Ortsränder vermieden werden und dennoch dem Zuzug in attraktive Wohnlagen im Großraum München Rechnung getragen werden.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Der Ortsteil Buch liegt 2,5 km südlich des Hauptorts Inning und ist über die Inninger Straße (Staatsstraße 2067) am übergeordneten Straßennetz angebunden. Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsende von Buch unweit des östlichen Ammerseeufers und hat eine Größe von etwa 2,6 ha. Es befindet sich an der Seitenmoräne des Ammersees. Die Topographie des Gebietes zeichnet sich durch ihre Hanglage aus, mit einem zum Ostufer des Ammersees leicht geneigten Gelände zwischen 542 bis 556 m ü. NN mit einem im nordwestlichen Bereich etwas stärkerem Gefälle.

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 037, Ammer-Loisach-Hügelland. Die potentiell natürliche Vegetation wird als Waldmeister-Tannen-Buchenwald beschrieben.

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der nördlich angrenzenden Schloßstraße, der östlichen gelegenen Breitbrunner Straße und im Süden An der Seeleite. Westlich wird es begrenzt von der Anliegerstraße mit der Fl.-Nr. 201/5 und den Grundstücken mit Flur-Nrn. 61, 61/4 und 204/2. Im Norden und Westen grenzt es an sehr locker bebaute, parkartige

Grundstücke mit teilweise historischem Gebäudebestand an. Südlich des Planungsgebietes reicht derzeit, bis auf einige Einzelhäuser, freie Wiesenlandschaft ans Planungsgebiet heran. Hier ist für die Zukunft am südlichen Ortsrand eine weitere Verdichtung angedacht.

Im (Süd)Westen schließt der Bebauungsplan Nr. 6 an, der von einem prägnanten, großvolumigen Baukörper bestimmt wird und seit 13.09.2007 rechtskräftig ist. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 i.d.F. der 5. Änderung vom 19.12.2017 mit einer heterogenen, durchgrünten Bebauungsstruktur an.

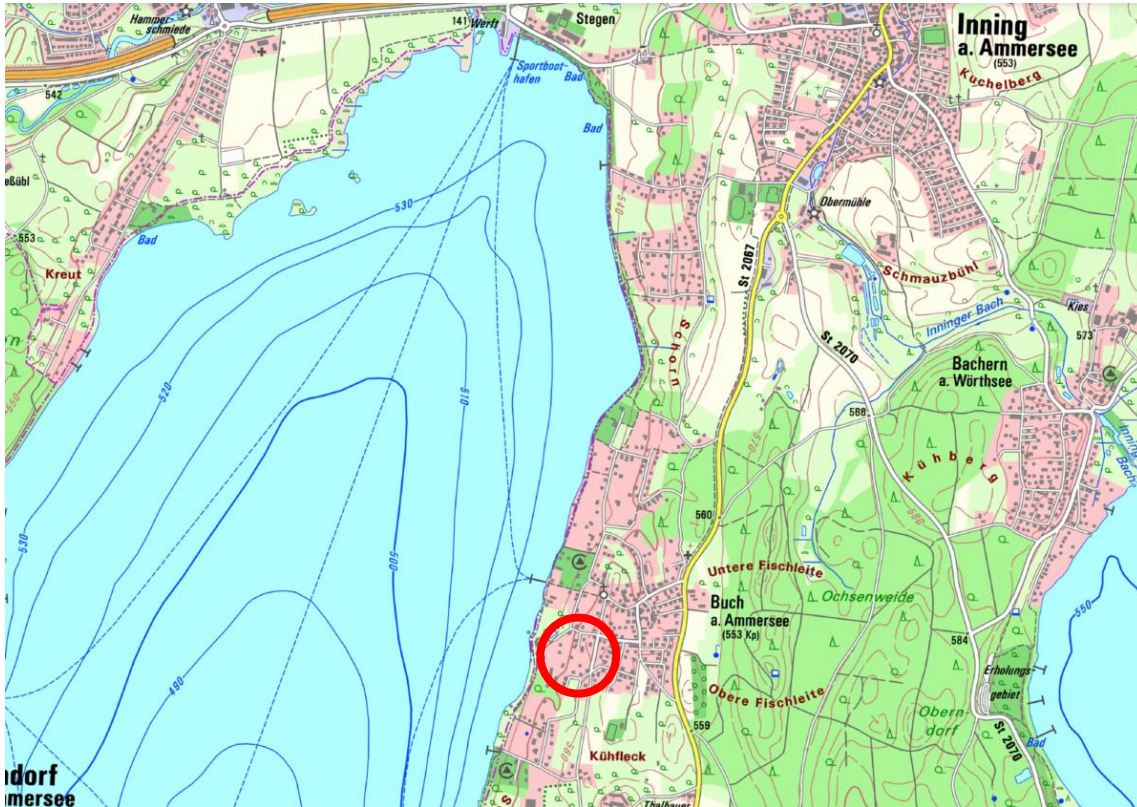


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

2.2 Gebäudebestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich neben unbebauten Grundstücken im Wesentlichen Einfamilienhäuser in der Hand privater Grundstückseigentümer. Die Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit diversen Nebengebäuden in offener Bauweise und einer Höhenentwicklung von max. 2, in einem Fall auch 3 Vollgeschossen. Charakteristisch für das Gebiet sind parkähnliche Grundstücke mit geringem baulichen Nutzungsmaß, wengleich in den letzten Jahrzehnten durch Neubebauung einzelner Grundstücke eine bauliche Verdichtung stattfand.

2.3 Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Nutzung ist durch extensives Gartenland geprägt. Insbesondere im Westen und Südwesten des Planungsgebiets befindet sich ein teils mächtiger Baumbestand, es sind vor allem Eichen und Buchen sowie auch Walnuss-Bäume vorhanden.

Insbesondere die Flurnummern 200 und 201 weisen mächtige Gehölzbestände auf, die auch bei der zusätzlich geplanten Bebauung größtenteils erhalten bleiben. Auf der Flurnummer 203/2 findet sich der kartierte Biotop Nr. 7932-0037, Teilfläche 001-033 mit altem Eichen-

bestand. Die Bäume verlaufen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze und bilden eine optische Begrenzung des Planungsgebiets.

Innerhalb des Planungsgebiets ist der nördliche Bereich dichter bebaut, der Baumbestand ist mit Birken und einigen hohen, auch fremdländischen Nadelgehölzen durchmischt. Diese Gärten sind stärker gärtnerisch kultiviert und ein größerer Anteil an Flächen durch Garagenzufahrten und Wege befestigt.

Neben einer hohen Hecke aus Feldgehölzen entlang der Straße An der Seeleite und dem wertvollen Eichenbiotop an der Südwestgrenze des künftigen Baugebietes besteht auch eine mächtige Thujenhecke entlang der südlichen Breitenbrunner Straße. Diese bildet derzeit einen stark trennenden Riegel zum angrenzenden bebauten Gebiet im Osten.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet liegt im südwestlichen Randbereich der lockeren Bebauung von Buch. Buch selbst hat keine Einkaufsmöglichkeiten, es ist allerdings über die Staatsstraße 2067 sehr gut an den Hauptort der Gemeinde Inning a. Ammersee, angeschlossen. Die Staatsstraße verläuft 400 m östlich des Planungsgebiets. Nördlich von Inning, in ca. 2,5 km Luftlinie bzw. 3 Straßenkilometern Entfernung verläuft die Autobahn A 96 München-Lindau. Auch die Radwegverbindung nach Inning und Herrsching ist sehr gut, der Radweg verläuft am östlichen Rand des Planungsgebietes auf der Breitenbrunner Straße nach Herrsching bzw. nach Inning und führt insgesamt überwiegend abseits der Staatsstraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wurde in den letzten Jahren verbessert: Die Haltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung vom Planungsgebiet, an der innerörtlichen Hauptstraße vor dem Gemeindehaus Schloßstraße 1. Werktags wie am Wochenende verkehren i.d.R. stündlich 2 Busse Richtung Herrsching oder Weßling (S-Bahn-Anschluss, Fahrzeit ca. 15 bis 20 min).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Inning a. Ammersee liegt gemäß Regionalplan als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, dabei jedoch an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Karte 1 Raumstruktur). Das Planungsgebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Trenngrüns Nr. 50 und 51 sind nicht betroffen.

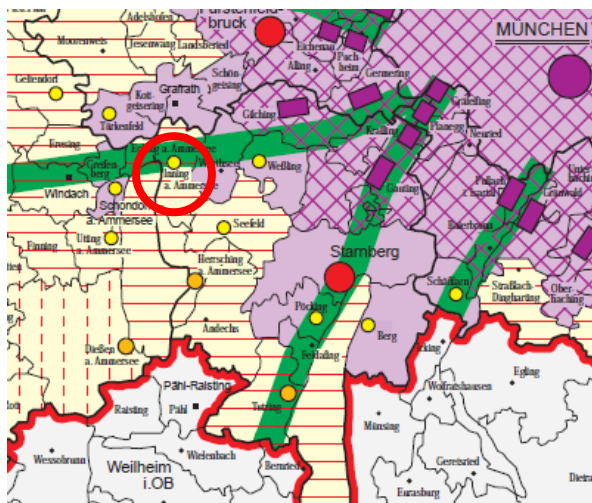


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (Karte 1)

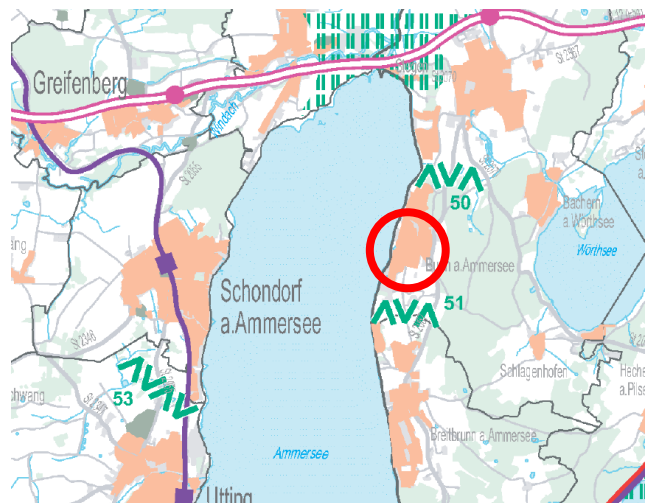


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan (Karte 2)

3.2 Rechtswirksame Bauleitpläne

Für das Gebiet gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning a. Ammersee vom 03.07.2012, der am 26.11.2012 rechtswirksam wurde. Dieser stellt für das Bebauungsplan-gebiet Wohnbaufläche (W) dar.

