

**Begründung des Bebauungsplanes Wienering Schloss
der Gemeinde Andechs**

Begründung Stand 04.12.2018

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Plangebiet	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4. Ziele der Raumordnung	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2 Regionalplan München	8
5. Städtebaulicher Leitgedanke	8
6. Art der baulichen Nutzung	9
7. Maß der baulichen Nutzung	11
7.1 Grundfläche	11
7.2 Geschossfläche	13
7.3 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen	13
8. Festsetzung des Geländenniveaus	15
9. Überbaubare Grundstücksfläche	16
10. Abstandsflächen	18
11. Flächen für Nebenanlagen	19
12. Verkehr/Stellplätze	20
13. Gestaltungsvorschriften	22
14. Immissionsschutz	23
15. Denkmalrechtliche Belange	26
16. Umweltbelange und Grünordnung	26
16.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes	26
16.1.1 Lage des Planungsgebietes	26
16.1.2 Übergeordnete Vorgaben	27
16.2 Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung	28
16.2.1 Schutzgüter Boden und Wasser	28

16.2.2	Vegetation.....	28
16.2.3	Tierwelt	28
16.2.4	Schutzgut Landschaftsbild und sonstige Schutzgüter	30
16.2.5	Zusammenfassung und Eingriffsbewertung	31
16.2.6	Waldrechtlicher Ausgleich	33
16.2.7	Artenschutzrechtliches Konfliktpotential	33
16.2.8	CEF- Maßnahmen	34
16.3	Grünordnerisches Konzept	35
16.4	Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise	35
16.4.1	Festsetzungen	35
16.4.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	39
16.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....	40
17.	Ver- und Entsorgung	41
17.1	Trinkwasser.....	41
17.2	Löschwasser	41
17.3	Abwasser	41
17.3.1	Schmutzwasser	41
17.3.2	Niederschlagswasser.....	42
17.4	Abfall:.....	42
18.	Waldabstand.....	43
19.	Kosten und Finanzierung.....	43

Anlage:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 21.11.2018

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für den Erlass des Bebauungsplanes ist die Absicht, das Plangebiet nach der Aufgabe der bisherigen Nutzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die bereits bebauten Flächen werden wieder nutzbar gemacht. Auf den bisher nicht bebauten östlichen Flächen wird eine maßvolle Verdichtung der Bebauung des Plangebietes ermöglicht, die den Siedlungsbereich in südliche Richtung abrundet. Im westlichen Bereich des Plangebietes soll der gewachsene Waldbestand erhalten bleiben.

Das Plangebiet soll einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Die Entwicklung des Plangebietes soll unter besonderer Berücksichtigung und Erhaltung der das Gebiet prägenden Bebauung des Wiener Schlosses und des vorhandenen Baumbestandes (Wald, Baumgruppen, Solitäre) erfolgen. Auch die Nebenanlagen des Wiener Schlosses sollen erhalten bleiben. Es wird eine Bebauung angestrebt, die in Proportion und Architektursprache Rücksicht auf die gewachsene Struktur nimmt. Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, den Charakter des Plangebietes als historisch gewachsenes Gebiet zu bewahren.

Das Wiener Schloss soll wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Wohngebäude zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Plangebietes soll dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde Erling geschaffen werden. Um die Entwicklung eines lebhaften Wohnquartiers mit unterschiedlichen Sozialstrukturen sicherzustellen, sollen verschiedene Wohnstrukturen angesiedelt werden. Auch für den wissenschaftlichen Nachwuchs der Max-Planck-Gesellschaft sollen Mitarbeiterunterkünfte geschaffen werden. Daneben soll in geringem Umfang die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Der bewaldete westliche Teil des Plangebietes soll integraler Bestandteil der Gemeinde Andechs-Erling werden. Der Wald ist bisher für die Bevölkerung nicht zugänglich. An der Nordseite des Plangebietes soll ein Weg über den Erlinger Höhenrücken bis zur Herrschinger Straße fortgeführt und dort an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bzw. des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) liegen vor. Die zu überplanenden Flächen dürften teilweise, soweit auf ihnen bereits jetzt bauliche Anlagen vorhanden sind, dem Innenbereich des § 34 BauGB zuzuordnen sein. Soweit die Flächen dem Außenbereich des § 35 BauGB zuzuordnen sind, liegen die Voraussetzungen des § 13b BauGB vor, wobei die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Teilen schwierig ist. Die Flächenbe-

grenzung des § 13b Satz 1 BauGB zur Grundfläche wird für das gesamte Gebiet eingehalten. Auf den Flächen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das auch der Wiedernutzbarmachung und Revitalisierung bisher brach liegender Flächen dient. Da somit auch Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB verfolgt werden, die engeren Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt sind und diese Regelung auf die Rechtsfolgen des § 13a BauGB verweist, ist eine Differenzierung der Flächen, die dem Innenbereich und dem Außenbereich zuzuordnen sind, für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung – auch eine entsprechende Vorprüfung – ist für das festgesetzte Vorhaben nicht erforderlich. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Gleichwohl ist es Ziel dieser Planung, die betroffenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen und auftretende Konflikte zu bewältigen.

2. Plangebiet

Das ca. 30.000 m² große Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 213, 217, 218, 219, 219/2, 219/3, 220, 221 und 865/1 der Gemarkung Erling-Andechs. Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und lässt sich in zwei Bereiche teilen. Der windgeschützte östliche Teil neigt sich dem Ort zu und wird bereits baulich genutzt. Bäume befinden sich hier als Baumgruppen und Solitäre. Der westliche Teil des Plangebietes ist bewaldet und wird abgesehen von einer Hütte und eines historischen Gewächs- bzw. Gartenhauses mit Nebenanlagen baulich nicht genutzt. Das Plangebiet ist durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hanglage gekennzeichnet, wobei der höchste Punkt auf dem Moränenrücken im Nordwesten und der Tiefste im Südosten an der Straßenkreuzung Von-der-Tann-Straße/Herrschinger Straße liegt. Das Plangebiet fällt vorrangig in süd- östliche Richtung um insgesamt ca. 32 m ab, was einem Gefälle von ca. 11% entspricht. Der Höhenunterschied entlang der Westgrenze beträgt ca. 20 m (entspricht ca. 7%), entlang der Nordgrenze ca. 25 m (entspricht ca. 25%).

Im östlichen Teil des Plangebietes lassen sich drei nahezu ebene Bereiche unterscheiden, die durch kurze, teilweise steile Böschungen miteinander verbunden sind. Im Zentrum befindet sich das große Plateau mit dem Wiener Schloss und einem Großteil der weiteren Institutsgebäude. Unterhalb davon befindet sich in nordöstlicher Richtung ein schmales, langes Plateau entlang der Von-der-Tann-Straße. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine große Wiese, die bisher baulich

nicht genutzt wird. In diesem Bereich befindet sich der historische Fischteich.

Das Plangebiet wurde seit den 1960er Jahren bisher durch die Max-Planck-Gesellschaft als Dependance des Instituts für Ornithologie in Seewiesen genutzt. Zentrale bauliche Anlage ist das 1862 errichtete Wienerer Schloss, das aufgrund eines Umbaus in den 1960er Jahren nicht unter Denkmalschutz steht. Nördlich des Wienerer Schlosses befinden sich drei weitere Institutsgebäude:

- ein etwas kleinerer zweigeschossiger Bau mit ausgebautem Dach, der rechtwinklig zum Schloss steht
- ein parallel zum Schloss stehendes Gebäude (zweigeschossig mit ausgebautem Dach), das in Bezug auf Gebäudelänge und Firsthöhe das Schloss sogar überragt
- schließlich ein zweigeschossiges Wirtschaftsgebäude am Waldrand, in dem sich eine kleine, aufgelassene Wohneinheit befindet.

Entlang der Von-der-Tann-Straße befinden sich ein weiteres Forschungsgebäude, ein Volieren- Gebäude, eine Garage und eine kleine Bunkeranlage. Die Erschließung der Bestandsgebäude erfolgt sowohl über die Herrschinger Straße als auch die Von-der-Tann-Straße. Die Nutzung durch die Max-Planck-Gesellschaft wurde im Jahr 2014 eingestellt. Seitdem sind die baulichen Anlagen im Plangebiet weitestgehend ungenutzt.

Der Bestand innerhalb des Plangebietes ist im hier dargestellten Lageplan ersichtlich.



Lageplan mit Bestandsgebäuden

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB bzw. nach § 35 BauGB. Der

Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs in der Fassung vom 14.12.2004 sieht für das Plangebiet derzeit ein „Sondergebiet Max-Planck-Institut“ vor. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend berichtigt werden.

4. Ziele der Raumordnung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird Andechs als allgemeiner ländlicher Raum bezeichnet. Daraus ergeben sich unter anderem die folgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer speziellen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll entwickelt und geordnet werden, dass

 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sicher und erweitern kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- Vermeidung von Zersiedelung:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden eingehalten (vgl. insbesondere unten Ziffer 16.5).

