

# Gemeinde Gauting



## Bebauungsplan Nr. 137- 2 / Gauting Für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße

Gemarkung Gauting

### GRÜNORDNUNG

-ENTWURF-

Fassung vom 15.05.2018

---

Monika Treiber, Dipl.- Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich-Holthaus-Str. 8, 82211 Herrsching am Ammersee, Tel. 08152/ 3153  
info@landschaftsarchitektur-treiber.de

In Zusammenarbeit mit:  
DFH-Planung  
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
Grillparzerstr. 47, 81675 München  
Tel: 089 – 82958870, mail@dfh-planung.de



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung.....	3
1.2	Übergeordnete Umweltziele und deren Berücksichtigung .....	5
1.3	Schutzgebiete .....	6
1.4	Festsetzungen zur der Gehölzfläche am Hang .....	7
1.5	Festsetzungen zur den frei zu haltenden Flächen zwischen den Häusern.....	7
1.6	Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke.....	8
2.	Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....	8
2.1	Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung .....	8
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	9
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	10
2.1.3	Schutzgut Boden .....	12
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	13
2.1.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	14
2.1.7	Wechselwirkungen.....	14
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	15
2.3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	15
2.4	Nutzung erneuerbarer Energien .....	16
2.5	Klimaschutz .....	16
3.	Zusätzliche Angaben .....	16
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	16
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17

Fassung vom 15.05.2018

# 1. Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Die Gemeinde Gauting beabsichtigt im Ortsteil Königswiesen, südöstlich der Königswieser Straße einen Bebauungsplan in einem bestehenden Baugebiet aufzustellen.

Das Gebiet wurde ca. seit den 1930er Jahren östlich der Königswieser Straße bebaut und in den letzten Jahren zunehmend nachverdichtet. Die Bebauung reiht sich perlenschnurartig östlich der Königswieser Straße an dem früheren Hochufer der Würm. Hangabwärts schließt ein qualitativ hochwertiger Laubmischwald an, der bis in die Würmebene reicht. Die meisten Grundstücke weisen im Osten einen waldähnlichen Baumbestand auf.

Von der Staatsstraße 2063, der Starnberger Straße, verdeckt der Wald unterhalb der Königswieser Straße die Bebauung und schließt optisch den Talraum der Würm ab.

Zwischen der Königswieser Straße und der S-Bahn im Westen wächst ein dichter Hainbuchenwald.

Durch den Bebauungsplan soll eine maßvolle Nachverdichtung der Bebauung geregelt werden. Dabei sollen der Durchblick zwischen den Häusern, die talraumprägende Topographie und der Baumbestand am Hang erhalten bleiben.



Abb. 1 Planungsumgriff des Bebauungsplanes Nr. 137-2 / Gauting „Für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße,  
Quellen: Planunterlage der Gemeinde Gauting



Um den wertvollen Baumbestand auf den Plateauflächen und den Hangbereichen zu schützen wurden die prägenden und städtebaulich wirksamen Bäume bereits 2003 von einem Ingenieurbüro aufgemessen und durch das Landschaftsarchitekturbüro Treiber bewertet. 2016 wurde der Bestand vor Ort aktualisiert und in den Bebauungsplan übernommen. Wo immer möglich, wurde mit den ausgewiesenen Bauräumen Rücksicht auf den alten Baumbestand genommen.

Mit der Grünordnungsplanung werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Den besonderen Charakter der Bebauung, die durch die Lage am Hochufer und den Waldbestand geprägt ist, zu erhalten.
- Die Hangflächen zum Talraum der Würm von Bebauung frei zu halten.
- Den Mischwald am Hang zu erhalten, zu pflegen und in unzugänglichen Teilen der Sukzession zu überlassen.
- Wertvolle Altbäume als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger innerhalb des Baugebietes zu sichern.
- Die gute Durchgrünung der privaten Grundstücke zu erhalten oder neu anzulegen.
- Den Durchblick zwischen den Häusern in den Talraum der Würm zu ermöglichen.
- Die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.
- Durch Neupflanzungen den Baumbestand zu verjüngen und die negativen Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren.