Der Geltungsbereich verfügt bisher nicht über einen Bebauungsplan. Im Zuge der Planungshistorie wurden mehrere Veränderungssperren erlassen. Die aktuelle Veränderungssperre vom 04.05.2017 umfasst nurmehr das Grundstück Fl.Nr. 203/2, Gemarkung Buch und wurde beschlossen, um den biotopkartierten, orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand auf dem Grundstück zu sichern.

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

An der südwestlichen Grenze befindet sich der kartierte Biotop Nr. 7932-0037.

Im Nordosten ist mit der Nr. D-1-7932-0080 ein Bodendenkmal kartiert, dessen Benehmen jedoch nicht hergestellt wurde. Beim Bodendenkmal handelt es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge der Planung

Wesentliche Grundzüge der Planung sind die Parameter zur Bestimmung der Baukörpergröße: Grundfläche, Geschosszahl sowie Wandhöhe. Darüber hinaus sind die Mindest-Grundstücksgröße sowie die Anzahl der Wohneinheiten als wesentlich zu benennen. Im Freiraum sind die Größe und Bepflanzung der Vorgartenzone sowie die zu erhaltenden Bäume und Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wesentliche Punkte der Planung.

4.2 Städtebau

Art der Nutzung

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet überwiegend der Wohnnutzung dienen, wobei die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen realisiert werden dürfen (insbesondere Nutzung ohne Publikumsverkehr). Andere Nutzungsarten sind im Gebiet nicht vorzusehen und werden daher ausgeschlossen, z.B. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Planungskonzept

Insgesamt ist es Planungsziel der Gemeinde, entlang der Straßen , also im Randbereich, eine etwas größere Verdichtung zuzulassen und im Inneren des Baugebiets eine lockerere Bebauung mit größeren Grundstücken und auch Grünbereichen zu erhalten. Der Bebauungsplan gliedert sich in die zwei Bauquartiere WA 1 und WA 2. Diese weisen unterschiedliche Nutzungsverteilungen auf. Der südliche Bereich mit der WA 1 umfasst Grundstücke, die einer etwas größerendeutlichen baulichen Verdichtung zugeführt werden sollen. Die verkehrliche Erschließung wird durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Seeleite“ gesichert. Dieser Teil des Bebauungsplanes liegt in direktem räumlichen Bezug zur Bebauung im südlichen Bereich „An der Seeleite“ (202, 202/4 bis /6 sowie /15 bis /19), der ebenfalls eine höhere Baudichte aufweist bzw. aufweisen wird.

Im WA 2 (nördlicher und östlicher Bereich des Gebiets) wurde von den Eigentümern die Beibehaltung der parkähnlichen, stark durchgrüneten Gebietsstruktur gewünscht. Dies entspricht auch dem Planungsziel der Gemeinde, keine übergroße Verdichtung in diesen Grund-

stücken mit teils wertvollem Baumbestand zu initiieren. Hier werden die vorhandenen Bau-rechte gesichert und in Form von Bauräumen festgesetzt. Die Anordnung der Bauräume greift dabei den Bestand und seine Baukörperausrichtungen auf, ermöglicht eine angepasste Bebauung mit höherer Dichte entlang der Straßenzüge und sichert im Zentrum des Gel-tungsbereiches größere, zusammenhängende Gartenbereiche sowie mögliche Blickachsen zum See. Dabei wird nicht auf eine exakt gleiche GRZ (Grundflächenzahl als Relation zwi-schen Grundstücksgröße und überbaubarer Grundfläche) geachtet, sondern auch eine Ähn-lichkeit im Hinblick der Größe der möglichen Baukörper angestrebt. Als kleinste Grundfläche werden 130 m² festgesetzt, als größte 350 m². allein durch diese Mindest- und Höchstmaße ergeben sich geringfügige Unterschiede im Hinblick auf die jeweilige GRZ.

Da es sich beim Baugebiet um einen sensiblen Bereich in Ortsrandlage und Seenähe han-delt, wurde großen Wert auf ein homogenes und zurückhaltendes Erscheinungsbild gelegt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäu-ser mit je maximal 2 Wohnungen sowie die Begrenzung der Wandhöhen, die Festlegung von maximal zulässigen Grundflächen sowie der Erhalt der Grünstruktur unterstreichen dies.

Die im Planungsgebiet festgelegten städtebaulichen Strukturen orientieren sich an dem im Ortsteil Buch gegebenen Ortsbild, das aus einer lockeren Einzelhausbebauung besteht. Da die Grundstücke auch ohne den Bebauungsplan über Baurecht nach § 34 verfügen würden, orientiert sich das geplante Maß der Nutzung an der Umgebung und ermöglicht eine GR von mindestens 130 m², was auf den kleinsten Grundstücken ggf. zu einer höheren resultieren-den GRZ führt.

Die Festlegungen der Bebauungsdichte in den beiden Baugebieten sichert eine Bebauung mit Ortstypischen Baukörpern in offener Bauweise. Es sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 500 m² festgesetzt, die Zahl der Woh-nungen wird daher auf 2 je Wohnhaus begrenzt. Dies dient neben der Sicherung des locke-ren Bebauungscharakters bei umfassenden Gartenflächen auch der Begrenzung der ver-kehrlichen Auswirkungen. Die maximal zulässige Wandhöhe wird so festgesetzt, dass 2 Vollgeschosse (E+1, ggf. U als Vollgeschoss + E) möglich sind und auch die teilweise deutli-che Hangneigung berücksichtigt wird. Dies sichert deren Einbindung in den Hang und be-grenzt möglicherweise zu hohes Auftragen von Gebäuden im Ortsbild, ermöglicht aber eine sinnvolle Nutzung der Gebäude mit ihren regelmäßig ~~(bis zu)~~maximal 2 Vollgeschossen.

Die Vorgaben zur Dach- und Freiraumgestaltung soll den ursprünglichen Charakter des Ge-biets betonen und gleichzeitig die Qualität zu Gunsten der Bewohner langfristig sichern.

4.3 Grünordnung

Ausgangslage

Alle Grundstücke sind gut durchgrünt und teils von parkartigem Charakter. Während das Gartenland im Süden bisher keine Erschließungen und Zufahrten aufweist, wird der nördli-che Bereich durch mehrere asphaltierte, private Stichstraßen erschlossen. Das Gelände fällt nach Westen in Richtung Ammersee. Die Hangneigung beträgt ca. 10 % und ermöglicht zumindest in den laubfreien Wintermonaten noch Ausblicke zum See. Im Sommer werden die Ausblicke durch den alten Laubbaumbestand eingeschränkt. Der Laubbaumbestand ist großteils sehr erhaltenswert und als ortsbildprägend einzustufen.

In der umgebenden Landschaft ist der Ufersaum des Ammersees mit dichtem Bestand an hohen Gehölzen charakteristisch, sowie östlich daran anschließende, teils lineare Strukturen aus Großgehölzen. Diese Gehölze verlaufen meist in West-Ost-Richtung und lassen dadurch immer wieder Durchblicke zum See frei.

Das vorgesehene Grünkonzept sowie die im Plan dargestellten zu erhaltenden Bäume und Strukturen berücksichtigen diese Besonderheit und stellen einen sinnvollen Kompromiss zwischen den Zielen der Durchgrünung des Planungsgebiets sowie dem Erhalt von Durchbli-cken dar.

Planungskonzept

Neben der möglichst vollständigen Erhaltung des kartierten Eichenbiotops sind die Ziele der Grünordnung darauf ausgerichtet, das Ortsbild und den Gebietscharakter weitgehend intakt zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Auch nach der Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung soll die Struktur des Gebietes als locker mit heimischen Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern durchsetztes Gartenland bestehen bleiben.

Die Bebauung auf der östlich des Biotop Nr. 7932-0037 gelegenen Fläche wurde so ausgewiesen, dass hierfür kein Eingriff in den kartierten Biotopbestand erforderlich ist. Zur Erschließung und ggf. für eine Garage der nördlich davon gelegenen Grundstücke ist allerdings ein Eingriff auf einer Fläche von ca. 350 m² im nördlichen Biotopbereich unumgänglich. Dort sind jedoch keine Eichen, sondern v.a. Eschen betroffen, die aufgrund des Triebsterbens abnehmende Vitalität aufweisen.

Die geplante Neubebauung am östlichen Rand des Gebietes sieht einen Lückenschluss entlang der Breitbrunner Straße vor. Auf dem Grundstück Flurnummer 199 befindet sich an der Straße kaum erhaltenswerter Baumbestand. Die Entfernung der Thujen-Hecke ist gewünscht.

Der vorhandene wertvolle Baumbestand auf den Flurnummern 200 und 201, wie auch die Großgehölze und Feldhecken auf den Grundstücken im Norden und Süden des Planungsgebietes werden soweit als möglich erhalten. Der mächtige Ahorn auf Flurnummer 201/2, Baugrundstück 2.2, wird von künftiger Bebauung ebenfalls nicht berührt. Sollte dieser in der Zukunft ausfallen, wäre allerdings durchaus eine Verschiebung des Baufensters nach Osten zur besseren Ausnutzung des Grundstückes im Rahmen einer Bebauungsplanänderung denkbar.

Das prägende Element des Orts- und Landschaftsbildes durch hohe Laubbäume soll erhalten bleiben und fortgeführt werden. Nicht zuletzt für die Erzielung einer Gleichbehandlung ist je 300 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, wobei festgesetzte zu erhaltende Gehölze angerechnet werden. 50 % der zu pflanzenden Bäume können auch als Obstbäume in Hochstammqualität gepflanzt werden. Zusätzlich wird eine private Grundstücksfläche „Vorgartenzone“ festgesetzt, die mit wenigen Ausnahmen nicht bebaubar ist und darüber hinaus Pflanzgebote zur Eingrünung festsetzt. Diese sind vor allem entlang der Breitbrunner Straße zur Durchgrünung des Straßenbildes bedeutsam.