4.2 Regionalplan München

Der Regionalplan München weist das Gebiet der Gemeinde Andechs als ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume aus. Der Bereich des Plangebietes ist als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerbliche Sonderbauflächen) gekennzeichnet.

5. Städtebaulicher Leitgedanke

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die nach Aufgabe der Nutzung durch das Max-Planck-Institut brach liegenden Flächen wieder nutzbar zu machen und den vorhandenen Siedlungsbereich in Richtung Süden an die Bebauung südlich der Herrschinger Straße anzuschließen. Dies führt zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches und schließt die vorhandene Lücke. Die Nutzung soll an die umliegende Nutzung und die allgemeine städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Für die Mitarbeiter der Max-Planck-Gesellschaft werden dringend benötigte Unterkünfte geschaffen.

Bei der Entwicklung des Plangebietes soll dessen Charakter als historisch gewachsener Ort bewahrt werden. Mittelpunkt des Plangebietes ist das Wieninger Schloss. Der Erhalt und die Sanierung des Wieninger Schlosses einschließlich seiner Nebenanlagen (Treppenanlage, Pflanzbeete, Teich, Gärtnerhaus, Waldhütte) sind von zentraler Bedeutung, da diese Anlagen dem Quartier dessen historisch gewachsene Identität verleihen.

Der Bebauungsplan nutzt die drei annähernd ebenen Bereiche des Plangebietes, um drei bauliche Schwerpunkte zu setzen. Das Wieninger Schloss liegt breit am Hang und steht mit seiner dreigeschossigen Schauffassade direkt an der Hangkante. Es

bildet den dominierenden Schwerpunkt der zentralen Gebäudegruppe. Die beiden neuen Wohngebäude treten, ähnlich wie Kavaliershäuser, in den Hintergrund.

In nördlicher Richtung befindet sich abgesetzt von dem Schlossensemble ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, das Haus am Waldrand. Das Haus am Waldrand orientiert sich hinsichtlich seiner Lage am derzeit vorhandenen Gebäudebestand, durch die um 90° gedrehte Anordnung wird die talseitige Wirkung jedoch reduziert.

Zur Abrundung des Siedlungsbereiches in südlicher Richtung wird oberhalb des historischen Fischteichs im Südosten des Grundstücks eine aus drei Baukörpern bestehende Hausgruppe festgesetzt.

Um den ruhigen Charakter der Von-der-Tann-Straße zu bewahren, werden entlang der Von-der-Tann-Straße fünf Einfamilienhäuser errichtet. Die derzeit vorhandene zweite Zufahrt zum Wiener Schloss entfällt. Über die Von-der-Tann-Straße werden nur die dort angesiedelten Einfamilienhäuser erschlossen, die über direkte Zufahrten zur Von-der-Tann-Straße verfügen. Durch die Einfamilienhäuser wird ein städtebaulicher Übergang zur Bebauung östlich der Von-der-Tann-Straße geschaffen. Gegenüber den bestehenden Gebäuden östlich der Straße sind die Baukörper versetzt angeordnet.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden neben dieser Fläche weitere Gebiete, u.a. die „Stadlerwiese“ entwickelt. Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs mit vergleichbarer Ortsnähe stehen für eine Entwicklung zeitnah nicht zur Verfügung. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes, das derzeit leerstehende Gebäude des Wiener Schlosses wiedernutzbar zu machen und die umliegenden Brachflächen zu revitalisieren, lässt sich naturgemäß an anderer Stelle nicht verwirklichen. Ohne die Entwicklung des Plangebietes würden die derzeit vorhandenen Gebäude voraussichtlich keiner neuen Nutzung zugeführt werden, so dass ein städtebaulicher Missstand ohne die Entwicklung des Gebietes vermutlich nicht zu vermeiden wäre. Die Inanspruchnahme der südlichen Flächen des Plangebietes oberhalb des Fischteiches erfolgt zur Abrundung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches und führt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Plangebiet, die die Schaffung von Wohnraum sichert. Die Flächen sind von drei Seiten umbaut und in den Siedlungsbereich integriert, so dass sich die dort vorgenommene Nachverdichtung als natürliche Fortentwicklung der bereits bebauten Bereiche darstellt.

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es soll ein eigenständiges Wohnquartier mit attraktiver Grünausstattung und hoher Wohn-

qualität entstehen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Andechs für den Gemeindeteil Erling. Um den dörflichen Charakter zu bewahren soll die Ansiedlung gemischter Nutzungen auf den sog. Altortbereich beschränkt werden, in dem sich das Plangebiet nicht befindet.

Außerhalb des sog. Altortbereichs soll Wohnnutzung angesiedelt werden, um den langfristigen Siedlungsdruck bewältigen zu können. Diese Zielsetzung greift der Bebauungsplan auf und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Daher werden die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Plangebiet ausgeschlossen.

Um die Entwicklung eines lebhaften Wohnquartiers mit unterschiedlichen Sozialstrukturen sicherzustellen, sollen verschiedene Wohnstrukturen angesiedelt werden. Verschiedene Einkommensklassen, verschiedene Altersgruppen und verschiedene Familienformen sollen sich im Plangebiet ansiedeln. Folgende (Wohn-) Strukturen werden angeboten:

- Erhalt und Umnutzung des Schlosses mit maximal 6 Einheiten
- ca. 20 Appartements für den wissenschaftlichen Nachwuchs der Max-Planck-Gesellschaft
- ca. 6 geförderte Mietwohnungen nach Maßgaben des Freistaats Bayern
- ca. 30 freiverkäufliche Wohnungen verschiedener Größe
- ca. 6 freiverkäufliche Grundstücke für Einfamilienhäuser (EFH)

Die Bindung für die sozial geförderten Mietwohnungen und die Zurverfügungstellung der Appartements an die Max-Planck-Gesellschaft wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Andechs gesichert, und zwar als Mietwohnungen im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung („EOF“). Für die sozial geförderten Mietwohnungen gilt eine Bindefrist von 25 Jahren. Für die Appartements des Max-Planck-Instituts gilt eine Bindefrist von 20 Jahren (zzgl. einer Option zur Verlängerung um 5 Jahre). Damit ist für ca. 26 Einheiten eine nachhaltige Sicherung der sozialen Belange gewährleistet.

Um die soziale Mischung weiter zu fördern, sollen möglichst alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern barrierefrei nach BayBO erstellt werden. Damit soll in erster Linie Bürgern ein Angebot gemacht werden, die eigene Wohnsituation einer veränder-

ten Lebenssituation anpassen zu können. Die barrierefreie Errichtung der Wohnungen wird allerdings im Appartementhaus aufgrund der Größe der Appartements nicht durchgängig möglich sein. Entsprechende Regelungen enthält der städtebauliche Vertrag.

Die Umnutzung und die damit einhergehende Wiederbelebung des Areals leisten einen zentralen Beitrag zur Ortsentwicklung.

7. Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine harmonische Wirkung die verschiedenen Gebäudevolumina und eine angemessene Verteilung der baulichen Dichte bei Wahrung der städtebaulichen Qualitäten. Die Maßfestsetzungen orientieren sich an dem Ziel, ein lebhaftes Quartier mit gemischten sozialen Strukturen zu schaffen. Naturgemäß ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2, in denen Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, ein höheres Maß an baulicher Nutzung zulässig als in den Gebieten WA 3 und WA 4, die für die Ansiedlung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind.

7.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche wird für jedes Baugebiet, im WA 3 für jedes Bau-
feld, gesondert festgesetzt:

- WA 1: 1.450 m²
- WA 2: 2.350 m²
- WA 3: 300 m² pro Bau-
feld
- WA 4: 350 m²

Der Bebauungsplan lässt insgesamt eine Grundfläche von 5.650 m² zu. Zur Abrundung des Siedlungsbereichs ermöglicht der Bebauungsplan im Vergleich zur Bestandsnutzung eine Nachverdichtung. Abzüglich der Wald-, Grün- und Ausgleichsflächen sowie der Flächen für die öffentliche Erschließung ergibt sich eine für die Berechnung der Grundflächenzahl nach §19 Abs.3 BauNVO maßgebliche Grundstücksfläche von 13.037,92 m². Die durch den Bebauungsplan zugelassene GRZ beträgt folglich 0,43 und überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig.

Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO für die Grundfläche ist durch städtebauliche Gründe im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Andechs zu schaffen. Durch die Errichtung von sozial

geförderten Wohnungen, von Appartements für den wissenschaftlichen Nachwuchs der Max-Planck-Gesellschaft sowie die Errichtung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern wird zudem eine gesunde Nutzungsmischung erreicht, die die Nutzungsmischung in der Gemeinde Andechs widerspiegelt. Allerdings soll dies bei gleichzeitigem und weitgreifendem Erhalt von besonderen freiräumlichen Qualitäten des Gebiets geschehen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes weist eine starke Hanglage auf. Aufgrund der besonderen Topografie und der Realisierung einer Höhenentwicklung, die sich sowohl in das Ortsbild der Gemeinde Andechs als auch in die Landschaft einfügt, stehen für die Bebauung nur wenige bestimmte, flacher geneigte Bereiche zur Verfügung. Die geplante Bebauung nutzt diese Teilflächen intensiv aus (mit Haupt- und Nebenanlagen, sowie Unterbauungen), um die Versiegelung des restlichen Areals möglichst gering zu halten.

Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass zum Erhalt der historischen Wirkung der Anlage vorhandene Treppen, Pflanzbeete, etc., als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden. Diese konzentrieren sich auf die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen, sowie die private Grünanlage. Auch die Verortung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen (unterbaute Flächen) dient dem Erhalt der parkähnlichen Gesamtanlage.

Zur Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO führen schließlich die städtebaulich gewollten weitgreifenden Festsetzungen zum Schutz von Landschaft und Natur. Sie beschränken die Berechnungsgrundlage nach § 17 Abs.1 BauNVO in außergewöhnlich starker Weise.

Trotz der geringfügigen Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die aufgelockerte Bebauung gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Dies zeigt sich insbesondere an den folgenden Erwägungen:

- Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossfläche wird um mehr als die Hälfte unterschritten.
- Die Grenze des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird unter Berücksichtigung der dort genannten baulichen Anlagen gewahrt. Im Plangebiet findet damit letztlich keine höhere Versiegelung statt, als gesetzlich zulässig wäre.
- Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundfläche ist auch durch die Ausweisung der privaten Grünfläche bedingt. Ohne die-

se Festsetzung könnte die Fläche noch zum Baugrundstück gezählt werden und die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wäre auch in Bezug auf die Grundfläche gewahrt. Da die Grünfläche aber eine für das Plangebiet wichtige Funktion einnimmt, überwiegen die Gründe für die Ausweisung der privaten Grünfläche gegenüber der Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

- Insgesamt kommt es nicht zu einer größeren Versiegelung des Plangebietes als nach § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre.
- Durch den Bebauungsplan auch die Waldfläche westlich der Bauflächen gesichert und durch die Errichtung des Waldweges zum integralen Bestandteil der Gemeinde Andechs-Erling.

7.2 Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wird für jedes Baugebiet, im WA 3 für jedes Baufeld, gesondert festgesetzt:

- WA 1: 2.100 m²
- WA 2: 3.275 m²
- WA 3: 140 m² pro Baufeld
- WA 4: 190 m²

Der Bebauungsplan lässt insgesamt eine Geschossfläche von 6.265m² zu. Bezogen auf die nach §20 Abs.2 i. V. m. §19 Abs.3 BauNVO zu berücksichtigende Grundstücksfläche (13.037,92 m²) ergibt sich für das Plangebiet eine GFZ von 0,48. Die Obergrenze des §17 Abs.1 BauNVO von 1,2 wird sowohl in Bezug auf das Plangebiet als auch die einzelnen Baugebiete deutlich unterschritten.

7.3 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der baulichen Anlagen und der Höhe der baulichen Anlagen. Die zusätzliche Beschränkung der Höhe der baulichen Anlage ist erforderlich, da nach der BauNVO die Höhe der einzelnen Geschosse nicht vorgegeben ist. Folgende Ziele werden mit der Steuerung der Höhenentwicklung ver-

folgt:

- Der prägenden Bedeutung des Wienerer Schlosses soll Rechnung getragen werden.
- Harmonische Übergänge sollen die Einfügung in die Umgebung und das Landschaftsbild befördern.

Um diese Ziele zu verwirklichen, orientiert sich die festgesetzte Höhenentwicklung der Mehrfamilienhäuser an der Höhenentwicklung des Bestandes (insbesondere des Wienerer Schlosses), sowie im Bereich der Einfamilienhäuser an den jeweiligen Umgebungsbebauungen. Dem dominierenden Landschaftsbild des bewaldeten Höhenzuges ist die gesamte Bebauung deutlich untergeordnet.

Der Bebauungsplan differenziert hinsichtlich der Höhenentwicklung zwischen den Gebäuden, die für Geschosswohnungsbau und Gebäuden, die für Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Im WA 1 und WA 2 ist Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dort sind zwei oder drei Vollgeschosse zulässig. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 ist für die dort vorgesehenen Einfamilienhäuser ein Vollgeschoss zulässig. Im WA 1, WA 2 sind aufgrund der Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Höhe ausgebaute Dachgeschosse unzulässig. Im WA 3 und WA 4 sind ausgebaute Dachgeschosse demgegenüber möglich.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in Meter über NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Wandhöhe. Die Wandhöhe in diesem Sinn ist bei Satteldächern der Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist mit Wandhöhe die Oberkante der Attika gemeint.

Die Höhenentwicklung der Baukörper leitet sich aus dem Rahmenplan der Gemeinde Andechs für den Ortsteil Erling ab. Die dort vorgesehenen Baukörper weisen maximal zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aus. Im Gegensatz zum Geltungsbereich des Rahmenplans für den Ortsteil Erling weist das Plangebiet Besonderheiten auf, aufgrund derer dreigeschossige Baukörper städtebaulich verträglich sind. Aus der historisch gewachsenen Struktur im Plangebiet heraus, sind bereits große Baukörper vorhanden, die den Anblick des Hanges prägen. Der dominierende Baukörper des Wienerer Schlosses weist bereits jetzt talseitig eine dreigeschossige Wirkung und eine Wandhöhe von 10,5 m auf. Das Plangebiet ist außerdem durch einen sehr hohen Anteil an Grünflächen und den dominanten geschützten Baumbestand geprägt, so dass sich die dreigeschossigen Baukörper harmonisch in die Struktur des Plangebietes einfügen und der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt. Da die dreigeschossige Bauweise im Vergleich zur zweigeschossigen

Bauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss eine bessere Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen gewährleistet, ist mit Blick auf den gewünschten Geschosswohnungsbau und den benötigten bezahlbaren Wohnraum im Plangebiet eine dreigeschossige Bauweise verträglich.

Die Wandhöhe der Baukörper ist von dem im Rahmenplan der Gemeinde Andechs für den Ortsteil Erling vorgesehenen Haustyp B abgeleitet. Der Haustyp B sieht bei zweigeschossiger Bauweise eine Wandhöhe von bis zu 6 m, also drei Meter pro Geschoss vor. Um bei der Errichtung der Baukörper Spielraum für die Deckenkonstruktion und die Konstruktion des Dachstuhls zu haben, wird für die zweigeschossigen Baukörper eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Für die dreigeschossigen Baukörper wird dementsprechend eine Wandhöhe von 9,5 m festgesetzt.

Im Gegensatz zum Rahmenplan der Gemeinde Andechs für den Ortsteil Erling, der von Baukörpern auf ebenem Gelände ausgeht, werden im Plangebiet nahezu alle Gebäude in geneigtem Gelände errichtet. Um den erforderlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soll im WA1 der für Geschosswohnungsbau vorgesehene Baukörper des „Wohnhaus 2“ auch bergseitig dreigeschossig errichtet werden. Aufgrund der Stellung des Gebäudekörpers mit der Schmalseite in Richtung des Hanges sowie des vorhandenen Gefälles ist es nicht möglich, talseitig vollständig unter der Wandhöhe des Wienerer Schlosses zu bleiben. Gleiches gilt aufgrund des Gefälles auch für das Appartementhaus. Um die talseitige Wirkung der Gebäudekörper im WA 1 zu begrenzen, ist das talseitige Sockelgeschoss, das unter dem Niveau von 677,5 m ü. NN liegt, gestalterisch deutlich von den darüber liegenden Vollgeschossen zu trennen.

Durch die zusätzliche Festsetzung der Dachform und der Dachneigung wird mittelbar auch die absolute Höhe der baulichen Anlagen gesteuert. Die zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten und Solarpaneele überschritten werden. Bei Flachdächern oder oberhalb nicht überbauter Tiefgaragen darf die Höhe der baulichen Anlagen durch Umwehungen von bis zu 1,20 m überschritten werden. Weitere Begrenzungen werden im Rahmen der Regelungen zur (Dach-) Gestaltung wahrgenommen.

8. Festsetzung des Geländeniveaus

Das Plangebiet ist durch seine Hanglage gekennzeichnet, jedoch befinden sich im Plangebiet drei weniger stark geneigte Bereiche, auf denen die baulichen Schwerpunkte ausgebildet werden sollen. Bei diesen drei Bereichen handelt es sich um das WA 1, das WA 2 und das WA 3. Durch Festsetzung der Geländeoberfläche wird sichergestellt, dass die drei Bereiche als möglichst ebene Flächen für die Bebauung

und die Freiflächennutzung erhalten bleiben. Gleichzeitig bewirkt die Festsetzung der Geländehöhen, dass homogene Geländeanschlüsse hergestellt werden, die das natürliche Gefälle aufnehmen. Unnatürliche Geländesprünge werden dadurch möglichst vermieden, so dass sich das künftige Gelände in die natürliche Eigenart der Landschaft einfügt. Soweit sich Geländesprünge nicht vollständig vermeiden lassen, sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes erforderlich.