Der Untersuchungsraum umfasst auf Grund der topographischen Lage in einem empfindlichen Landschaftsraum auch die angrenzenden, naturräumlich wertvollen Gebiete.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er durchläuft das beschleunigte Verfahren. Es wird davon ausgegangen, dass eine Nachverdichtung bereits rechtlich zulässig wäre und daher keine Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes müssen trotzdem gründlich geprüft werden. Kommt es durch die geplante Bebauung zur Beeinträchtigung von geschützten Arten, so müssen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Problematik getroffen werden.

## 1.2 Übergeordnete Umweltziele und deren Berücksichtigung

Der Grünordnungsplan dient dazu, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Ebene der kommunalen Bebauungsplanung zu übernehmen.

### Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt nach dem Regionalplan für die Region München im ausgewiesenen Bereich für Wohnbaufläche. Nach Norden ist das Trenngrün Nr. 38 zur räumlichen Trennung zwischen Königswiesen und Gauting eingetragen. Regionale Grünzüge und landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen nicht innerhalb des Bebauungsplanes.

### Landschaftsplan/ Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet reines Wohngebiet mit vorhandenem Baumbestand und Gehölzbestand am Hang aus. Dieser wird als besonders wertvoller Bereich hinsichtlich der Geländeform, des Gehölzbestandes und für die Ökologie gekennzeichnet.



Abb.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gauting

Quelle: Gemeinde Gauting



Abb.3 Legende aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gauting  
Quelle: Gemeinde Gauting

### 1.3 Schutzgebiete

Im Norden des Planungsgebietes liegt der südliche Teil der kartierten Biotopfläche Nr. 7934-0003-001

Die Biotopfläche ist im Auszug des Flächennutzungsplanes unter Punkt 1.2 abgebildet.

Biotopbeschreibung: „Westliche Würmtalstufe zwischen Gauting und Königswiesen mit 98% mesophilem Wald und 2 % Kalkmagerrasen. Im südlichen Abschnitt Buchen-Hainbuchenmischwald mit einzelnen Eschen und Ahornarten. Verstreut Fichten und Fichtengruppen. In der Krautschicht vor allem Frühlingsgeophyten. Nur spärlicher, z.T. am Rand dichter werdender Strauchwuchs. Kein ausgeprägter, am Hangfuß z.T. ausgeholzter Waldmantel. Brut-, Nahrungs- und Aufenthaltshabitat für verschiedene Vogelarten.“



In der Baum-, Strauch- und Krautschicht wurden annähernd 70 verschiedene Pflanzenarten kartiert. Die Biotopfläche dient als Brut-, Nahrungs- und Aufenthaltsfläche für verschiedene Vogelarten. Das Halbtrockenrasenfragment ist Nahrungshabitat für Schmetterlinge, Käfer und Hummeln und ähnliche Insekten.

Das Biotop Nr. 7934-0003-001 ist ein naturschutzfachlich wertvoller Trittstein in den westlichen Leitenflächen der Würm in der Gemeinde Gauting. Die hohe Arten- und Strukturvielfalt der Biotopfläche gilt als Leitbild für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Von der Biotopfläche und von der gleichwertigen, südlichen Fortsetzung der Waldfläche geht auch eine hohe städtebauliche Qualität aus. Die Möglichkeit zur Naturbeobachtung und die Verbesserung der Luftqualität durch die erhöhte Sauerstoffproduktion des Baumbestandes erhöhen die Wohlfahrtswirkung für Mensch und Natur.

#### **1.4 Festsetzungen zur der Gehölzfläche am Hang**

Der dichte, standorttypische, überwiegend heimische Baumbestand der Hangfläche erfüllt Waldeigenschaften und ist als Wald nach Art. 2 des Waldgesetzes definiert.

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

Die Bewirtschaftung mit Einzelstammentnahme im Sinne einer plenterartigen Nutzung ist erlaubt, soweit das Kronen- und Wurzelgefüge nicht nachhaltig verändert wird. Bei Naturverjüngung ist auf eine Mahd der Hangflächen zu verzichten. Bleibt die Naturverjüngung aus, sind standortgerechte Baumarten in forstlichen Verband von 3 x 3 m zu pflanzen

Nutzugseingriffe wie Kahlschlag ohne Wiederaufforstung, nur mit Naturverjüngung oder Sukzessionswald, die nach dem Bayerischen Waldgesetz theoretisch möglich wären, kommen bei einer sachgemäßen Waldbewirtschaftung in der Hanglage nicht in Betracht. Der Baumbestand stellt einen aktiven Erosionsschutz für den Hang dar. Sowohl aus forstwirtschaftlichen, als auch aus städtebaulichen Gründen ist die Kahlschlagbewirtschaftung nicht möglich.