Insgesamt soll die Durchgrünung und Belüftung innerhalb des Planungsgebietes sowie der Erhalt der Fauna auch nach der baulichen Verdichtung angestrebt werden. Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist der Erhalt des parkartigen Charakters der Siedlung mit dem besonderen Reiz von vereinzelt Durchblicken zum See. Vom Ammersee aus soll das Gebiet als lockere Bebauung mit hoher Durchgrünung wahrzunehmen sein.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der Schloßstraße im Norden, der Breitbrunner Straße im Osten und An der Seeleite im Süden eingegrenzt. Die nördlichen und östlichen Grundstücke im Planungsgebiet sind über die Schloßstraße und Breitbrunner Straße hinreichend erschlossen. Für das WA 1 wird die Erschließungssituation durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Seeleite“ optimiert. Die im Binnenbereich des Planungsgebietes gelegenen Grundstücke erhalten über die bestehenden privaten Zufahrten sowie über neu zu errichtende, öffentlich befahrbare private Wohnwege die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen. Da die Stichstraßen fast ausschließlich durch den Fuß- und Fahrverkehr der geringen Zahl von Anliegern genutzt werden, kann auf eine separate Ausweisung von Geh- und Radwegen verzichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze können jeweils in räumlicher Nähe zu den zukünftigen Wohngebäuden in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken

vorgesehen werden. Die Lage wird nicht festgelegt, zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für Zufahrten ist lediglich eine rückwärtige Lage (jenseits der Baugrenzen) ausgeschlossen.

Entlang der privaten Stichstraße von Süden zur Erschließung der Flurnummern 203/2 und 201 können Stellplätze, z.B. für Besucher, angeordnet werden. Nachdem das Grundstück 1.5 (Fl.Nr. 203/4) im selben Eigentum steht wie das Grundstück 1.7 (Fl.Nr. 203) und diese Eigentümerin auch Miteigentümerin an den Grundstücken 1.4 (Fl.Nr. 201/2) und 2.12 (Fl.Nr. 201 Südteil) ist, wird die Lage der Verkehrsfläche mit Einbeziehung des Grundstücks 1.7 als unproblematisch für den Vollzug des Bebauungsplanes erachtet. Die Lage ist so festgesetzt, dass alle über diese Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücke in etwa gleichmäßig belastet werden.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Die Baugrundstücke werden im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwässer der zusätzlichen Bebauung können der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee (Wasser- und Abwasserbetriebe gKU) zugeführt werden.

Das Tagwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken nicht ordnungsgemäß entsorgt bzw. versickert werden. Somit sind die Grundstücke i.d.R. an den neuen Tagwasserkanal in der Straße „An der Seeleite“ anzuschließen und zu entwässern, sofern der Nachweis erbracht ist, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. Die Entwässerung der nördlichen und östlichen Grundstücke erfolgt über den Regenwasserkanal westliche Schloßstraße.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist mit dem Vorhandensein von Altlasten nicht zu rechnen. Wegen der zu vermutenden, allenfalls geringen Belastungen ist nicht von Einschränkungen und Beeinträchtigung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung auszugehen.

Die Grundstücke grenzen i.d.R. an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen an, so dass diese für Rettungskräfte erreichbar sind. Für die Erschließung des WA1 ist eine private Verkehrsfläche mit Wendehammer festgesetzt. Die übrigen Grundstücke verfügen über private Stichstraßen, die nicht weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt reichen. Dabei handelt es sich um Siedlungsbestand mit Bestandschutz. Durch die Planung ändert sich dort nichts an den bestehenden Rettungswegen, diese werden dadurch weder verschlechtert noch verbaut. Nur für die Errichtung eines zweiten südlichen Wohngebäudes auf dem Baugrundstück 2.5, Fl.Nr. 201 sind ggf. erforderliche Wendemöglichkeiten im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

4.6 Immissionsschutz

Es bestehen keine Hinweise auf mit der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht vereinbare Immissionen im Gebiet.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO bleiben nur die nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig, nicht jedoch andere, die zu mehr Verkehr und sonstigen Belastungen im Gebiet führen könnten. Auch Mobilfunkanlagen werden als nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um das Ortsbild zu sichern.

Durch die grundstücksbezogene Festsetzung der Bauräume ergibt sich eine offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern. Das Baugrundstück 2.12 wurde im Rahmen der Planüberarbeitung dem WA 2 zugeschlagen (vorher als Baugrundstück 1.3 bezeichnet).

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen sowie der festgesetzten Baulinie im Bereich des Bestands-Doppelhauses an der Schloßstraße definiert.

Im Rahmen des Verfahrens wurde auf ausdrücklichen Wunsch des anteiligen Grundstücksbesitzers von Fl.Nr. 201 (wohnhaft in Schloßstraße 19) auf das südliche Baufenster (bezeichnet mit 1.1 im Plan von 18.09.08) verzichtet. Somit ändert sich der Umgriff von WA1 und zusätzlich zum Baufenster 1.6 entfiel zunächst das Baufenster 1.1. Im Rahmen der erneuten Überarbeitung haben sich allerdings die Eigentumsverhältnisse teilweise geändert. Nachdem die Erschießung der tiefer liegenden Grundstücksteile nicht ausreichend gesichert und ohne Schäden am schützenswerten Baumbestand und dem kartierten Biotop möglich wäre, wurde auf die Ausweisung von Baufenster 1.2 und 2.5 im Westen der Fl.Nr. 201 verzichtet. ~~Baufenster 1.1 wird als 2.~~ Die Baufenster 2.5 sowie 2.12 werden südlich des bisherigen Gebäudes im Gegenzug deutlich vergrößert festgesetzt, um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ~~nurmehr~~ bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen. Zusätzlich wird zur Klarstellung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 beschränkt. Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche ~~„Zahl der Vollgeschosse“~~ sowie Firsthöhe kann daher verzichtet werden. Zusätzlich wird die Geltung der Art. 6 Abs. 5 BayBO Sätze 1 und 2 (Abstandsflächenregelung) angeordnet.

Das Maß der versiegelten Flächen der einzelnen Baugebiete wird mit der Grundfläche festgesetzt. Durch die Festsetzungen der GRs zwischen 130 und 350 m² je ~~Bauraum-Baugrundstück~~ (nur auf Baugrundstück 2.5 eine GR von 500 m², jedoch ~~für~~ mit 2 Bauräumen) ergeben sich für das WA 1 GRZs im Bereich von 0,21 bis 0,25, für das WA 2 GRZs von i.d.R. ca. 0,15 bis 0,20. Ausnahmen ergeben sich im WA 2 lediglich für das Grundstück 2.1 (Fl.Nr. 58) mit der Doppelhaushälfte aufgrund der sehr geringen Grundstücksgröße, auf der dennoch eine ausreichende Bebauung mit Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand (GR 130, resultierende GRZ 0,24) ermöglicht werden soll, sowie für das Grundstück 2.8, Fl.Nrn. 199/2 und /4 (GR 350, resultierende GRZ 0,13), für das aufgrund der Sanierung des Altbaus und der mittigen Lage im Grundstück kein 2. Baufenster sinnvoll erscheint. Im Gegenzug wird dort eine höhere Wandhöhe zugelassen.

Die für allgemeine Wohngebiete in der BauNVO zulässigen Obergrenzen gemäß §17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4) bleiben deutlich unterschritten, um die ortstypische, aufgelockerte Bauweise für die Zukunft zu sichern. Die baulichen Dichten sind für die exponierte, seenahe Lage vertretbar und stehen im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Terrassen, und deren mögliche Überdachungen dürfen den Bauraum um bis zu 3,0 m überschreiten. Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche (Festsetzung Ziff. I.3) durch diese baulichen Anlagen (auch außerhalb des Bauraumes) je Bauraum um bis zu 15 % überschritten werden. Für Balkone wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 1,5 m und 10 % zugelassen. Diese Überschreitungen basieren auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Im Rahmen der Gebietsstruktur mit den vergleichsweise großen Grundstücken werden diese Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile i.d.R. nicht als störend empfunden. Die gewählte Art der Festsetzung der GR konzentriert auf das Wohngebäude ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit hinsichtlich der erzielten GRZ.

Zusätzlich zur Überschreitung der Terrassen ist eine Überschreitung der GR für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 50 % zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung durch die gemäß Planzeichen I.5.3 festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig, um hier den besonderen Bedarf hinsichtlich der Grundstückszuschnitte zu berücksichtigen. Ohne die privaten Verkehrsflächen ist somit unter Einberechnung der Terrassen, Balkone und Nebenanlagen eine Überschreitung der GR um bis zu 75 % zulässig, bei Passivhäusern sogar um 80 %

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird in Abstimmung mit der Zahl der Vollgeschosse talseitig mit 6,50 m zum natürlichen Gelände festgesetzt, um das Aufragen der Baukörper gerade auch von der Seeseite zu berücksichtigen. Da einige Bauräume jedoch am stärker geneigten Hang liegen, erhöht sich diese für die Baugrundstücke 2.1 bis 2.5 und 2.11 auf 7,20 m. Dies ermöglicht die Errichtung von Vollgeschossen auch hier vollständig belichtet ohne bereits in den Hang einzubinden mit i.d.R. noch möglichem bergseitigen nahezu ebenen Zugang. Hiermit wird eine Benachteiligung der Eigentümer am Hang vermieden, die ohnehin mit erhöhtem Aufwand für Erschließung etc. rechnen müssen. In der Regel werden durch die WH 2 Vollgeschosse ermöglicht. Eine davon abweichend höhere WH von 8,40 m gilt für das zeitgemäße Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 200 sowie den sanierten Altbau auf Fl.Nr. 199/2, um hier weiterhin auch Umbauten im Bestand zu ermöglichen. Die Fl.Nr. 199/2 erhält die Ausnahme hinsichtlich der Wandhöhen, die es zulässt, den nordöstlichen Teil wie bisher mit 3 Vollgeschossen zu erhalten und im Gegenzug den Anbau nur mit 1 Vollgeschoss auszubilden, so dass die Vergleichbarkeit mit anderen Grundstücken gewahrt bleibt.

Darüber hinaus werden für Passiv-Häuser sowohl die zulässige GR um 5 % als auch Wandhöhe noch um 0,30 m erhöht, um einen Anreiz zu schaffen und die Vergleichbarkeit von Neubauten mit energieeffizienter Sanierung zu gewährleisten, bei der eine derartige Überschreitung gem. § 248 BauGB in Zusammenhang mit dem Schreiben der Obersten Baubehörde vom 29.07.2011, Zeichen IIB4-4101-010/10 zulässig ist. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu erbringen.

Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude sind zum Schutz des prägenden Baumbestandes nur außerhalb der festgesetzten Kronenbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes zulässig. Außerdem werden diese hinsichtlich Fläche und Anzahl begrenzt, um eine Entstehung übermäßiger Hüttenzahlen auf den Grundstücken zu vermeiden und zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern. Weitergehende Vorschriften regeln die maximale Höhe und Einbindung in den Hang.

Für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebengebäude werden bewusst keine Flächen festgesetzt, um den Eigentümern einen größeren Spielraum zu gewährleisten. Ausgeschlossen ist aus Gründen der Flächenversiegelung jedoch die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie aus Gründen des Straßenbildes innerhalb der „Vorgartenzone“. Zulässig sind diese somit im Bauraum sowie (ggf. vor- und) seitlich außerhalb des Bauraums. Die gesetzlichen Vorschriften zum Abstandsflächenrecht sind von den Bauherren zu beachten. Auch die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und Garagen in Hanglagen ins Gelände einzupassen.