Die Geländehöhe wird in Höhenmetern über NN festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf den jeweiligen Eckpunkt der Baufelder oder die jeweiligen Eckpunkte der Flächen für Nebenanlagen. Soweit an einem Eckpunkt eines Baufeldes oder einer Fläche für Nebenanlagen (vgl. Westseite der Remise) zwei Geländehöhen festgesetzt sind, ergibt sich an dem Eckpunkt ein Geländesprung, der durch eine Stützmauer abzusichern ist. Die Festsetzung bezieht sich in diesem Fall jeweils auf das Niveau oberhalb bzw. unterhalb der Stützmauer. Dies gilt auch dann, wenn Geländehöhen für Stützmauern unabhängig von Eckpunkten eines Baufeldes oder einer Fläche für Nebenanlagen festgesetzt werden (vgl. südlich des Kavaliershaus 1 und westlich des Kavaliershaus 2).

Ergeben sich entlang einer Baugrenze unterschiedliche Geländehöhen, ist das Gelände entlang der Baugrenze vermittelnd herzustellen. Das Gelände soll ein möglichst gleichmäßiges Gefälle erhalten.

Ergibt sich entlang einer Baugrenze aufgrund identischer Geländehöhen eine ebene Fläche, darf das Gelände zur Flächenentwässerung oder zur Einhaltung technischer Bauvorschriften um bis zu jeweils bis zu 25 cm nach oben oder unten modelliert werden. Insgesamt sind entlang einer Baugrenze Modellierungen um bis zu 50 cm zulässig.

Werden Gebäude nicht unmittelbar auf dem Eckpunkt des Baufeldes errichtet, gelten die Festsetzungen der Geländehöhen entsprechend bezogen auf die jeweilige Außenwand. An der jeweiligen Ecke des Baufeldes ist das Gelände mit der festgesetzten Höhe auszubilden und von dort bis zur jeweiligen Außenwand vermittelnd herzustellen.

9. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Der Bezugspunkt für die Einmessung ist im Bebauungsplan eingezeichnet. Ausgehend von diesem Bezugspunkt ist das Plangebiet vermaßt, so dass die Lage der einzelnen Baufenster ermittelt werden kann.

Durch die Anordnung der Baukörper soll es ermöglicht werden, die vorhandenen nahezu ebenen Flächen zu bebauen und gleichzeitig drei bauliche Schwerpunkte im Plangebiet zu setzen. Die Anordnung der Baukörper erfolgt mit dem Ziel, die prägende Bebauung des Wienerer Schlosses einschließlich der Nebenanlagen zu erhalten und erlebbar zu machen. Auch der historische Baumbestand soll durch die Anordnung der Baukörper möglichst erhalten bleiben. Außerdem wird ein übersichtliches Quartier geschaffen, ohne dass die zur Orientierung notwendigen Blickbeziehungen zwischen den Baukörpern gestört werden. Durch die Übersichtlichkeit des Quartiers wird das Sicherheitsgefühl der Bewohner gestärkt.

Die zentrale bauliche Anlage des Plangebietes bleibt das Wienerer Schloss. Das Wienerer Schloss liegt breit am Hang und steht mit seiner dreigeschossigen Schauwand direkt an der Hangkante. Es bildet den dominierenden Schwerpunkt der zentralen Gebäudegruppe im WA 2. Von der Von-der-Tann-Straße aus wird der Blick auf das Schloss nicht durch bauliche Anlagen gestört. Lediglich die dort vorhandenen historischen Nebenanlagen (Treppenanlage, Pflanzbeete, Teich) bleiben erhalten. Das Schloss wird durch zwei Flügel mit Flachdach in nördliche und südliche Richtung ergänzt. Durch die Anordnung der Flügel wird der Geländesprung überwunden, so dass das Flachdach als Bewegungsfläche für die zentrale Ebene des Plangebietes dient.

Die Anordnung des Kavaliershaus 2 orientiert sich am vorhandenen Bestand. Das Kavaliershaus 2 rückt jedoch im Vergleich zum Bestand vom Wienerer Schloss und der Hangkante ab, tritt in den Hintergrund und ordnet sich dadurch dem Baukörper des Wienerer Schlosses unter. Es ist sichergestellt, dass lediglich die Schmalseite des Kavaliershaus 2 von der Von-der-Tann-Straße aus sichtbar ist. Das Wienerer Schloss bleibt als prägendes Gebäude erkennbar.

Um ein von der Von-der-Tann-Straße aus, ein gleichmäßiges und harmonisches Bild um das Wienerer Schloss herum zu gewährleisten, wird südwestlich des Wienerer Schlosses ein Bauraum für ein identisches Gebäude, das Kavaliershaus 1, festgesetzt. Durch die ruhige und harmonische Anordnung der Baukörper um das Schloss wird dessen zentrale Bedeutung unterstrichen. Durch die Anordnung der Kavaliershäuser und des Wienerer Schlosses wird außerdem ein kleiner Hof um das historische Pflanzbeet geschaffen. Der Hof wird in westliche Richtung von der sog. Remise abgeschlossen.

Das Baufenster für das Haus am Waldrand greift die Lage des vorhandenen historischen Bestandes auf und sichert dadurch den Charakter des Gebietes als historisch gewachsenes Quartier. Im Gegensatz zum Bestand wird der Baukörper jedoch auch

mit seiner Schmalseite in Richtung der Von-der-Tann-Straße angeordnet, um das harmonische Erscheinungsbild rund um das Schloss und die prägende Wirkung des Wiener Schlosses nicht zu beeinträchtigen.

Oberhalb des historischen Fischteichs im Südosten des Baugebietes befindet sich eine aus drei Baukörpern bestehende Hausgruppe. Die Hausgruppe schließt den Siedlungsbereich in südliche Richtung zur Bestandsbebauung südlich der Herrschinger Straße ab. Die vorhandene Baulücke wird geschlossen. Der Baukörper des Apartmenthauses ist nach Osten und Westen orientiert. Die zwei- und dreigeschossigen Wohnbauten sind nach Süden ausgerichtet. Alle drei Häuser bilden einen kleinen, begrünten Platz im Zentrum der Häusergruppe.

Entlang der Von-der-Tann-Straße werden im WA 3 fünf Einfamilienhäuser errichtet. Die Anordnung der Gebäude reagiert dabei auf den Höhenunterschied zwischen der Straße und dem Plateau, auf dem die Gebäude errichtet werden. Dieser Höhenunterschied entspricht ca. einem Geschoss. Die Baukörper sind versetzt zu der gegenüberliegenden Bebauung angeordnet. Dadurch wird die Sichtverbindung der bestehenden Gebäude östlich der Von-der-Tann-Straße zum Wald sichergestellt. Die Größe des Baufeldes ermöglicht die Errichtung einer Garage innerhalb des Baufeldes.

Die Anordnung des Bauraumes im WA 4 erfolgt unmittelbar südlich des historischen Gartenhauses des Wiener Schlosses. Durch die Anordnung des Bauraumes wird das Gartenhaus in die künftige Nutzungsstruktur eingebettet, so dass die Bewahrung der historischen Nebenanlage des Wiener Schlosses ermöglicht wird.

Die Baugrenzen dürfen nur durch die in Ziffer 5.2 und Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen bezeichneten Bauteile bzw. bauliche Anlagen ausnahmsweise überschritten werden. Durch Festsetzung einer Obergrenze wird sichergestellt, dass die Überschreitungen nur in verträglichem Umfang erfolgen.

10. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO werden weitestgehend eingehalten, da es sich um ein Baugrundstück handelt. Die Abstandsflächen werden auch dann eingehalten, wenn das einheitliche Baugrundstück entlang der durch Planzeichen 3.1 der textlichen Festsetzungen erfolgten Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Grund- und Geschossfläche geteilt wird. Lediglich im WA 1 kommt es zu Überschneidungen der Abstandsflächen in den Eckbereichen des Apartmenthauses zu den Wohnhäusern 1 und 2. Die Überschneidung betrifft aber nur Randbereiche der jeweiligen Wand und hat kaum Auswirkungen auf Belichtung, Besonnung und Belüftung. Um diese geringfügige Überschneidung zu vermeiden, hätte die Gebäudegrup-

pe auseinandergezogen werden müssen. Dadurch wäre eine größere Flächenversiegelung erforderlich geworden, weil die zentral zwischen den Gebäuden vorgesehene Gemeinschaftstiefgarage nicht verschoben werden kann. Die enge Gruppierung fügt sich schonender in das Gelände ein. Angesichts der kaum wahrnehmbaren Beeinträchtigungen durch die Überschneidung der Abstandsflächen einerseits und der Erfüllung des Gebots des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Abstandsflächenverkürzung tolerabel. Da der Bebauungsplan die Geltung der Abstandsflächenvorschriften nicht anordnet, greift insofern Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO. Die entsprechende Verkürzung der Abstandsflächen in diesem Bereich ist also zulässig.