Die Nutzung der Gehölzfläche an Hang soll den naturschutzfachlichen Zielen des Grünordnungsplanes und dem landschaftsplanerischen Aussagen des Flächennutzungsplanes für diesen Abschnitt des Würmtales entsprechen.

Die lineare Struktur des Hangwaldes bildet einen idealen Biotopverbund zwischen Ortsrand und südlich angrenzendem Würmdurchbruch mit den großen Waldflächen.

#### **1.5 Festsetzungen zur den frei zu haltenden Flächen zwischen den Häusern**

Die Königswieser Straße wird auch als Rad- und Spazierweg genutzt. Der Blick in das Würmtal ist besonders bemerkenswert. Um den Durchblick zwischen den Häusern zu erhalten, werden Bereiche festgelegt, die von Gebäuden jeglicher Art und Hecken frei zu halten sind. Die freizuhaltenden Flächen zwischen den Häusern und Nebengebäuden vermeiden eine geschlossene Bebauung, ermöglichen den Durchblick ins Würmtal und erlauben die Wahrnehmung der topographischen Situation.



## **1.6 Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke**

Außerhalb der freizuhaltenden Flächen zwischen den Häusern und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Fläche in Bauland ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Bestehende, heimische Bäume können darauf angerechnet werden. Durch Festsetzungen der Baumpflanzungen soll der gut durchgrünte Charakter der Wohnsiedlung an der Königswieser Straße erhalten bleiben.

## **2. Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Bei der Bestandserhebung wird auf verschiedene Ortsbegehungen, die geologische Karte, die topographische Karte, den Regionalplan, den Landschaftsplan, Luftbilddaufnahmen und Unterlagen der Biotopkartierung zurückgegriffen.

Der Baumbestand wurde 2003 von einem Ingenieurbüro aufgemessen und im März 2016 durch das Landschaftsarchitekturbüro Treiber bewertet und aktualisiert.



Tabelle 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Mensch: - Lärm - Erholungseignung	Erschütterung und Sekundärluftschall ausgelöst durch Bahn-Immissionen, Geräuschemissionen Erholungsnutzung	Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung vom 07.10.1998, ergänzt 03.04.2002, Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom LRA Starnberg vom 13.03.2002, Erhebungen vor Ort
Tiere und Pflanzen	Lebensraumtypen und Artenvielfalt	Biotopkartierung
Boden	Versiegelung, Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karte, Landschaftsplan
Wasser: Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand, Oberflächenwasser	Landschaftsplan
Orts- und Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Landschaftsplan, Landschaftsbildbewertung vor Ort
Klima und Lufthygiene	Emissionen Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	Topographische Karte, Landschaftsplan
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	keine
Schutzgebiete	Biotop-Nr. 7934-0003-01	Amtl. Biotopkartierung

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

Das bestehende Wohngebiet wird durch die Königswieser Straße erschlossen und liegt östlich des Bahngleises der S-Bahn und Regionalbahn. Durch die abgeschirmte Lage mit Blick in das Würmtal hat das Wohngebiet eine bevorzugte Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die S-Bahn in Gauting.

In der Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1998 mit Ergänzung von 2002 gibt das Ingenieurbüro Dr. Müller-Boruttau vor, in einem Abstand von 30 – 35 m zur Bahnlinie eine elastische Gebäudelagerung vorzusehen. Bei einem Abstand von 35 – 60 m zur Bahnlinie reicht eine entsprechende Auslegung der Decken bzw. Estriche



hinsichtlich der Eigenfrequenzen um Resonanzüberhöhungen zu vermeiden. In der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 13.03.2002 schreibt die Behörde, dass die die Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1998 mit Ergänzung von 2002 für das Baugebiet herangezogen werden kann. Bedingt durch den Verkehrslärm der Bahnlinie München – Garmisch kommt es bis zu 80 m Abstand von der Bahnlinie zu einem Überschreiten der Orientierungswerte.