Als Einfriedungen sind sockellose Holz—~~oder Metall~~zäune mit senkrechter Struktur oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Damit diese ~~Nur diese können~~ von Kleinsäugetieren und anderen heimischen Artengruppen mühelos überwunden werden können, wird zusätzlich ein Mindestabstand zum Boden von 10 cm festgesetzt. Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zum Fahrbahnrand nicht eingefriedet werden, damit diese auch als vorübergehender Stellplatz dienen können.

Gestaltungsvorschriften

Gemäß Baubestand bleiben vielfältige Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer) zulässig, für die jeweils zulässige Neigungen festgelegt werden.

Sattel- und Walmdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 25-35° auszubilden. Bei einer bergseitigen Wandhöhe bis einschließlich 5,20 m ist auch eine Dachneigung bis 40° zulässig. Der First muss mittig angeordnet werden und die Dachneigung ist auf den Seiten mit gleicher Neigung auszubilden.

Pultdächer von Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 10-12°, Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5 ° zulässig.

Im Bestand sind im Gebiet teilweise besondere Dachformen oder steilere Dachneigungen vorhanden. Künftig soll ein einheitlicheres Erscheinungsbild erreicht werden. Bis zum vollständigen Abriss der genehmigten Bestandsgebäude bleiben mit Festsetzung auch abweichende Dachformen und –Neigungen zulässig, jedoch nur gemäß den genehmigten Bestandsgebäuden. Hierdurch bleiben über den Bestandsschutz hinaus kleinere An- und Umbauten der Gebäude zulässig, ohne die Dachkonstruktion verändern zu müssen.

Auch Aufbauten, Quergiebel etc. finden sich bereits im Gebiet. Diese sind und bleiben in begrenztem Maße zulässig, d.h. Dachgauben ab einer Dachneigung von 30° in einer Zahl von maximal zwei je Dachseite und maximaler Breite von insgesamt 4,0 m je Dachseite und Quergiebel einmal pro Baukörper und bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Nicht zulässig sind jedoch aufgeständerte Solaranlagen.

Wintergärten werden aus Gründen des Ortsbildes und zugunsten einer klaren Baukörperkultur auf eine Seite je Gebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, beschränkt.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufgrund der Lage der Baugrundstücke am Hang, müssen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der Erschließung, für Terrassen, etc. zulässig sein. Diese werden jedoch an die Neigung angepasst und auf ein vernünftiges Maß begrenzt. In unmittelbarer Gebäudenähe sind auch Stützmauern zulässig, ansonsten müssen Geländeversprünge angeglichen werden. Die Begrenzung von Geländeänderungen und insbesondere Stützmauern auf das für die Erschließung erforderliche Maß mit zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten in Nähe der Hauptgebäude (5,0 m Korridor) sichert die Freihaltung möglichst extensiv genutzter Gartenbereiche.

5.2 Verkehrsflächen

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen, werden private Verkehrsflächen als Stichstraßen festgesetzt. Diese sind in Privat- bzw. Gemeinschaftseigentum, verfügen jedoch teilweise über eine Dienstbarkeiten zugunsten der über sie erschlossenen Grundstücke (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), insbesondere auch für das Baugrundstück 2.4. Zudem wird ein Leitungsrecht für einen Tag- und Schmutzwasserkanal im Bereich des Baugrundstücks 2.10 zugunsten der nördliche gelegenen 2.9. festgesetzt. In diesem Bereich gibt es in der öffentlichen Verkehrsfläche Breitbrunner Straße keine entsprechenden Kanäle, so dass an die südlich gelegenen im Kreuzungsbereich „An der Seeleite“ und Fuchsweg angeschlossen werden muss. Gemäß Bebauungsplan dürfen ab 5,0 m Breite auch Stellplätze errichtet werden, sofern die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge, etc. gewährleistet bleibt.

Die Durchfahrtsbreite der nordöstlichen Stichstraße zum Anwesen Fl.Nr. 200 ist im Bestand durch eine mächtige Eiche eingeschränkt, die nur eine Durchfahrtsbreite von 2,5 m ermöglicht. Zum Erhalt der Eiche werden in den grünordnerischen Festsetzungen Auflagen zum Baumschutz im Rahmen von Bauarbeiten gemacht, z.B. Handgrabung im Wurzelbereich. Bisher konnte die Eiche vom Eigentümer auch im Rahmen der Baumaßnahmen gesichert werden, so dass der Erhalt auch künftig realistisch erscheint.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltenswerter Baumbestand

Im Rahmen der Vorarbeiten zum Bebauungsplan wurde der erhaltenswerte Baumbestand über die Jahre mehrmals vor Ort erhoben. Der Baumbestandsplan im Anhang zeigt den zugrunde liegenden Stand vom August 2018. Dieser wird, sofern mit dem festgesetzten Bau-recht vereinbar, als zu erhaltend festgesetzt und ist entsprechend zu sichern und zu pfle-gen.

Zusätzlich ist der Teilbereich des kartierten Biotops, sofern er nicht für die Erschließung zwingend in Anspruch genommen wird, als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um auch die Struktur des Gehölzes mit Unterwuchs und Krautschicht insgesamt zu sichern. Im Gegensatz zur beispieldarstellung im Süden des Baugrundstücks 2.7 (Fl.Nr. 200) auch festgesetzten Baumgruppe ist im Bereich des Biotops strukturreicher Unterwuchs vor-handen, der somit ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt wird.

Festgesetzter Baumbestand ist im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnah-men gemäß DIN 18920 vom August 2002 (z. B. Baumschutzzäune) zu sichern. Abgrabun-gen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5m) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, so-fern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Dann müssen diese fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik z.B. entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Um-gang mit Bäumen" (Stand 2/2018; Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Win-tereinbruch wieder verfüllt werden. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich von zu erhaltenden Bäumen darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz einhalten. Dieser Passus gilt auch für die private Verkehrsfläche zur Erschließung des Baugrundstücks Nr. 2.7.

Bei der Entfernung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes z.B. infolge von Krankheit oder Ausfall, d.h. auf Grundlage eines durch Baumgutachten nachgewiesenen Vitalitätsver-lusts ist dieser durch die Pflanzung eines standortgerechten Baumes, mindestens der glei-chen Wuchsklasse zu ersetzen. Vom Standort der festgesetzten Bäume kann bis zu 5 m abgewichen werden. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Zeitpunkt der Fällung fol-genden Pflanzperiode durchzuführen.

Punktfundamente für Terrassen dürfen im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume errich-tet werden, sofern diese in Handgrabung ausgeführt und nötigenfalls so verschoben werden, dass Wurzeln > 3 cm erhalten bleiben und nicht durchtrennt oder einbetoniert werden.

Mit diesen Festsetzungen soll der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes bestmöglich gewährleistet werden. Insbesondere die Regelungen zur Bauzeit sind diesbezüglich von Be-deutung, um Schäden von vornherein vermeiden zu können, die ggf. Ausfälle mit sich brin-gen.

Artenschutz

Da durch die Aufstellung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes für einige der Grundstücke die Fällung von älterem Gehölzbestand erforderlich wird, wurde dieser Baumbestand einer artenschutzfachlichen Begutachtung unterzogen (s. Anlage 2). Im Ergebnis können zwar Überwinterungs- oder Wochenstubenquartiere für Brutvögel und Fledermäuse weitgehend ausgeschlossen werden, allerdings ist die Beseitigung von Bäumen mit Strukturmerkmalen zur Ausübung der Baurechte teilweise unvermeidbar, die ggf. als Einzelquartiere oder als Brutplätze dienen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen daher Baumfällungen au-ßerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. sie sind nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig.

Vorgartenzone

Die Vorgartenbereiche der öffentlichen Straßen prägen das Straßenbild des Ortsteils Buch. Die Vorgartenzone wird daher als private Grundstücksfläche „Vorgartenzone“ mit 5,0 m Breite festgesetzt. Die Hauptgebäude müssen zurückgesetzt errichtet werden. Hier sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit sowie der Ver- und Entsorgung und zur Vermeidung unverhältnismäßiger Härte sind Einfriedungen, Behältnisse zur Abfallentsorgung bei durchlaufender Einfriedung sowie eine Zufahrt von max. 6,0 m Breite und ein Grundstückszugang mit maximal 1,5 m Breite hiervon ausgenommen. Um ihre Ortsbildwirksamkeit entfalten zu können, ist die Vorgartenzone entsprechend gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen: Vorgeschrieben ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung je vollendete 100 m² Fläche (entspricht bei 5,0 m Breite je 20 lfm sowie ein Strauch je 10 m² (entspricht 2 lfm).

Bepflanzungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer ansprechenden Durchgrünung und ggf. zum Ersatz von im Bauwesen zu fallenden Bäumen ist pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. (siehe Pflanzliste unten). Die festgesetzten Gehölze, die auf dem Grundstück zu erhalten sind sowie in der Vorgartenzone zu pflanzende Laubbäume, können hierbei angerechnet werden.

Die Hälfte der über die zur Erhaltung festgesetzten Bäume hinaus zu pflanzenden Laubbäume kann durch je 2 einheimische Obstbäume in Hochstammqualität anstelle eines Laubbaumes ausgeführt werden. Dies ermöglicht es auch, auf Wunsch der Eigentümer beispielsweise zur Reduzierung der Verschattung teilweise kleinere Bäume zu pflanzen, dafür in höherer Zahl. Die Mindestpflanzgröße für Laubbäume beträgt einen Stammumfang von 18-20 cm, für Obstbäume einen Stammumfang von 14-16 cm. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen.

Darüber hinaus sind auch innerhalb der privaten Verkehrsfläche im Südosten 2 Laubbäume zu pflanzen, um ein ansprechendes Straßenbild zu erzielen.

Die zur Verwendung empfohlenen heimischen Arten sind in den Hinweisen (A.IV) enthalten. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, da auch andere Arten geeignet sein können, sofern sie heimisch sind. Darüber hinausgehende Pflanzungen, die nicht mehr den festgesetztem Mindestumfang entsprechen, sind frei wählbar. Bei der Pflanzung von nicht heimischen Blütensträuchern sollte ein Anteil von 30 % nicht überschritten werden, um eine naturnahe Begrünung zu gewährleisten, die auch der heimischen Fauna Lebensraum Nahrung bietet.