11. Flächen für Nebenanlagen

Zwischen den beiden Kavaliershäusern im WA 2 ist ein flaches Nebengebäude, das aufgrund seiner Gestaltung an eine Remise erinnert. Die Remise fasst zusammen mit den Kavaliershäusern und dem Wiener Schloss einen kleinen Hof um das historische Pflanzbeet, das den Mittelpunkt des Hofes bilden soll.

Im Übrigen sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig, als Hochbauten jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 25 m², bezogen auf das jeweilige Baufeld, der die Nebenanlage zugeordnet ist. Durch diese Beschränkung wird sichergestellt, dass die vorhandenen Freiflächen als solche erhalten bleiben und der Charakter der aufgelockerten Bauweise bewahrt wird.

Im WA 1 und 2 sind außerhalb der Flächen für Nebenanlagen keine Hochbauten zulässig. Der durch die Anordnung der Kavaliershäuser, des Wiener Schlosses und der Remise bewirkte Hofcharakter würde durch weitere Nebenanlagen als Hochbauten gestört. Nebenanlagen als Hochbauten auf der Fläche zwischen dem Wiener Schloss und der Von-der-Tann-Straße würden die Blickbeziehung zum Wiener Schloss stören und die vorhandenen historischen Nebenanlagen in den Hintergrund drängen.

Entlang der Von-der-Tann-Straße sind im WA 3 auf einer Tiefe von 5 m, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze aus, keine Nebenanlagen als Hochbauten zulässig. Die einheitliche Gestaltung der Vorgartenzone in Richtung der Von-der-Tann-Straße soll nicht gestört werden. Der Bauraum im WA 3 wurde unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche im WA 3 so gefasst, dass eine Garage innerhalb des Bauraums errichtet werden kann.

Im WA 4 sind Nebenanlagen als Hochbauten bis zu einer Tiefe von 7 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. Die Anordnung von Hochbauten in

diesem Bereich würde die Blickbeziehung zwischen dem Eingang des Gebäudes und der Verkehrsfläche stören.

12. Verkehr/Stellplätze

Das WA 1, das WA 2 und das WA 4 werden über die alte Schlosszufahrt an der Herrschinger Straße erschlossen. Entlang dieses Weges sind alle Gebäude und ihre Eingänge sichtbar. Die zur Orientierung notwendigen Blickbeziehungen werden durch die Anordnung der Gebäude nicht behindert. Diese Übersichtlichkeit dient auch dem Sicherheitsgefühl der Bewohner.

Die Straße wird öffentlich gewidmet und der Straßenklasse „Ortsstraße“ zugeordnet. Die Straßenbreite beträgt i. d. R. 3,5 m, es werden aber zwei Ausweichstellen (Breite 6,5 m) und ein Wendehammer geschaffen. Straßenbegleitend sind 4 Parkplätze und 4 Bäume vorgesehen. Neben dem zum Erhalt festgesetzten Bergahorn sind drei weitere Bäume dieser Art zu pflanzen. Im Bereich der Einmündung in die Herrschinger Straße ist ein Sichtdreieck freizuhalten. Dort befindet sich auch eine Aufstellfläche für die Müllabfuhr, damit das Müllfahrzeug nicht in das Wohngebiet einfahren muss. Die erforderlichen Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Die Straße wird auch von der Feuerwehr als Zufahrt genutzt, wobei die Feuerwehr im weiteren Verlauf auf privatem Grund die Möglichkeit hat bis zu der Feuerwehraufstellfläche vor dem Haus am Waldrand zu fahren und im Schlosshof eine normenkonforme Wendemöglichkeit nutzen kann.

Um den oberirdischen Verkehr zu reduzieren und den ruhigen Charakter des Gebietes zu bewahren, werden die Stellplätze des WA 1 und des WA 2 nahezu vollständig in Tiefgaragen nachgewiesen. Lediglich ein kleiner Teil wird oberirdisch hergestellt, damit Besucher die Stellplätze einfach nutzen können. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind so positioniert, dass möglichst wenig Verkehr die Wohnqualität in der Anlage beeinträchtigt.

Die baulichen Anlagen im WA 1 und WA 2 verfügen jeweils über eine gemeinsame Tiefgarage. Auch der abgerückte Baukörper des Hauses am Waldrand ist unterirdisch an die Tiefgarage des WA 2 angeschlossen. Die Bewohner erreichen die Stellplätze über die Treppenhäuser mit Aufzügen. Die Garage des Pfortnerhauses ist in den Baukörper integriert und über die Erschließungsstraße leicht zu erreichen.

Auch die Garagen der Einfamilienhäuser sind in die Gebäude integriert, damit sie bequem erreichbar sind. Um den ruhigen Charakter der Von-der-Tann-Straße zu bewahren, entfällt die vorhandene zweite Grundstückszufahrt, die derzeit den Bereich

des Wiener Schlosses über die Von-der-Tann-Straße erschließt. Über die Von-der-Tann-Straße werden nur die dort angesiedelten Einfamilienhäuser erschlossen, die über direkte Zufahrten zur Von-der-Tann-Straße verfügen. Die Grundstückszufahrten zu den Grundstücken des Plangebietes sind so angeordnet, dass sie sich direkt gegenüber der jeweiligen Zufahrt zum Grundstück östlich der Von-der-Tann-Straße befinden. Dadurch wird vermieden, dass Fahrzeuge, die die höhergelegenen Grundstücke des Plangebietes verlassen, die Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausleuchten.

Der vorhandene Trampelpfad im Wald wird als Weg ausgebaut, der Straßenklasse „Feld- und Waldweg“ zugeordnet und öffentlich gewidmet. Er dient der Bewirtschaftung des Waldes und ist Teil des öffentlichen Rad- und Fußwegenetzes. An der Einmündung in die Herrschinger Straße ist ein Sichtdreieck freizuhalten.,

Bei der Planung wurde eine möglichst schonende Trassenführung definiert, bei der vor allem Rücksicht auf den Baumbestand, sowie auf den imposanten Baumstumpf und das steinerne Kreuz genommen wurde. Die Wegbreite beträgt 3 m zuzüglich 2 x 50 cm Bankett. Diese Wegbreite endet am südlichen Rand der großen Lichtung. Aus Rücksicht auf eine dominante Baumgruppe und die bestehende Hecke mit Bäumen beträgt die Wegbreite auf ca. 75m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze nur 2,5m (Normbreite für Rad- und Fußwege).

Aufgrund der geringen Nutzung/ Beanspruchung kann der Weg unter Beachtung der Richtlinien für den ländlichen Wegebau mit einer wassergebundenen Deckschicht hergestellt werden, der Eingriff in den Boden wird so minimiert. Der Ausbauzustand soll den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Merkmale für ausgebaute Feld- und Waldwege erfüllen. Es handelt sich daher um einen Feld- und Waldweg, der in die Straßenbau- und Unterhaltslast der Gemeinde fällt. Die zul. Achslasten sind auf 11,5 t begrenzt. Die Beschränkung der Neigung macht Abgrabungen und Aufschüttungen in geringem Umfang notwendig, wobei die Höhe von Stützmauern auf max. 50 cm beschränkt ist, das entspricht ungefähr dem Bestand an der Schlosszufahrt. Die Mauern sind als Trockenmauern in Naturstein mit Anlauf und offener Fuge zu errichten, damit sie nach ihrer Herstellung als Waldfläche dienen können. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Die Ermittlung der Zahl der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Für das Appartementgebäude sind aufgrund des besonderen Nutzerkreises abweichend von der Stellplatzsatzung zehn Stellplätze nachzuweisen. Das Appartementhaus wird entsprechend der Regelungen im städtebaulichen Vertrag durch den wissenschaftlichen Nachwuchs der Max-Planck-Gesellschaft

genutzt. Eine entsprechende Bindung wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erreicht. Nach Angabe der Max-Planck-Gesellschaft nutzt der wissenschaftliche Nachwuchs nur wenige PKW. Im Allgemeinen werden Distanzen mit dem Bus oder dem Fahrrad bewältigt. Daher sind in der Tiefgarage 20 Fahrradabstellplätze (1 Stellplatz je Bewohner) berücksichtigt.

13. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sichern ein einheitliches Erscheinungsbild des neuen Baugebietes. Um auch ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, orientieren sich die Gestaltungsvorschriften im Wesentlichen am Rahmenplan der Gemeinde Andechs für den Ortsteil Erling.

Die Dachneigungen orientieren sich an den Haustypen B (18°-25°) und C (29°-35°) des Rahmenplans. Da im WA 1 und WA 2 keine Dachgeschosse zulässig sind, werden hier auch geringfügig niedrigere Neigungen (ab 15°) zugelassen. Eine Sonderstellung nimmt das Wiener Schloss ein, aufgrund des Bestandes wird hier die Dachneigung mit 35° festgesetzt.

Um die gewünschten Dachformen zu gewährleisten wird zudem im Bebauungsplan die Firstrichtung festgelegt. Anderenfalls könnten übermäßig hohe Dächer entstehen, die in dieser Form nicht gewünscht sind.