Aus Sicht der wohngebietsbezogenen Naherholung kann die Königswieser Straße als Anliegerstraße auch als Fuß- und Radweg benutzt werden. Benachbarte Naherholungsgebiete liegen in den westlichen Wäldern oder im Osten entlang den Würmauen. Über die Königswieser Straße ist der Ortskern von Gauting mit allen Nahversorgungseinrichtungen zu erreichen.

#### Bewertung

Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Die Lärmemissionen gehen von dem Erschließungsverkehr innerhalb des Wohngebietes aus und zum großen Teil von der benachbarten S-Bahn und Regionalbahn. Für Fußgänger und Radfahrer bietet die Königswieser Straße als Anliegerstraße eine gefahrlose Wegeverbindung zu den benachbarten Naherholungsgebieten.

#### Prognose

Die Gemeinde Gauting regelt eine maßvolle Entwicklung des vorhandenen Wohnquartiers. Der Baumbestand wurde in der Planung berücksichtigt und soll soweit als möglich erhalten bleiben, um den Charakter der besonderen Wohnsituation am Hochufer der Würm zu bewahren. Der Individualverkehr wird durch die höhere Wohndichte geringfügig zunehmen. Da kein wesentlicher Ausbau der Straße erfolgen soll, werden keine großen Belastungen durch zusätzlichen Verkehr auftreten.

Hinsichtlich der Geräuschbelastungen, die durch die Bahnstrecke ausgehen, schreibt die Untere Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme vom 13.03.2002: Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Schlaf- und Kinderzimmer der zur Bahnlinie am nächsten gelegenen Wohngebäude auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich und haben die Zimmer nur Fenster in Richtung Bahnlinie werden bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz gefordert.

Die Anbindung an die benachbarten Grünzüge und in das Ortszentrum von Gauting bleibt erhalten.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Bestand

Eine Besonderheit innerhalb des Plangebietes sind mächtige, alte Buchen mit mehreren Stämmen. Wahrscheinlich ist die Mehrstämmigkeit durch Niederholzwirtschaft in der Nachkriegszeit entstanden. Auch innerhalb des mesophilen Hangmischwaldes gibt es ökologisch wertvolle Bäume. Das Vorkommen von Ast- und Stammhöhlen, Rindenspalten, Höhlungen



und Totholz lassen auf bedeutsame Lebensräume für zahlreiche Vogelarten, Fledermausarten und Kleinsäuger schließen. Innerhalb des Planungsgebietes kommt dem waldartigen Baumbestand eine besondere Bedeutung für die ökologische Vernetzung zu.

Bei der Begehung im Frühjahr 2016 ist die hohe Individuenzahl an Singvögeln und an Spechten aufgefallen.

Die Zauneidechse wurde bei der Ortsbegehung nicht angetroffen. Aufgrund fehlender Lebensräume kann davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse im Planungsgebiet nicht vorkommt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die alten Bäume für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten ein potentieller Lebensraum. Ebenso können Bilche, Siebenschläfer, Haselmäuse und Eichhörnchen die Bäume als Schlaf- und Fortpflanzungsstätten nutzen.

### Bewertung

Der Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes ist als außerordentlich wertvoll zu bezeichnen. Altbäume mit Höhlen, Rindenspalten und Rindentaschen sind Lebensraum für zahlreiche geschützte Tierarten.

Potentiell vorkommende Tierarten können verschiedene Fledermausarten und Kleinsäuger sein. In den Gehölzbeständen und den angrenzenden Offenlandflächen können diverse Raubvogelarten, Vogelarten der Siedlung, der hecken- und gehölzbetonten Lebensräume und Offenlandarten sowie höhlenbewohnende Vogelarten vorkommen.

### Prognose

Durch die geringe bauliche Nachverdichtung werden nur einige, wenige Bäume gefällt. Nachgepflanzte Bäume und Bäume in der unmittelbaren Nachbarschaft können die ökologischen Funktionen übernehmen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie die Begrenzung der Fällzeiten vom 1.10. bis zum 1.03. und die Untersuchung von ökologisch wertvollen Bäumen vor der Fällung sollen dazu beitragen, die Anforderungen des Artenschutzes zu erfüllen.