Einfriedungen sind zur Sicherung eines ansprechenden Straßenbildes wirksam einzugrünen. Koniferen als Heckenpflanzungen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Grünordnung stellen sicher, dass das Grünkonzept über das gesamte Planungsgebiet gleichwertige Voraussetzungen für ein ländlich geprägtes Wohnumfeld mit hohem Grünanteil ermöglicht. Insbesondere werden durch die Festsetzungen der Erhalt des Baumbestandes und eine Eingrünung der Neubebauung gewährleistet. Im Einzelnen werden Regelungen zur Bepflanzung entlang der Breitbrunner Straße im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild getroffen sowie Regelungen zur Dichte des Baumbestandes.

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Artenschutzrecht

Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen liegt auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der baurechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung im Innenbereich im Verantwortungsbereich des Bauherrns. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird nur die Festlegung des Fällzeitraumes nur im Winterhalbjahr festgesetzt und bei Bäumen ab einem Stammumfang von 80 cm mit relevanten Strukturen für Fledermäuse, z.B. abgeplatzte Rin-

de, Spalten oder Höhlen auf das Erfordernis von Untersuchungen auf Fledermausbesatz hingewiesen. Bei einer Beseitigung von Bäumen mit Strukturmerkmalen (s. Anlage 2) sollte eine Kompensation im Faktor 3:1 durch künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen erfolgen, d.h. für ein zu entfernendes Strukturmerkmal sollten 3 Nisthilfen in der Umgebung angebracht werden. Beim Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird auf das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung hingewiesen, die bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern eine Ausnahmegenehmigung einzuholen ist.

Auf den Baugrundstücken 1.4, 2.9 und 2.10 ist grundsätzlich ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse vorstellbar. Ausreichende Kenntnisse über Verbreitung und Besiedlungsdichte der Art im Planungsumgriff bestehen derzeit nicht. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne der § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist daher im Rahmen des Bau- oder Freistellungsantrags gutachterlich zu ermitteln, welche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zur Sicherung der Lebensstätten zu treffen sind bzw. ein Vorkommen gutachterlich durch fachspezifische Kartierungen auszuschließen, d.h. mind. 4 flächendeckende Begehungen und Kontrollen von (ggf. künstlich eingebrachten) Versteckstrukturen im Zeitraum April bis September.

Sonstiges

Nachrichtlich dargestellt wurden die Grenzen des kartierten Biotops Nr. 7932-0037 sowie des Bodendenkmals Nr. D-1-7932-0080.

Die Abgrenzung des Biotops wurde ursprünglich in sehr viel größerem Maßstab getroffen, so dass die dargestellten Grenzen nicht dem wertgebenden Bestand entsprechen. Dieser befindet sich wie dargestellt entlang der Nord- und der Westgrenze der Flurnummer 203. Abweichend von der Darstellung gemäß Biotopkartierung findet sich der südliche Teil ebenfalls an der Grundstücksgrenze und nicht ca. 5 m nördlich davon. Vielmehr sind diese in der Darstellung nach Norden verschoben. Bei der Einpassung der Bauräume vor Ort wurde darauf geachtet, die tatsächlichen Grenzen soweit als möglich zu wahren.

Beim Bodendenkmal handelt es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters, deren Benehmen jedoch nicht hergestellt wurde. Auf den Fl.-Nr. 197 und 199/2 wurden Reihengräber des frühen Mittelalters untersucht. Da die Gesamtausdehnung des Friedhofes unbekannt ist, lassen sich auf den Fl.-Nr. 199/2, 200 und 200/1 weitere bislang nicht bekannte Bestattungen vermuten.

Bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für Einzelvorhaben sind die Bestimmungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) einzuhalten (Einholung einer vorherigen Erlaubnis, Sondierungen, Freilegung, Dokumentation).

Als Hinweise in der Planzeichnung sind darüber hinaus die Flurkarte in der zum Planungszeitraum aktuellen Fassung mit vorgeschlagenen Änderungen, Höhenlinien und Höhenbezugspunkte zur Nachvollziehbarkeit der WH-Festsetzungen sowie Pflanzvorschläge, die sich aus den textlichen Festsetzungen ergeben. Außerdem sind die Baugrundstücke der jeweiligen WA-Bereiche nummeriert. Aufgrund der langen Planungshistorie mit Entfall und Neufestsetzung von Baufenstern weist diese Lücken auf.

6. Wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für ein bestehendes Wohngebiet im Innenbereich. Hierdurch werden mögliche, bisher gemäß § 34 BauGB zulässige Vorhaben im Innenbereich städtebaulich neu geordnet und ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der grünordnerischen Belange festgesetzt.

Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nennenswerten Aus-

wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der Umweltbericht folgt ab Kapitel 7.
Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Für einzelne Flurstücke im Süden ist im Rahmen der Herstellung der Privaten Verkehrsflächen sowie zur Sicherung der öffentlichen Erschließung An der Seeleite eine private Umlegung vorgesehen, im Osten eine Teilung der Fl.Nr. 199 und Zusammenführung der Fl.Nrn. 199/2 und /4 zu erwarten.

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Inning a. Ammersee am Ammersee stellt auf Antrag des Grundstückseigentümers der Flur-Nummer 203 einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Schloßstraße, Breitbrunner Straße und An der Seeleite im Ortsteil Buch auf. Der gesamte Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning a. Ammersee als Wohngebiet festgesetzt. Zu Beginn der Planungen war in einer Abgrenzung des Kreisbauamtes der nördliche Teil entlang des Geltungsbereiches der Schloßstraße (bis südliche Gebäudekante der Hausnummern 15 und 19) als Innenbereich markiert, die südlich liegenden Flächen als Außenbereich. Allerdings sind durch die Baukörper auf Flurnummern 60 (westlich des Gebiets), 199/3 und 203/1 (im Süden des Planungsumgriffs) sowie insbesondere auf den Flurnummern 202/4, /5 und /6 südlich des Planungsumgriffs zwischenzeitlich andere Voraussetzungen geschaffen. Des Weiteren wurde von der Gemeinde Inning a. Ammersee der Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet westlich dieses Bebauungsplanes Nr. 5 aufgestellt, der bereits seit einigen Jahren rechtskräftig ist. Der B-Plan Nr. 6 sieht für die südlichen Grundstücke westlich des Planungsgebietes dieses Bebauungsplanes Nr. 5 eine Verdichtung bis zu einer GRZ in Höhe von ca. 0,24 vor (im östlichen Teil der Grundstücke Flur-Nr. 61 und 204). Auf dieser Grundlage handelt es sich somit beim gesamten Geltungsbereich um Innenbereich, was vom Kreisbauamt auch so bestätigt wurde.

Unter diesen Voraussetzungen mit einigen Neubauten ist das gesamte Planungsgebiet mittlerweile als locker bebauter Innenbereich anzusehen. Die Grundstücke sind im „Normalfall“ derzeit ein bis mehrere Tausend Quadratmeter groß. Lediglich im Nordwesten sowie im Südosten des Planungsgebietes gibt es derzeit insgesamt 4 kleinere Grundstücke mit 544 bzw. 750, 867 und 884 m² Fläche.

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche:

Der nördliche mit östlichem Teil des Planungsgebietes als WA2. Diese befinden sich im 2. Teilbereich des Planungsgebietes, das eine lockere Bebauung mit einer GRZ in Höhe von 0,15 bis 0,20 ermöglichen soll. Diese Grundstücke sind derzeit zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Hier wird die bauliche Dichte gegenüber dem Bestand zum Teil leicht erhöht, zum Teil im Hinblick auf die Grundfläche sogar verringert. Durch die Festsetzung einer talseitigen Wandhöhe von 6,50 m wird die bauliche Dichte leicht erhöht bzw. sie bleibt auf den kleineren Grundstücken ungefähr gleich.

Der südwestliche Bereich (Flurnummern 201 Südteil, 203, 303/1 und 203/2) als WA1 mit einer Gesamtfläche von 3.827 m² erhält mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,21 bis 0,25 eine höhere Verdichtung.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Der Eingriff, der durch die Planung ermöglicht wird, wird im Anschluss an die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Kap. 3 ermittelt. In Kap. 3 werden auch die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erläutert.

In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes werden durch die Bebauung nicht erkennbar beeinträchtigt. Erhaltungs- und Schutzziele von FFH-Gebieten stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen (vgl. Kap. 6.2.2 Schutzgebiete).

Im Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der kartierte Biotop Nr. 7932-0037-031, das gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm als lokal bedeutsam eingestuft wurde. Bei der Biotopgruppe 0037 handelt es sich um insgesamt 31 gehölzdominierte Flächen (Hecken und

Feldgehölze). Der Biotop Nr. 031 hat eine Größe von 2.140 m². Er wird durch mächtige, alte Eichen geprägt, des Weiteren stehen im Gehölzbestand teils jüngere Eschen, eine Kirsche und Buchen. Die Lage des Biotops ist allerdings in der Grundlage des bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht lagegerecht dargestellt. Gemäß Biotop-Beschreibung handelt es sich um eine Hecken- bzw. Gehölzstruktur. Diese befindet sich wie dargestellt entlang der Nord- und der Westgrenze der Flurnummer 203. Abweichend von der Darstellung gemäß Biotopkartierung findet sich der südliche Teil ebenfalls an der Grundstücksgrenze und nicht ca. 5 m nördlich davon.

In der „freien Landschaft“ wäre er nach Art. 163-e BayNatSchG unmittelbar gesetzlich geschützt. Das gesamte Planungsgebiet ist allerdings gemäß Stellungnahme des Kreisbauamts am Landratsamt Starnberg als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. In jedem Fall ist der Biotop grundsätzlich zu erhalten. Die vorliegende Planung beachtet dieses fachlich festgelegte Ziel des Naturschutzes und sieht im Bereich der tatsächlichen Biotopfläche (gemäß vermessungstechnischer Aufnahme des Baumbestandes) keine bauliche Nutzung vor. Allerdings muss ein Teil der Erschließung im Norden des Biotops randlich in diesen eingreifen, hier sind jedoch lediglich Eschen mit wegen Triebsterbens abnehmender Vitalität betroffen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A - Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Beseitigung von Vegetation und Gehölzbestand
- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Gefährdungen durch Maschinenberiebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen oder Reptilien

Anlagebedingt

- Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderung des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen An-/Abfahrtsverkehr
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgelände befindet sich im Bereich der östlichen würmglazialen Randmoräne des Ammerseegletschers, die hier durchwegs aus Geschiebelehm mit örtlichen Kiessand-einlagerungen vorkommt. In der Bodenkarte von Bayern ist der gesamte Planungsbereich durch die Bodenart 28 b, „Pararendzina aus überwiegend schluffig-kiesiger Jungmoräne“ gekennzeichnet. Es handelt sich hier um flach- bis mittelgründigen, lehmigen Moränenboden auf Rücken und Kuppen.