Die besondere Gestaltung der Kavaliershäuser resultiert aus dem direkten baulichen Bezug zum Wiener Schloss. So wird sichergestellt, dass es innerhalb der Gebäudegruppe nicht zu einem gestalterischen Bruch kommt und sich die Kavaliershäuser dem Wiener Schloss unterordnen.

Stützmauern sind nur aus Kalkstein oder ab einer Höhe von 1,5m in Stahlbetonverbund mit Vorsatzmauer und Abdeckung aus Kalkstein zulässig. Mauern sind als Trockenmauern (mit offenen Fugen) herzustellen, auch bei Verbund- Konstruktionen ist die optische Wirkung einer Trockenmauer herzustellen, Fugen dürfen nicht geschlossen werden.

Da das Plangebiet historisch als ein großes Grundstück gewirkt hat, sind Einfriedungen zwischen (auch künftigen) Grundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,2m und als Maschendrahtzaun oder Doppelstabzaun in dunkelgrün zulässig. So soll der weitläufige Charakter der Anlage möglichst erhalten bleiben. Der vorhandene Holzlattenzaun entlang der Herrschinger Straße und der Von- der- Tann- Straße ist ebenfalls prägend und soll daher soweit wie möglich erhalten, ergänzt oder wiederhergestellt werden. Schließlich gilt es das Bild der Schlosszufahrt von Süden her nicht zu zerstören,

daher sind Einfriedungen entlang der inneren Erschließungsstraße unzulässig.

14. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird in Bezug auf den Immissionsschutz im Wesentlichen von Verkehrslärm beeinflusst. Relevante Schallbeeinträchtigungen aus gewerblicher Nutzung bestehen nicht. Die Schallimmissionen wurden von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG untersucht und im Bericht 4834.b1 „BV Wieninger Schloss Andechs – Untersuchung zum Schallimmissionsschutz“ vom 28.11.2018 festgehalten.

Die Berechnungen des Schallimmissionsschutzes erfolgten auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften gem. DIN 18005 sowie deren jeweilig nachgegliederten Regelwerke. Die DIN 18005 benennt Orientierungswerte für die Bauleitplanung. Die DIN 18005 kann bei der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden, ersetzt aber die bauleitplanerische Abwägung nicht. Die DIN 18005 enthält keine Festsetzung von normativ verbindlichen „Grenzwerten“. Sie enthält vielmehr schalltechnische Orientierungswerte, die nach der Rechtsprechung auch überschritten werden können, sofern dies im Rahmen einer gerechten Abwägung vertretbar erscheint. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sieht das Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für Verkehrslärm vor. Der Tagzeitraum betrifft die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte nach Rücksprache mit dem Landratsamt Starnberg in einer Höhe von 2,30 m über der Geländeoberkante.

Der Schallgutachter kommt im Bericht 4834.b1 vom 28.11.2018 zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 im südlichen Teil des Plangebietes (im Wesentlichen bedingt durch den Verkehrslärm auf der Herrschinger Straße) nicht eingehalten werden. Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte ab einem Abstand zur Straßenachse der Herrschinger Straße von 36 Metern, im Nachtzeitraum ab einem Abstand von 45 Metern eingehalten. Betroffen sind das Pförtnerhaus im WA 4, sowie im WA 1 das Wohnhaus 1 und das Apartmenthaus. Gleiches gilt für die Freibereiche in diesem Teil. Die DIN 18005 betrifft auch den Schutz von Freibereichen, da sich auch hier Menschen zu Wohnzwecken aufhalten. Vor diesem Hintergrund hat der Gutachter verschiedene Maßnahmen zum Lärmschutz untersucht.

Bei allen Betrachtungen sind zwei kurze Wände (Höhe 2,50 m), die sich zum Schutz der Freibereiche bereits aus dem gestalterischen Konzept ergeben haben, als Schallschutzwände stets berücksichtigt. Sie befinden sich im WA 1 zwischen dem Wohnhaus 1 und dem Apartmenthaus sowie zwischen dem Pförtnerhaus und dem zu

erhaltenden Gartenhaus im WA 4.

Die vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist bezogen auf die Immissionsorte auf einer Höhe von 2,30 m nur möglich, wenn entlang der Herrschinger Straße eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m errichtet wird, die auch jeweils in die von der Herrschinger Straße zum Plangebiet hin abzweigenden Verkehrswege auf einer Länge von 12-17 m hineinreicht. Die Lärmschutzwand hätte allerdings auch den negativen Effekt, dass aufgrund von Schallreflexionen an dieser Lärmschutzwand die südlich der Herrschinger Straße gelegene Wohnbebauung stärker durch Schall belastet würde. Eine genaue Untersuchung dieser Belastungen wurde nicht vorgenommen. In den oberen Geschossen wäre die Einhaltung der Orientierungswerte auch mit dieser Lärmschutzwand nicht gewährleistet. Hier ergeben sich ausweislich der Anlage 4 (dort S. 2) im Tagzeitraum trotz Lärmschutzwand Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 5 dB(A) in einer Höhe von 8 m.

Alternativ wurden sogenannte passive Schallschutzmaßnahmen untersucht. Diese bestehen im Wesentlichen aus Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden selbst, in Form von erhöhten Schalldämmmaßen an den Außenbauteilen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die drei Gebäude (Pförtnerhaus, Wohnhaus 1 und Apartmenthaus) ohne die Lärmschutzwand den Lärmpegelbereichen 1-3 gem. DIN 4109 (11/1989) zuzuordnen sind. Dementsprechend müssen die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß gem. DIN 4109 (11/1989) abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Für den Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A)) beträgt das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ min. 30dB, für den Lärmpegelbereich III (61-65dB(A)) beträgt $R'_{w,res}$ min. 35dB. Beim Wohnhaus 1 im WA 1 und beim Pförtnerhaus sind die Ost-, Süd-, und Westseite dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Beim Apartmenthaus betrifft dies die Süd- und Ostfassade. Die übrigen Fassaden des Wohnhauses 1, des Apartmenthauses und des Pförtnerhauses sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sämtliche übrigen Gebäude erfordern nach dem Gutachten keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

Der Gutachter kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass auch im Falle der Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Herrschinger Straße Teile der Bebauung im Gebiet (gemessen bei einem Immissionsort auf Höhe von 8 m) dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen wären. Auch mit der Schallschutzwand wäre also ein optimaler Schutz für sämtliche Immissionsorte nicht gegeben. Um dies zu erreichen, müsste die Wand noch höher ausgebildet werden.

Die Schallschutzwand ist städtebaulich nicht erwünscht. Bereits bei einer Höhe von

3,5 m hat sie eine abriegelnde Wirkung, die sich auch dann ergibt, wenn die Schallschutzwand transparent oder begrünt ausgestaltet wird. Die Blickbeziehungen von der Straße bzw. den südlich angrenzenden Wohngebäuden in Richtung Wald werden empfindlich gestört. Die Planung ginge daher zulasten der südlich gelegenen Wohnbebauung, zumal diese auch aufgrund der Schall-Reflexionswirkungen negativ betroffen wäre.

Es steht nicht zu erwarten, dass die betroffenen Freibereiche, die durch die untersuchte Schallschutzwand geschützt würden, tatsächlich von Menschen zum dauerhaften Aufenthalt genutzt würden. Diese Bereiche sind aufgrund der Topographie, des starken Bewuchses und der geplanten Bebauung nur eingeschränkt zugänglich. Der Aufenthalt wird vielmehr auf der der Straße abgewandten Seite stattfinden.

So liegt zum Beispiel der Garten des Pfortnerhauses zwischen dem Pfortnerhaus und dem Gartenhaus. Hier werden sich die Bewohner dieses Gebäudes aufhalten. Zwar ist auch in diesem rückwärtigen Bereich des Pfortnerhauses zur Nachtzeit die Lärmbelastung so, dass die Schallschutzklasse II an der Nordwand des Pfortnerhauses erforderlich wird. Dies ist aber für die Außenbereiche zu vernachlässigen, weil der Aufenthalt im Freien in aller Regel nicht in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr stattfindet, sondern zur Tagzeit. Durch die Schallschutzwand ist der qualitätsvolle Aufenthalt zur Tagzeit aber gewährleistet. Gleiches gilt für die Hausgruppe im WA1. Auch hier steht zu erwarten, dass sich die Bewohner der Gebäude im Wesentlichen im entsprechend gestalteten „Innenhof“ zwischen den Gebäuden aufhalten werden.

Aufgrund der festgesetzten Schallschutzmauern und der Situierung der Gebäude im WA 1 werden für die betroffenen Gebäude Freibereiche von hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Daher sind Terrassen, Balkone, Freisitze und Loggien in den Bereichen, die durch die untersuchte Schallschutzwand geschützt würden, nicht notwendig, gleichwohl sind sie zulässig.