Mit dem Erhalt der besonders wichtigen Bäume und dem Waldcharakter des Planungsgebietes ist dafür Sorge getragen, dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Bestände von Fledermäusen und Vögeln zu erwarten sind. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Bei geplanten Baumaßnahmen soll grundstücksbezogen der Baumbestand aktuell untersucht und Vorgaben zum Baum- und Artenschutz umgesetzt werden. Neupflanzungen sollen ebenfalls dazu beitragen das Quartierspotential zu erhalten.



### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene, im Norden der eiszeitlichen Abflusssinnen. Entlang der westlichen Erosionskante des Würmtals findet man einen Wechsel des geologischen Bodenaufbaus. Westlich lagert der gröbere Niederterrassenschotter aus der Würmeiszeit. Östlich der Erosionskante in Hanglage findet man den feineren und kornabgestuften spätwürmzeitlichen Schotter.

Die Geologie des Untersuchungsgebietes wird durch die Niederterrassenschotter bestimmt, die während der Würmeiszeit mit dem Schmelzwasser im Vorfeld der Gletscher abgelagert wurden. Zwischen den Altmöränen hat sich der Flusslauf der Würm über 20 m tief in die glazialen Schotterablagerungen gegraben. Im Hangbereich steht das glaziale Schottermaterial teilweise offen an.

Östlich der Königswieser Straße lagern auf carbonatreichem Schotter Parabraunerden mit 20 – 30 cm Stärke. Im Siedlungsgebiet, das auf einem früheren Waldstandort entstanden ist, ist die landwirtschaftliche Nutzungseignung des Bodens ohne Belang.

Der kleine Teil des östlichen Plangebietes liegt auf carbonatreichem Schotter mit flachgründiger Auflage aus Ackerpararendzina. Die Böden sind durch hohe Durchlässigkeit, einen hohen Schotteranteil und geringes Filtervermögen gekennzeichnet.

#### Bewertung

Durch die Flächenversiegelung der geplanten, möglichen Bebauung erfolgt in Teilbereichen ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen.

#### Prognose

Während der Baumaßnahme erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten, soll die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten.

### 2.1.4 Schutzgut Wasser

#### Bestand

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser wird flächig über den belebten Oberboden in die Kiesschicht der Würmebene geleitet und fließt dem Grundwasser auf der wasserführenden Flinzschicht zu.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Ackerpararendzinen und des Kieskörpers können die Niederschläge rasch in das Grundwasser gelangen.

Der Grundwasserabstand an der Messstelle Gauting 955 in der Ortsmitte an der Münchner Straße beträgt ca. 20 m. Es ist davon auszugehen, dass von der Geländeoberkante an der



Königswieser Straße der Abstand zum Grundwasser noch höher ist. Am Hang kann durch unregelmäßige Schluff- und Lehmlagerungen kleinräumig Hangwasser austreten.

Der Gemeinde Gauting sind in dem Baugebiet keine Probleme bei der Niederschlagsbeseitigung durch Versickerung bekannt.

#### Bewertung

Eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers über den belebten Oberboden ist aufgrund der weitgehend durchlässigen Böden möglich. Das Anschneiden des Grundwasserkörpers kann bei normalen Kellertiefen ausgeschlossen werden.

#### Prognose

Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Flächen für die direkte Versickerung verloren. Die Festlegung der Grundfläche der Neubauten und die Festlegung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze ermöglichen den Versiegelungsgrad gering zu halten. Da der Boden gut wasserdurchlässig ist, wird die flächige Versickerung auf den nicht versiegelten Flächen weiterhin möglich sein.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden große Grünflächen festgesetzt. Nur innerhalb der relativ eng gefassten Bauräume ist eine zusätzliche Versiegelung möglich. Der auf der Hangfläche wachsende Wald wirkt wie eine Art „Schwamm“ und nimmt wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet auf.

### 2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Bestand

Die besondere Lage am Würmhochufer mit Blick auf das Würmtal prägt das Planungsgebiet.