Der Boden ist im Oberboden durch kiesigen, schwach sandigen bis schwach tonigen Lehm geprägt (20-30 cm), darunter findet sich stark kiesiger, sandig-lehmiger Schluff bis stark schluffigen Kies. Gemäß Bodenkarte hat er mittlere Durchlässigkeit, mittlere Ertragsfähigkeit und wäre landwirtschaftlich als Grünland oder Ackerland nutzbar.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Hochpunkts der Seitenmoräne, dieser liegt mit 617 müNN am Jaudesberg südlich von Buch. Das Gebiet steigt somit von Westen nach Osten um insgesamt 16 Höhenmeter an. Die durchschnittliche Steigung beträgt im Norden 10 %, im Süden 6 %. Allerdings befindet sich in der Mitte des Hangbereichs eine Verebnung, die von Norden nach Süden breiter wird. Im Norden – im Bereich der Flurnummern 200/1 und 200 – beträgt die Steigung hier nur 4,5 %. Im Süden, auf den Flurnummern 203 Ostteil und 203/1 weist sie lediglich 2-4 % auf. Somit sind die steilsten Hangbereiche im Nordwestteil mit ca. 14 % Gefälle anzutreffen.



Ausschnitt aus der Bodenkarte von Bayern, M 1:50.000, Blatt Fürstenfeldbruck

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung durch Prof. Dr. Hansjörg Oeltzschner wurden die Untergrund- und Baugrundverhältnisse untersucht und die Sickerfähigkeit für eine Tagwasserentsorgung geprüft. Hierzu wurden drei Schürfgruben angelegt, prinzipiell ist dem Gutachter durch Untersuchungen an Nachbargrundstücken das Gelände gut bekannt. In den auf den Grundstücken Fl.-Nr. 201 und 203 ausgeführten Schürfen 1-3 wurde nur Moränenmaterial aufgeschlossen. Der Aufbau des Untergrundes ist im gesamten Untersuchungsgelände weitgehend gleichmäßig. Im Bereich des Bauvorhabens war in Tiefen bis zu 3 m unter GOK kein Grundwasser anzutreffen. Die Wasserwegsamkeit der für eine Versickerung relevanten Bodenschichten (Geschiebelehm) liegt bei ca. $k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s. Dementsprechend ist im Untergrund des Baugeländes zumindest bis in eine Tiefe von 3 m (nach vorliegender geologischer Situation auch noch wesentlich tiefer) praktisch so gut wie keine Wasserwegsamkeit / Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben. Eine Versickerung der von den Dach- und Hofflächen bei den im Grundstück geplanten Bauwerken anfallenden Wassermengen ist bei den gegebenen Untergrundverhältnissen nicht gewährleistet.

Der gesamte unversiegelte Boden ist im Planungsgebiet praktisch unbefahren (keine Bewirtschaftung durch landwirtschaftliche Maschinen, die zu einer Bodenverdichtung führen könnten).

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Planung dürfen zukünftig im nördlichen Teil insgesamt ca. 4.335 m² Boden überbaut oder (teil-) versiegelt werden. Dabei sind die Grundflächen der neuen Baukörper sowie 50 % für Nebenanlagen und Zufahrten berücksichtigt. Im Bestand sind davon ca. 1.600 m² bereits überbaut oder befestigt. Diese zusätzliche Versiegelung ist durch bereits vorhandenes Baurecht auch ohne Bebauungsplanung bereits zulässig. Dies entspricht bei einer Fläche des nördlichen Teils von 22.851 m² einer Versiegelungsrate im WA 2 von ca. 19%.

Im südwestlichen Teil ist im WA 1 künftig eine Versiegelung von ca. 1.155 m² zulässig. In Relation zum Umgriff des südwestlichen Planungsgebietes mit 3.371 m² und der dort vorgesehenen, höheren baulichen Dichte entspricht dies 34 %, hinzu kommen 456 m² gemeinsame private Verkehrsfläche. Im Bestand sind hier bisher nur 2 Wohngebäude mit Nebenanlagen vorhanden.

Ohne Verwirklichung der Planung würde allerdings mittlerweile eine ähnliche oder ggf. gar stärkere Entwicklung hervorgerufen, da durch das Inkrafttreten des Bebauungsplan Buch Nr. 6 und die Herstellung der dort festgesetzten Bauvorhabens in jedem Fall das gesamte Plangebiet des B-Plan Buch Nr. 5 als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen ist.

Unter den vorgenannten Parametern ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet sind im Bestand keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) vorhanden. Gemäß Baugrunduntersuchung ist auch kein Schicht- oder Grundwasser in den oberen Bodenschichten (bis 3 m bzw. vermutlich deutlich tiefer) anzutreffen. Die Durchlässigkeit des Bodens für Sickerwasser ist sehr gering, so dass der Vegetationsschicht eine hohe Bedeutung zur Wasserspeicherung, Verdunstung und Zurückhaltung zukommt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Die Baukörper werden auch bei Unterkellerung nicht in das Grundwasser eingreifen. Durch die Umsetzung der Planung wird Bodenfläche überbaut, was direkte Auswirkungen auch auf die als sehr gering anzusetzende Grundwasserneubildung haben wird. Gravierender wird die Auswirkung durch deutlich erhöhten Abfluss sein. Im Bestand wird ein Großteil der Niederschläge durch die belebte Bodenzone sowie die Vegetation aufgenommen. Durch die Überbauung geht ein Teil dieser Bodenzone mit Speicherfähigkeit verloren, aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Niederschlagwasser nicht auf den angrenzenden, unbebauten Flächen versickert werden. Die Niederschläge aus dem Planungsgebiet können jedoch über einen vorhandenen Tagwasserkanal ausreichender Dimensionierung (DN 600), der in der südlichen Anliegerstraße „An der Seeleite“ verläuft, über die Grundstücke Flurnrn. 61 und 204 in einen natürlichen Graben an der südwestlichen Grundstücksseite der Flurnr. 204 abgeleitet werden. Der Graben dient als natürliche Rückhalteeinrichtung mit einem Betonauslauf DN 400 als kontrollierter Ablauf zum Ammersee. Somit ist das Plangebiet im Hinblick auf Niederschlagwasser als erschlossen anzusehen.

Der Abfluss in Richtung Ammersee wird dadurch zwar erhöht, in Bezug auf die Fläche des Ammersees ist die Wassermenge ein nahezu vernachlässigbarer Anteil zum Wasserspiegel des Sees, der durch Hochwässer der Ammer entscheidend beeinflusst wird. Durch die große Fläche und das damit einhergehende Speichervolumen des Sees ist der Beitrag zu einer Hochwassergefährdung als marginal bzw. bedeutungslos einzustufen. Durch den Graben ist auch ein Zwischenspeicher innerhalb der belebten Bodenzone vor einer Ableitung zum See vorhanden. Somit kann der Eintrag von Schmutz, Staub und sonstigen Schadstoffen, die

sich insbesondere in längeren Trockenperioden auf den versiegelten Flächen bilden können, in den See unterbunden oder zumindest deutlich reduziert werden.

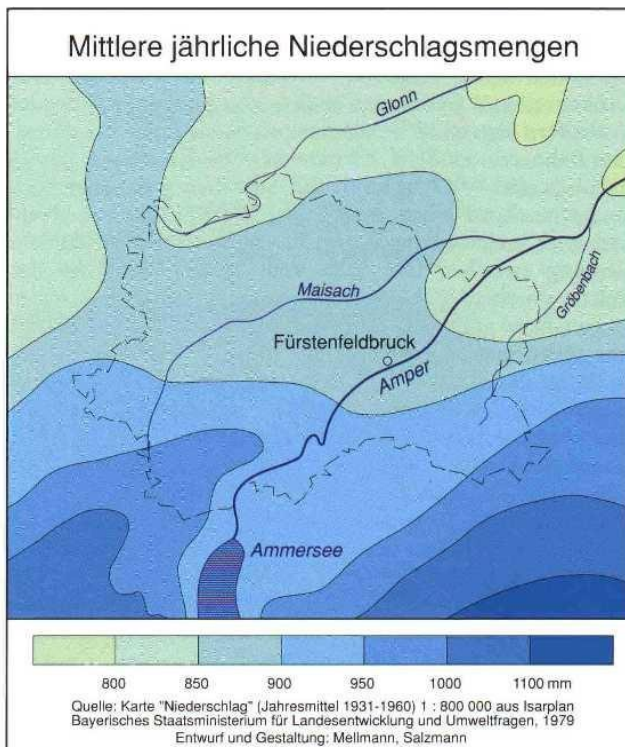
Bei Starkregenereignissen kann es aufgrund der Hanglage und geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens zu oberflächlich abfließenden Wassermengen kommen. Die Gebäude sollten daher in angepasster Bauweise errichtet werden.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

„Das Untersuchungsgebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima (GROTTENTHALER 1980). Allerdings macht sich die große Entfernung vom atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge bemerkbar, so sind die Sommerniederschläge höher als die Winterniederschläge, und die Sommer sind relativ warm, die Winter dagegen kalt. Die Jahresschwankung der Lufttemperatur beträgt 19 °C und der Gebietsniederschlag (1931/60) für das Blattgebiet 904 mm. Der jährliche Niederschlag in Buch ist dabei mit ca. 940 mm aufgrund der größeren Nähe zu den Alpen etwas



Mittlere jährliche Niederschlagsmengen im Raum Ammersee - Fürstenfeldbruck (SALZMANN 1992, 36, zitiert nach SCHÖNAU)

höher. Der Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag liegt bei ca. 15 %. Für die Sommermonate Juni bis August ergeben sich 38,7 % der Jahresmenge (SALZMANN 1992). Die mittlere Jahrestemperatur (1881/ 1930) beträgt ca. +7,5 °C.