Da die Nutzung der Freibereiche südlich dieser Gebäude also nicht zu erwarten ist und die Schallschutzwand an der Herrschinger Straße städtebaulich nicht erwünscht ist, überwiegen die Nachteile dieser Lärmschutzwand die Vorteile, die aus ihr resultieren. Daher wurden die beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Von der Errichtung der Schallschutzwand entlang der Herrschinger Straße wird demgegenüber Abstand genommen. Nach Aussage des Lärmgutachters sind die zitierten passiven Schallschutzmaßnahmen geeignet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

15. Denkmalrechtliche Belange

Im Süden des Plangebietes ist entlang der Herrschinger Straße das Bodendenkmal Nr. 1790179, Aktennummer D-1-8033-0021, „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempten)“ kartiert. In den Planbereich fällt nur ein kleiner Bereich des kartierten Bodendenkmals. Im Übrigen befindet sich der größte Teil des Bodendenkmals außerhalb des Plangebietes unterhalb der Herrschinger Straße.



Abbildung 1: Ausschnitt Bayerischer Denkmalatlas

Soweit das Bodendenkmal auch im Plangebiet kartiert ist, sind Beeinträchtigungen des Bodendenkmals durch die Nutzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Im Bereich des Denkmals sind keine tiefgreifenden Bodenarbeiten erforderlich. Lediglich die Zufahrt zu den Gebäuden wird in diesem Bereich erfolgen. Ein neuer Anschluss an die Herrschinger Straße ist nicht erforderlich, da bereits im Bestand eine Zufahrt vorhanden ist, die für die geplante Erschließungsstraße lediglich erweitert wird. Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind nicht zu erwarten.

16. Umweltbelange und Grünordnung

16.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

16.1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Erlinger Höhe im Westen des Hauptortes Andechs-Erling der Gemeinde Andechs. Kurz vor dem Abfall der Moränenflanke zum

Ammersee umfasst es den Moränenwall mit einer Höhe von bis zu 701 n ü. NN und dessen relativ steilen Abfall nach Osten auf bis zu 669 m ü. NN an der Kreuzung der Herrschinger Straße mit der Von-der-Tann-Straße, die das Planungsgebiet im Süden und Osten begrenzen.

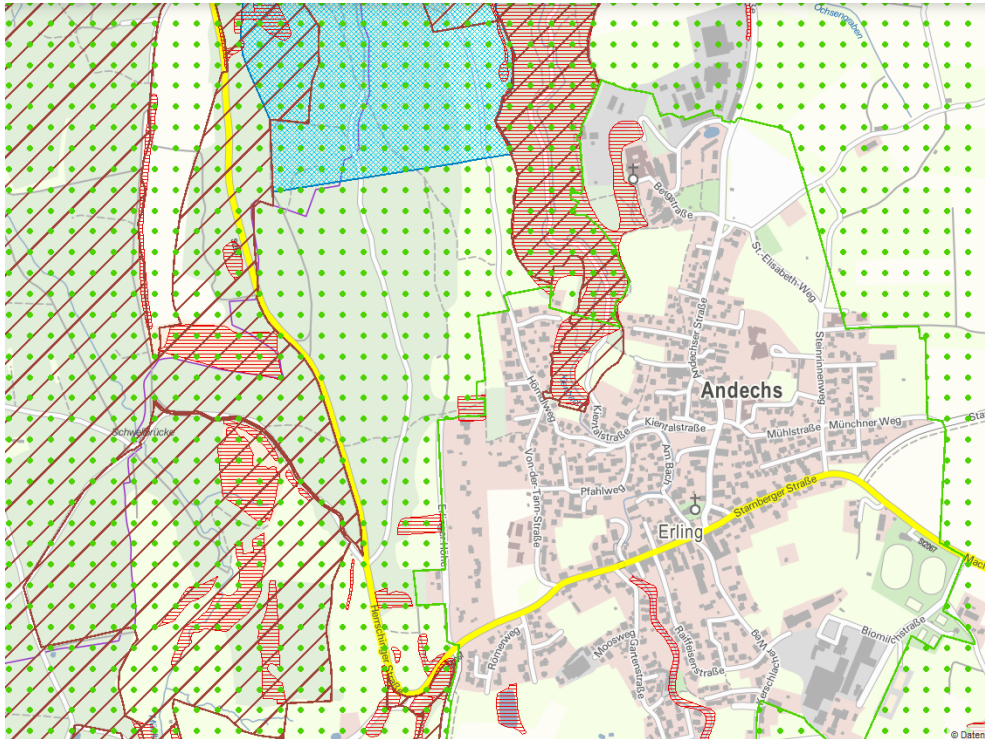


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25) mit Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), FFH-Gebiete (dunkelrot schräg schraffiert) und Biotope (hellrot quer schraffiert)

16.1.2 Übergeordnete Vorgaben

Der Ort Andechs-Erling wird eingerahmt vom Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG 00542.01). Dieses beginnt im Westen des Ortes jedoch erst ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches. Negative Auswirkungen auf die Gebiete sind durch die Planung nicht zu befürchten.

Die FFH-Gebiete 8033-371 „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ sowie 7932-372 „Ammerseeufer und Leitenwälder“ liegen ebenfalls außerhalb mit mind. 150 m Abstand südöstlich bzw. 200 m nördlich/ 300 m Abstand westlich des Geltungsbereichs. Negative Auswirkungen auf die Gebiete sind durch die Planung nicht zu befürchten.

Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

16.2 Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung

16.2.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von der Kuppe im Westen nach Osten um ca. 25 m sowie nach Süden um ca. 20 m ab. Der Höhenunterschied vom Hochpunkt im Nordwesten und dem Tiefpunkt im Südosten beläuft sich auf 32 m. Gemäß standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen aus Jungmoränen des Isar-Loisachgletschers. Diese setzten sich aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, karbonatisch) zusammen. Die Böden liegen vorwiegend unter Dauerbewuchs als Wald und Wiese und wurden durch frühere Baumaßnahmen nur im Bereich der Gebäude und Zufahrten verändert.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Teich, dessen Ufer mit Mauern befestigt sind.

16.2.2 Vegetation

Die Waldflächen auf der Kuppe und am Hang im Westen des Geltungsbereichs setzen sich vorrangig aus Buchen, Eschen, Ahornen, Kiefern und Fichten zusammen. Gemäß Waldfunktionskarte des Landkreises Starnberg ist der Wald als Erholungswald, Intensitätsstufe 1, eingestuft, obwohl er auf einem eingefriedeten Grundstück stockt, welches sich ehemals im Besitz der Max-Planck-Gesellschaft befand.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche markante und über Jahrzehnte gewachsene Einzelbäume im Umfeld der Gebäude und randlich zu den Straßen. Neben Rotbuchen finden sich vorwiegend Berg- oder Spitz-Ahorne sowie untergeordnet Robinien und Eschen, aber auch Nadelbäume wie Eiben, Thujen oder Fichten. Diese, vor allem die Rotbuchen und Ahorne, weisen häufig einen Stammumfang von über 100 cm, teilweise über 200 cm und in Ausnahmefällen sogar über 300 cm auf. Zusätzlich ist randlich Strauchbestand aus heimischen Sträuchern (Hasel, Schneeball, Schlehe, Hartriegel, etc.) und Jungwuchs der Baumarten vorhanden.

16.2.3 Tierwelt

Zu erwarten waren im Geltungsbereich Tiere des Waldes sowie der strukturreichen Offenlandschaft. Vorrangig zu nennen sind hier Brutvögel, Fledermäuse sowie Kleinsäuger. Aufgrund der teilweise dichten Strauchschicht wäre auch ein Vorkommen der geschützten Haselmaus möglich gewesen, ebenso wie von geschützten Amphibien, die den Teich als Laichgewässer nutzen. Reptilien wären nur an besonnten Stellen und Waldrändern, wie beispielsweise auf der Lichtung im Nordwesten

denkbar gewesen.

Aus diesen Gründen wurden 2018 umfangreiche Kartierungen der Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien durchgeführt, deren Ergebnisse sich wie folgt darstellen und im Detail der **Anlage x**: (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP) zu entnehmen sind:

Im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld wurden 30 Vogelarten nachgewiesen. Von den gesetzlich geschützten Arten brüten drei im Untersuchungsgebiet, nämlich Grauschnäpper, Star und Stieglitz, die übrigen wurden als Nahrungsgäste registriert. Die alten Buchen im Untersuchungsgebiet und der jetzt schon recht hohe Totholzanteil bieten Grausprecht, Grauschnäpper, Star und Stieglitz sowie anderen anspruchsvolleren Höhlenbrütern ein gutes Brutrevier. Zudem sind zahlreiche Nistkästen an den Bäumen und den Gebäuden angebracht.