Östlich der Bahnlinie und auf der Hangschulter sind zahlreiche ‚Büschelbuchen‘ durch eine niederwaldartige Nutzung entstanden. Entlang der Bahnlinie werden die Gehölze im Abstand von 8-10 Jahren auf den Stock gesetzt, um den Verkehrsraum freizuhalten. Die großen ‚Büschelbuchen‘ auf Privatgrund wurden wahrscheinlich vor 60 – 70 Jahren für die Holznutzung geschnitten und haben dann aus dem Stock mehrstämmig wieder ausgetrieben. Ihr malerischer Wuchs prägt den Charakter des Baugebietes an der Königswieser Straße. Die Bäume sind ein Zeugnis früherer Nutzungsformen und sollen erhalten und gepflegt werden.

Die mehrstämmigen alten Buchen und der gut ausgeprägte Hangmischwald charakterisieren das Wohngebiet an der Königswieser Straße. Die Bebauung liegt auf der Ebene an der Königswieser Straße. Ab dem topographischen Übergang in die Hanglage geht die Wohn- und Gartennutzung auf den meisten Grundstücken in den natürlichen Bewuchs mit Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Laub- und Nadelbäumen über. Vom Talraum der Würm aus gesehen, ist das Wohngebiet durch den Gehölzbestand weitgehend verdeckt und beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht.

#### Bewertung

Das gewachsene Wohngebiet mit vielen Bäumen hat eine hohe städtebauliche Qualität. Der Bewuchs des Hanges mit Laubmischwald schließt den Talraum der Würm optisch ab und trägt



dazu bei, ein weitgehend intaktes Landschaftsbild zu erhalten. Der Gehölzbestand am Hang hat eine überragende Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Prognose

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine maßvolle bauliche Entwicklung zu regeln, ohne das Landschaftsbild im Würmtal zu beeinträchtigen. Der Schutz des Ortsbildes, des Baumbestandes und die langfristige Erhaltung des Hangwaldes ist daher eine wesentliche Überlegung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Entnahme von Bäumen soll durch die Nachpflanzung heimischer Baumarten ausgeglichen werden. In den Festsetzungen wird die Einzelstammentnahme in Sinne einer plenterartigen Nutzung zugelassen. Bei Naturverjüngung des Gehölzbestandes am Hang ist eine Mahd zu unterlassen. Beim Ausbleiben der Naturverjüngung sind standortgerechte, heimische Baumarten nach zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Mit dem dauerhaften Erhalt des Gehölzbestandes am Hang soll das Landschaftsbild gesichert werden.

### 2.1.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### Bestand

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5 – 8,5 Grad Celsius, der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 900 – 1000 mm. Die starke Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt ein günstiges lokales Mikroklima. Die Bäume wirken windschützend, erniedrigen die Temperatur und den Kohlendioxidgehalt und erhöhen den Sauerstoffanteil in der Luft. Das Würmtal stellt eine Frischluftschneise und ein Kaltluftentstehungsgebiet für die Gemeinde Gauting dar.

#### Bewertung

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Besonderheiten im lokalen Kleinklima entstehen durch den Hangwald, den Talraum und die Vegetation an der Würm. Der Gehölzbestand trägt zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

#### Prognose

Zusätzliche Versiegelung und die Fällung von einzelnen Bäumen können zu einer geringfügigen Temperaturerhöhung führen. Der Erhalt möglichst vieler Altbäume und die Neupflanzung von Bäumen auf den Grundstücken können die, durch die Bebauung ausgelösten negativen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima kompensieren.

Während der Bauzeit kann es zum vermehrten Aufkommen von Staubemissionen kommen. Die Belastung ist vorübergehend.

### 2.1.7 Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baumfällungen und der Bodenversiegelung durch zusätzliche Gebäude.



Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, lokales Kleinklima und Tiere und Pflanzen hat.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

## **2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Baurecht auf den Grundstücken nach § 34 BauGB bewertet. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete, planerisch gelenkte und städtebaulich gewollte Entwicklung.

Die Erhaltung der einmaligen Wohnlage und des Baumbestandes sowie eine maßvolle bauliche Entwicklung können nur über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung erreicht werden.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt und Schutz der wertvollen Bäume.
- Erhalt und Schutz des Hangwaldes.
- Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze für Neupflanzungen.
- Einhalten der vorgegebenen Fällzeiten zwischen dem 01.10. und dem 28.02.