Das Planungsgebiet ist mikroklimatisch trotz der lockeren Bebauung relativ ausgeglichen. Hier wirken die teilweise naturnahe Gartennutzung und insbesondere der mächtige Laubgehölzbestand stark positiv und abkühlend. Es handelt sich aber nicht wie bei Wald um ein Kaltluft-Entstehungsgebiet. Die Hanglage in Richtung Ammersee ermöglicht einen Kaltluftabfluss, das Gebiet selbst dürfte für Bodenfrost wenig gefährdet sein. Die Lage am Höhenrücken der Ammersee-Seitenmoräne bewirkt, dass das Gebiet sehr gut durchlüftet wird. In der weiteren Umgebung sind keinerlei Industriensiedlungen vorhanden, ebenfalls sind im näheren Umfeld keine stärker belasteten Verkehrswege, so dass das Gebiet als grundsätzlich unbelastet hinsichtlich etwaiger Luftverschmutzung bezeichnet werden kann. Es können aber keine exakten Werte quantifiziert werden.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Die zusätzliche Bebauung entfaltet keine Riegelwirkung, so dass keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche im und außerhalb des Planungsgebietes erkennbar sind. Insbesondere im südwestlichen Bereich wird durch die geplante relative bauliche Dichte kleinklimatisch eine geringfügige Erwärmung und Erhöhung der Abstrahlung bzw. Reduzierung der Kaltluftbildung hervorgerufen. Durch die Planung ist letztlich allerdings keine wesentliche Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen abzusehen.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Derzeit ist das Planungsgebiet sehr locker bebaut. Insbesondere der südliche und westliche Bereich ist kaum bebaut und durch die Nutzung als weitgehend extensives Gartenland mit großzügigen Wiesenbereichen geprägt. Charakteristisch ist auch der Bestand an Obstgehölzen sowie mehreren hohen Einzelbäumen (Eichen, Buchen, Linden und Walnüsse).

Für die Grundstücke wurde eine vermessungstechnische Höhenaufnahme mit Einmessung des vorhandenen Baumbestandes durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Aufnahme wurde der Baumbestand bestimmt und bewertet. Die Ergebnisse sind im Baumbestandsplan dargestellt. Innerhalb des gesamten Planungsgebietes sind nahezu alle Gärten und Grundstücke durch teils mächtigen, alten Baumbestand geprägt. Vor allem auf den Flurnummern 199/2 sowie 201/2 entlang der Schloßstraße sowie auf den Grundstücken 200 (Südteil) und 201 ist ortsbildprägender Baumbestand anzutreffen. Die als kartierter Biotop erfasste Fläche auf Flurnummer 203 ist hier selbstverständlich mindestens ebenso bedeutsam.

Im Südteil des Planungsumgriffs ist der Baumbestand insbesondere durch Eichen und Buchen gebildet. Ebenso wie im Nordteil sind hier unter anderen auch Walnussbäume, Birken, Eschen und Kastanien zu finden. Im Nordteil entlang der Schloßstraße sind noch zwei Linden sowie ein Bergahorn erwähnenswert. Im Westteil, auf den Flurnummern 58, 59 und 201 sind zahlreiche ältere und auch größere Obstgehölze, vor allem Apfel- und Birnbäume vorhanden. Auf der Flurnummer 203/2 ist ebenfalls ein Obstgarten angelegt, wobei hier die meisten Bäume noch relativ klein sind.

Eine weitergehende Untersuchung der Krautschicht wurde im Rahmen der Bestandserfassung nicht durchgeführt. Zur Abschätzung artenschutzfachlicher Auswirkungen wurde eine Kurzbegehung mit Potentialabschätzung veranlasst. Aufgrund der Vegetationsstruktur ist davon auszugehen, dass insbesondere Altholz-bewohnende Vögel und Fledermaus-Arten oder Käfer mit dem Planungsgebiet einen sehr wertvollen Lebensraum haben. Die besonnten Ränder und extensiven Wiesenbereiche könnten darüber hinaus Teillebensräume für die Zauneidechse darstellen, da auch Versteckmöglichkeiten gegeben sind.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Prinzipiell werden mit wenigen Ausnahmen alle sehr erhaltenswerten Bäume als „Grundgerüst“ für die vorhandene und künftige vertikale Durchgrünung geschützt und somit dauerhaft gesichert.

Im nördlichen und östlichen Teil des Planungsgebietes ist dies mit dem Erhalt der lockeren Baustruktur gewährleistet. Aufgrund der Beibehaltung des am Ostrand bestehenden Baurechts auf Flurnummer 201/2 kann der dort vorhandene Ahorn erhalten werden. Es handelt sich bei diesem Ahorn um einen mächtigen Baum mit hoher Vitalität, er hat einen Stammumfang von über 4 und eine Höhe von fast 24 Metern. Somit wird bei gleichbleibendem Baurecht der auch für die Schloßstraße wichtige und prägende Baum erhalten. Lediglich im Süden des WA 2 sind auf den Fl.Nrn. 201 und 199 Fällungen größerer, erhaltenswerter Laubbäume bei Nutzung des geplanten Baurechtes absehbar (Birke und Walnüsse).

Nach einer Umplanung auf den Flur-Nummern 203/2 und 201 Südteil wird ebenfalls eine weitgehende Erhaltung des Baumbestandes möglich. Bei Verwirklichung der jetzt vorliegenden, nochmals angepassten Planung lässt sich auch eine mächtige Eiche in der äußersten nordwestlichen Grundstücksecke der Flurnummer 203/2 erhalten. Lediglich eine daneben stehende Eschengruppe, die allerdings nicht mehr allzu vital ist, lässt sich nicht erhalten um die Erschließung der südlichen Fl.Nr. 201 von Süden zu ermöglichen. Der gesamte restliche Baumbestand wird durch die geplante Situierung der Baukörper und Zufahrtsstraßen nun-

mehr erhalten. Dies stellt in jedem Fall eine gesetzlich geforderte Minimierung des grundsätzlich zulässigen Eingriffes dar. Auch das Baurecht auf dem Baugrundstück 1.4 liegt gemäß modifizierter Planung außerhalb des südlichen Biotop-„Astes“. Somit verursacht die Verwirklichung des Baurechts hier zumindest ursächlich keine Baumfällungen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Tiere durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da in den Biotop so gut wie nicht eingegriffen wird. Allerdings können einige Laubbäume nicht festgesetzt werden, da sie in künftigen Bauräumen liegen und voraussichtlich zugunsten des Baurechtes gefällt werden müssen. Ebenfalls ist auf die vorliegende Prognose-Unsicherheit im Hinblick auf die Zauneidechse zu verweisen. Diese werden vor Verwirklichung einer Bebauung auf den potentiell als Lebensraum geeigneten Grundstücken Nr. 1.4, 2.10 und 2.11) zusätzliche Untersuchungen erforderlich machen. Sollten Zauneidechsen nachgewiesen werden, wären CEF-Maßnahmen vorzunehmen. Eine Verwirklichung des Baurechtes erscheint damit jedoch möglich, ohne artenschutzrechtliche Verbotsatbestände auszulösen.

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschafts- und Ortsbild ist insbesondere durch den teils mächtigen Baumbestand geprägt. Insbesondere vom Ammersee aus stellt die sehr lockere Bebauung mit der hohen Durchgrünung ein sehr reizvolles Bild dar. Von den angrenzenden Straßen werden vor allem wegen des Baumbestandes, aber auch wegen der topographischen Situation sowie wegen vorhandener blickdichter Hecken nur in einzelnen Teilbereichen Einblicke in die Grundstücke möglich.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht insbesondere im südwestlichen Teil eine deutliche Veränderung. Hier wird der Baumbestand zum Teil durch Gebäude ersetzt, allerdings bleibt die Eingrünung nach Süden zum Teil auch erhalten. In gewissem Umfang mögliche Neupflanzungen von Bäumen werden den Verlust der vorhandenen Situation nicht vollständig ausgleichen können. Insbesondere vom Ammersee aus, ebenfalls allerdings von Süden her, wird die derzeitige Charakteristik des Gebiets leicht wahrnehmbar verändert werden, wobei auch hier wieder auf die Lage im Innenbereich zu verweisen ist.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Auf das Planungsgebiet wirken keine wesentlichen Immissionen ein. Die Staatsstraße ist weit genug entfernt vom Planungsgebiet, auch liegt das Planungsgebiet weder in direkter Linie zur Start- und Landebahn des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen noch in direkter Nähe hierzu.

An das Plangebiet schließen südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch Windverfrachtung können Emissionen wie Geruch, Lärm, Staub etc auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese entsprechend der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zulässigen Emissionen hingewiesen. Diese sind jedoch nicht weiter beurteilungsrelevant, zumal diese Flächen derzeit als Wiese genutzt werden.

Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung mit insgesamt maximal 10 neuen Baukörpern (max. 20 Wohneinheiten) wird aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen zu einer Zunahme der Verkehrsemissionen auf den angrenzenden Straßen führen. Diese neuen Gebäude verteilen sich dabei gleichmäßig auf die umgebenden Straßenzüge. Ein wesentlicher Anstieg der Fahrbewegungen ist daher nicht zu befürchten.

Selbst bei vier Fahrten je Wohneinheit und Tag werden somit insgesamt je Straßenzug maximal ca. 40 zusätzliche Fahrtbewegungen entstehen. Die Änderung der Verkehrsmenge löst auf diesen Straßen zwar eventuell eine Erhöhung des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A) aus, so dass dadurch eine wesentliche Änderung bzw. erhebliche Zunahme der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen im Sinne der 16. BImSchV entsteht. Allerdings verbleibt die Gesamt-Verkehrsmenge aus dem Gebiet und den angrenzenden Bereichen auch langfristig derart gering, dass der Gesamtpegel weit unter den beurteilungsrelevanten Grenzwerten verbleibt.

Auch in den dem Planungsgebiet benachbarten Bereichen stellen die vorhandenen Vorbelastungen (Emissionen der Staatsstraße) kein wesentliches, beurteilungsrelevantes Problem dar. Die Planung löst dort auch keine wesentliche Veränderung aus.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Erholungseignung

Beschreibung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind derzeit alle umfriedet, so dass sie keine „öffentliche“ Eignung für Erholungsnutzung aufweisen. Die Eigentümer der Grundstücke werden mit der Planung nicht negativ betroffen: Falls sie das Baurecht wünschen, verzichten sie von sich aus auf die derzeitige Nutzung der Grundstücke. Falls sie Baurecht erhalten, bleibt es ihnen jedoch unbenommen, die bisherige Nutzung aufrecht zu erhalten und auf die Nutzung des Baurechts vorläufig zu verzichten.

Auswirkungen

Die Veränderung des Landschaftsbildes z.B. vom Ammersee aus hat auf die Erholungseignung der Landschaft als Ganzes keine größeren oder schwerwiegenden Auswirkungen. Die vorgesehene Stufung der Wandhöhe der Baukörper von 6,50 bis 7,50 m (WH 7,20 m zzgl. 0,30 m bei Passiv-Standard) wird vom See aus zu einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m führen, lediglich 2 Bestandsgebäude dürfen weiterhin bis 8,4 m aufragen. Allerdings stehen die Baukörper in dritter oder vierter Reihe, so dass diese Änderung letztlich keine allzu starke Veränderung auf die Erholungseignung hervorrufen wird.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf das im Nordosten des Planungsgebietes berührte Bodendenkmal wurde bereits in den Kapiteln 3.3 und 5.4 hingewiesen. Dieses ist von den festgesetzten Bauräumen zumindest im bekannten Ausmaß jedoch nicht unmittelbar betroffen, so dass die Denkmalpflegerischen Ziele hier zunächst nicht entgegenstehen. Im Rahmen von kleineren Baumaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 199/2, 200 und 200/1, z.B. für Nebengebäude, etc. sind diese Belange jedoch zu berücksichtigen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Das bedeutet, das dort in jedem Fall bei der unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Starnberg eine vorherige Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG einzuholen ist. Im Planungsgebiet sind keine weiteren Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte.