#### Schutzgut Wasser

- Versickerung von Niederschlags- und Dachflächenwasser auf dem Grundstück, sofern für den Boden Sickerfähigkeit nachgewiesen werden kann. Die Sickerfähigkeit muss mit einem Sickertest im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien.



#### Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Erhalten des Orts- und Landschaftsbildes durch eine maßvolle bauliche Entwicklung, den Schutz der Bäume und des Hangwaldes.
- Bei der geplanten Eisenbahnüberführung an der Königswieser Straße ist das Grundstück mit der Flur-Nr. 1241/2 für die Baustelleneinrichtung vorgesehen. Der Baumbestand auf dem Grundstück ist während der Bauzeit mit einem Baumschutzzaun zu schützen.

### **2.4 Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Gemeinde Gauting ist es ein Anliegen die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben. In diesem besonderen Fall hat die Erhaltung des Baumbestandes und des Hangwaldes Vorrang. Der Schutz des Landschaftsbildes, der Erhalt der ökologischen Wertigkeit des Gebietes durch den Schutz der Waldflächen und des Baumbestands und die Erlebbarkeit der besonderen räumlichen Situation auf der westlichen Würmterrasse privilegieren in diesem Fall den Baumschutz vor den erneuerbaren Energien. Sollte es zu einem Konflikt zwischen der Nutzung von Erdwärme oder der effektiven Positionierung von Solarkollektoren und dem Erhalt von geschützten Bäumen kommen, so ist dem Baumschutz auch in diesem besonderen Fall Vorrang einzuräumen.

### **2.5 Klimaschutz**

Bebauungspläne sollen vorwiegend bodenrechtliche Belange sicherstellen. Die Festsetzung von Bautechnischen Vorgaben, die aus allgemeinen Klimaschutzerwägungen resultieren würde, ist für das Planungsgebiet, für das bereits Baurecht besteht, nicht zu rechtfertigen. Unter Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer sollen diese die Realisierung der energieeffizienten Maßnahmen selbst wählen dürfen. Neubauvorhaben sind nach den Maßgaben der gültigen EnEV zu genehmigen und zu erstellen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung werden in der Übersichtstabelle genannt. Bei der Bestandserhebung wird



auf die geologische Karte, die Bodenkarte, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und auf Luftbildaufnahmen zurückgegriffen.

Der Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebietes wurde vor Ort aufgemessen, kartiert und im Baumbestandplan festgehalten und bewertet. Die Nutzung der Lebensräume und Bäume von Tierarten kann sich kurzfristig ändern. Die Baumbeschreibung mit dem möglichen Vorkommen bestimmter Tierarten ist daher eine Momentaufnahme und muss vor dem Beginn von geplanten Bauvorhaben verifiziert werden.

### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB durchgeführt. In der Begründung zum Grünordnungsplan werden die wesentlichen Schutzgüter und Umweltbelange behandelt. Ebenso werden Maßnahmen zur Minimierung, der durch die Bebauung bedingten Eingriffe, erläutert.

Bei der Bebauungsplanung wurde großer Wert auf die Erhaltung des alten Baumbestandes und den Schutz des Hangwaldes gelegt. Festsetzungen zur Sicherung des Baumbestandes und des Hangwaldes stellen einen naturschutzfachlich und städtebaulich wichtigen Bestandteil des Bebauungsplanes dar. Durch festgesetzte Grünflächen zwischen den Baukörpern soll der Durchblick von der Königswieser Straße in das Würmtal erhalten bleiben.

Um die Auswirkung der Versiegelung zu minimieren werden durchlässige Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen sowie zu begrünende Dachflächen bei Garagen festgesetzt. Die Versiegelung findet nur auf dem Plateau innerhalb der Bauräume statt. Die Flächen sind im Verhältnis zum Gesamtumfang des Bebauungsplanes als relativ kleinflächig anzusehen.

Die Festsetzungen zum Schutz und Erhalt des Hangwaldes sollen die städtebauliche Qualität des Planungsgebietes erhalten. Bei den untersuchten Schutzgütern sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten, die über das Maß hinausgehen, die sich durch die bereits zulässige Bebauung nach § 34 BauGB ergeben würden.

#### **Anlagen**

- Baumbestandsplan M 1 : 1.000 mit Baumkataster
- Biotopkartierung Nr. 7934-0003-001 der Bayerischen Biotopkartierung