Es ist von einer geringen-mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Eingriff / Veränderung	Zustandsbewertung	Eingriffsbewertung
Boden	Zusätzliche Überbauung / Versiegelung/ Veränderung / Befestigung des vorhandenen Bodens auf insgesamt um bis ca. 0,4 ha	Insgesamt mittel- bis hochwertig (aufgrund geringer Nutzungsintensität und relativ uneinträchtiger Entwicklung innerhalb der extensiv genutzten Gartenflächen)	<u>gering</u> : Vollständiger Verlust der Bodenfunktion (Überbauung / Versiegelung), geringe Abwertung in den nicht überbauten Bereichen durch allgemeine Nutzungsintensivierung in den künftig stärker genutzten Gartenbereichen, bauzeitlich zusätzliche Aufschüttungen und Abträge
Wasser	Grundwasserneubildung verringert sowie Abfluss erhöht durch Versiegelung / Befestigung	Mäßige Grundwasserneubildungsrate aufgrund geringer Durchlässigkeit des Bodens / geringer Abfluss aufgrund der dichten, extensiv genutzten Vegetation	<u>gering</u> : Erhöhung des Abflusses durch Versiegelung / Reduzierung der Vegetationsbestände sowie Intensivierung der Nutzung
Vegetation	Eingriff auf gut eingewachsenem, extensiv genutztem Gartenland bzw. in locker gehölzbestandene Flächen: Verlust bzw. Beeinträchtigung durch Überbauung und Nutzungsintensivierung	Mittlere bis hohe Wertigkeit des Gartenlandes mit altem Obstgehölzbestand, sehr hohe Wertigkeit der gehölzdominierten Flächen, teilweise mit Biotopwertigkeit	<u>gering bis mittel</u> : Direkter Verlust von weniger als 100 m ² gehölzdominiertem Biotop durch Versiegelung (Wendehammer, Zufahrt) und Überbauung (Garage) / Beeinträchtigung sowie deutliche Beeinträchtigung / Abwertung des teilweise baumbestandenen Gartenlandes auf insgesamt ca. 4.000-5.000 m ² durch Neubebauung / Nachverdichtung
Fauna	Verlust durch Entfernung / Nutzungsintensivierung der vorhandenen Lebensräume / Entfernung einzelner Alt- und Totholzbestände	Mittlere bis hohe Ausgangswertigkeit aufgrund der Strukturen (Gehölzdominierte Biotope, extensive Obstwiesen, extensiv genutztes Gartenland)	<u>Geringe</u> Eingriffsintensität im Bereich der niedrigen Baudichte, <u>mittlere</u> Eingriffsschwere im Bereich der stärker gehölzdominierten südwestlichen Teilfläche
Klima / Luft	Verringerung des Gehölz- und Grünbestands / Überbauung	Aufgrund des Gehölzbestands deutlich positive Mikroklima- / Luft-Bilanz (deutlicher Beitrag zu Kalt- und Reinluftentstehung)	<u>gering</u> : Reduzierung dieser mikroklimatisch wirksamen Flächen aufgrund der Neubebauung; nicht exakt quantifizierbar, aber nur kleinströmig wirksam, geringfügig und nicht gravierend

Schutzgut	Eingriff / Veränderung	Zustandsbewertung	Eingriffsbewertung
Land- schafts- bild	Veränderung durch Entfer- nung von Baumbestand / Neubebauung	Erlebbarkeit aufgrund vorhandener und zu- künftiger Gehölbereiche im Norden von außen eingeschränkt; nur vom See aus als Ganzes wahrnehmbar	<u>gering</u> : Veränderung des Cha- racters insbesondere vom See aus und von Süden her durch die künftig höhere Baudichte
Kultur- und Sachgüter	Kein nennenswerter Eingriff	Extensive Nutzung ohne nennenswerten wirt- schaftlichen Gewinn (wie z.B. auf landwirtschaftli- chen Nutzflächen), Bo- dendenkmal im Nord- westen	<u>geringmittel</u> : <u>mit Ausnahme</u> <u>des Bodendenkmals</u> keine di- rekten Auswirkungen erkenn- bar
Mensch	Zukünftige Emissionen durch Verkehr aus dem Gebiet	kaum Lärmimmissionen, intaktes Ortsbild Sehr geringe Verkehrs- dichte auf dem angren- zenden Straßennetz	<u>gering</u> : keine wesentliche Än- derung Änderung bedeutet in keiner Weise Erreichung oder gar Überschreitung der Richt- und Grenzwerte
Wechsel- wirkun- gen	„normale“ Wechselwirkun- gen, z.B. zwischen Boden und Grundwasser	--	Keine nennenswerten, unvor- hergesehen Wechselwirkungen erkennbar

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen reichen i.d.R. nicht über die anlagebedingten Auswirkungen hinaus. Diese sind lediglich beim Schutzgut Boden als eine Stufe höher – somit als mittel – einzustufen, jedoch nur von temporärer Dauer.

Neben den schutzgutbezogenen, bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Es werden weder umweltrelevante Schadstoffe erzeugt, noch problematische Abfälle erzeugt. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Innenentwicklungsfläche nachverdichtet wird. Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Die dargelegten Auswirkungen würden auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes auftreten, teilweise sogar als stärkere Auswirkungen, da es sich heute Bereich um Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt und eine Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung möglich wäre. Dabei wäre dann kein Schutz des Biotops oder erhaltenswerten Baumbestandes gewährleistet.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die v.a. im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden:

Schutzgut Boden und Wasser

- Ausbildung der befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) mit wasserdurchlässigem Belag;
- Beschränkung der zulässigen Grundfläche und Größe von zusätzlichen Nebengebäuden auf 24 m² Bodenfläche je Baugrundstück.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Erhalt der prägenden Laubbäume und Biotopfläche durch Festsetzung;
- Sicherung der Durchgrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke;
- Schutz der Bäume während der gesamten Bauzeit durch Baumschutzzaun sowie Wurzelvorhang bei Arbeiten im Traufbereich zu erhaltender Bäume;
- Neupflanzung von Laubbäumen mindestens mittlerer Größe sowie von Sträuchern im Bereich der Vorgartenzone und auf den Grundstücken;
- Gliederung der künftigen Bebauung an der Breitbrunner Straße zur Ermöglichung eines „Durchblicks“ Richtung See zwischen den Bauräumen.

Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um ein Gebiet (geringer bis) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II unten).

Das gesamte Gebiet ist gemäß Einschätzung des Kreisbauamts am Landratsamt Starnberg jedoch als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Das bedeutet, dass die nunmehr durch den Bebauungsplan festgelegte Bebauung auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits zulässig wäre. Aus diesem Grund entsteht gemäß Eingriffsregelung kein ausgleichspflichtiger Eingriff.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der vorgelegte Bebauungsplan stellt eine Überplanung eines vorhandenen Wohngebietes mit weitgehender Berücksichtigung der Biotopfläche sowie des erhaltenswerten Baumbestands dar. In Anbetracht der planungsrechtlichen Situation im Umfeld ist die hier vorgelegte Planung ausgewogen und berücksichtigt gleichermaßen die Tatsache, dass es sich planungsrechtlich um einen Innenbereich handelt sowie die Ansprüche des Biotopschutzes. Alternativen für zusätzliche Baukörper wurden im Rahmen der Planaufstellung geprüft, jedoch zugunsten v.a. umweltschutzfachlicher Belange wieder verworfen.

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von detaillierten vegetationskundlichen Kartierungen wurde aufgrund der Naturausstattung verzichtet. Der Gehölz-Bestand wurde im Rahmen von Ortsbegehungen dokumentiert, mehrfach aktualisiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Da aufgrund des Alters der Gehölze Potential für das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten anzunehmen war, wurde zusätzlich eine faunistische Potentialabschätzung durchgeführt (Umweltplanungsbüro Scholz, s. Anlage 2).

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm Starnberg) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden hatten im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Der Umweltbericht ist den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Auf die Durchführung eines eigenen „Scoping-Termins“ (Termin zur Festlegung des Untersuchungsumfangs, der Untersuchungsmethode und des Detaillierungsgrades) wurde aufgrund der klaren Umrisse der Planung und der vorhandenen Unterlagen verzichtet. Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2 die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

An Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichts wurde folgende Literatur verwendet:

BStMLU BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN 2006: Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis

BStMLU 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)

BStMLU 1993: ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Starnberg, Textband

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1986: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1 : 50.000, Blatt Fürstenfeldbruck sowie Erläuterungsband

JESSEL, B., TOBIAS, K. 2002: Ökologisch orientierte Planung, S. 74, Ulmer Verlag Stuttgart

OELTZSCHNER HANSJÖRG 2006: Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 5 Schlossstraße in Buch am Ammersee (Teilbereich Grundstück Dr. Gnatz)

SCHÖNAU STEFFEN 2004: Naturräumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes [südlicher Teil des Landkreises Fürstenfeldbruck], Uni Jena, 2004

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung, festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt Starnberg sichergestellt. Darüber hinaus gehende, allgemeine Monitoring-Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das gesamte Planungsgebiet ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen. Durch die Planung werden im allgemeinen Wohngebiet insgesamt bis zu 10 neue Baukörper (mit bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte) ermöglicht. Das Gebiet ist im Bestand durch extensiv genutztes Gartenland mit altem Baumbestand sowie Obstwiesen geprägt. Ein Teilbereich ist als schützenswerter Biotop mit wertvollem Gehölzbestand, vorwiegend alten Eichen, kartiert. Dieser Biotop wird nach einer wesentlichen Umplanung und Verzicht auf ein Baurecht weitgehend erhalten und geschützt, ebenso der Großteil des prägenden Baumbestandes. Insgesamt entsteht unter Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung trotz der höheren Verdichtung im Südwesten des Planungsgebietes kein Ausgleichsbedarf, da es sich um die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche handelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert dabei vor allem die vorhandenen Grünstrukturen und Gehölzbestände. Zusätzlich werden Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzrechtes gegeben.