Insgesamt wurden mindestens 13 Fledermausarten nachgewiesen. Für Fledermäuse weisen die Gebäude im Planungsgebiet in ihren Dachböden wenige Zugangsmöglichkeiten auf, Kotkrümel wurden nur äußerst selten und vereinzelt gefunden. Zudem wurden in den meisten Dachböden Nutzungsspuren durch den Steinmarder festgestellt, was eine Nutzung durch Fledermäuse eher ausschließt. Die Eignung als Lebensstätte für dachbodenbewohnende Fledermausarten wird daher eher gering eingestuft. Es findet sich aber viel Potenzial für Sommerquartiere spaltenbewohnender Fledermausarten an den Gebäuden (z.B. hinter Fensterläden oder Giebelbrettern). Auch im Baumbestand sind, v.a. im Westteil, einige potenziell geeignete Quartiere in Höhlen oder Spalten vorhanden. Die Jagdgebietseignung ist aufgrund der bereits erläuterten Strukturvielfalt und dem eher geringen Streulichteinfluss als gut bis sehr gut einzuschätzen. Unter anderem wurde eine Wochenstube der Zwergfledermaus nachgewiesen und es haben sich indirekte Hinweise auf ein Quartier der Breitflügel-fledermaus ergeben.

Für die Zauneidechse sind große Teile des Planungsgebiets aufgrund des weitgehend bewaldeten Charakters nicht als Lebensraum geeignet. Im Rahmen der Kartierung konnte auch ein Vorkommen einer kleinen Satellitenpopulation an Saumstrukturen im aufgelichteten Nordwesten ausgeschlossen werden.

In den vor allem entlang der östlichen und südlichen Grenze, sowie süd- östlich des Schlosses vorkommenden verbuschten und unterwuchsreichen Bereichen wachsen zahlreiche Haselnusssträucher. Auch andere frucht- und nahrungsreiche Sträucher (z.B. Schwarzer Holunder, Eibe) sind durchgehend in diesen Bereichen vorhanden. Daher war ein Vorkommen der Haselmaus zu Beginn der Planungen nicht auszuschließen. Dies konnte jedoch im Rahmen der Kartierungen ausgeschlossen werden.

Der Teich im Südosten ist aufgrund seiner steilen Betonufer und der starken Verschattung aktuell für die in Frage kommenden artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten (v.a. Laubfrosch, Springfrosch, Kammmolch) deutlich suboptimal geeignet. Im Rahmen der Kartierungen konnte aber die Besiedelung von europarechtlich streng geschützten Amphibienarten ausgeschlossen werden. Nachgewiesen wurden lediglich Bergmolch, Erdkröte und Teichfrosch. Hinweise auf Vorkommen sonstiger Arten (-gruppen) mit artenschutzrechtlicher Relevanz bestehen bisher nicht. Tagfalter, Nachtfalter, streng geschützte Pflanzenarten und sonstige verbleibende Tiergruppen können aufgrund der fehlenden Lebensräume ausgeschlossen werden. Lediglich für den Eremit als Käferart wäre ein Vorkommen denkbar. Da jedoch keine Bäume mit großvolumigen Faulhöhlen gefällt werden müssen, kann eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen werden.

16.2.4 Schutzgut Landschaftsbild und sonstige Schutzgüter

Mit seiner Kuppen- und Hanglage oberhalb der Ortschaft Andechs-Erling ist der Geltungsbereich von Osten gut einsehbar, sofern nicht die Gehölze den Blick verdecken. Die bewaldete Hangkante im Bereich um das Wiener Schloss ist für das Ortsbild von Erling von herausragender Bedeutung. Sie bildet den weithin sichtbaren „grünen“ Abschluss des Altortes nach Westen. Vom Geltungsbereich bestehen teilweise landschaftliche Sichtbezüge zum auch als landschaftsprägendes Denkmal geschützten Kloster Andechs mit der Priorats- und Wallfahrtskirche St. Maria sowie östlich liegende Moränenkuppen.

Durch die bauliche Entwicklung und damit verbundene Rodung von Waldflächen und Gehölzen werden zu sichtbaren Veränderungen führen, da sowohl für das Pförtnerhaus, wie auch für das Kavalleriehaus 1, aber auch für die Erschließungsstraße in den Hang eingegriffen wird. Durch deren Lage, teilweise eingebettet in den Hang und umgebenden Waldbestand sowie zahlreichen zum Erhalt festgesetzten Bäumen und Gehölzflächen wurden die Auswirkungen aber weitestmöglich reduziert und die Veränderungen sind allseits zu wesentlichen Teilen abgeschirmt.

Hier wird auf die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen und die zahlreichen zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume verwiesen. Der Eingriff beschränkt sich auf eine kleine Fläche nördlich des Wiener Schlosses sowie die bereits terrassierte Fläche der Orangerie für das so genannte Pförtnerhaus. Dabei werden keine der besonders großen uns wertgebenden Bäume gefällt (vgl. auch naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Die Weiternutzung der bisherigen Bebauung könnte ggf. einen relativ großen, als erheblicher einzustufenden Eingriff in den Hangwald nach sich ziehen, da ggf. Bäume aus Gründen der Windwurfgefahr

entfernt werden müssten. Die neue Bebauung hingegen wird derart errichtet, dass sie einem Windwurf ohne Gefahr für Leib und Leben standhält. Das bedeutet, dass Totholz nur so weit entfernt werden muss, als dass es auf Aufenthaltsflächen fallen könnte, die Bäume ansonsten aber ohne Eingriff erhalten bleiben.

In jedem Fall bleibt die gebietsprägende Kulisse des Hangwaldes sowie der Bäume auf der Hügelkrone, die diesen „überhöhen“ vollumfänglich erhalten, deren Erhalt wird mit der Festsetzung der plenterwaldartigen Nutzung gesichert.

Dies gilt auch für die Gehölzkulisse um den südöstlich gelegenen Teich, die ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt werden. Eine Ausweitung auf den westlichen Bereich bis zur Zufahrtsstraße ist nicht möglich, da die Sichtverhältnisse einen Geländeabtrag mit Reduzierung des Gehölzbestandes erforderlich machen. Zudem soll eine ausreichende Besonnung der Gebäude gewährleistet werden, die auch der Energieeinsparung dient. Untergeordnet ist daher auch im Bereich des WA 2 und WA 4 mit weiteren Entnahmen zur Verkehrssicherheit (Windwurfgefahr), aber auch wegen der zu erwartenden Verschattungsaspekte auf die Wohnräume zu rechnen. Durch die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden jedoch vor allem wesentliche Habitatbäume gesichert. Aufgrund seiner Randlage am Ort, der Topographie und der Vegetation dienen die Waldflächen im Geltungsbereich der Frischluftentstehung. Das Gebiet ist als gut durchlüftet einzustufen.

Im Gelände selbst ist der prägende Gebäudebestand, auch das Wienerer Schloss oder seine Außenanlagen, nicht denkmalgeschützt. Es findet sich lediglich südlich angrenzend im Bereich der Herrschinger Straße ein Bodendenkmal (D-1-8033-0021, Straße der römischen Kaiserzeit). Die Gebäude und Nebenanlagen stehen bereits seit geraumer Zeit bzw. der Nutzungsaufgabe durch das Max-Planck-Institut leer und verfallen zusehends.

16.2.5 Zusammenfassung und Eingriffsbewertung

Aus der Schutzgutbezogenen Betrachtung und Bewertung ergibt sich insgesamt eine mittlere Bedeutung des Geltungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Tabelle 1: *Bedeutung des Geltungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild*

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	mittel
Flora und Fauna	mittel bis hoch
Landschaftsbild	Mittel bis hoch
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	mittel

Durch den Bebauungsplan werden Teile des Geltungsbereiches im Nordosten und Südosten neu überbaut, in anderen Teilen um das bestehende Schloss und das Gärtnerhaus und im Nordosten wird die Baustruktur verändert und ergänzt. Die Ergänzung im WA 2 erfordert südwestlich des Schlosses einen Eingriff in den Waldbestand (Rodung) von ca. 975 m² für Tiefgaragenzufahrt und das südl. geplante Kavaliershhaus. Im Bereich des Pförtnerhauses (WA 4) hat der waldähnliche Gehölzbestand nach Nutzungsaufgabe zunehmend Kronenschluss erreicht, und muss ebenfalls auf ca. 550 m² beseitigt werden, wie auch teilweise für den Ausbau (Verbreiterung) der Zufahrt von Süden. Im Nordosten (WA3) wird zwar die zweite Auffahrt sowie Betriebsgebäude zurückgebaut. Anstelle dessen sollen aber 5 Einfamilienhäuser in Hanglage entstehen. Für diese sowie die Wohnhäuser im Südosten (WA1) müssen auch größere Einzelbäume sowie sonstiger Gehölzbestand gefällt werden. Im WA 1 geht darüber hinaus Wiesenflächen verloren. Für den Waldweg ggf. erforderliche Böschungen werden mit Trockenmauern befestigt, in jedem Fall dienen sie nach Herstellung wieder als Waldflächen.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan gemäß §13b BauGB aufgestellt werden soll, ist keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie kein baurechtlicher Ausgleich erforderlich. Auch auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

Die Eingriffe in den Waldbestand bedingen gemäß BayWaldG ein Rodungsverfahren. Die Rodungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragt und wurden bei der Vorabstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim, Herrn Gampe, in Aussicht gestellt.

Für den Waldbereich im Südwesten der Schlossanlage wird hierbei auch eine Ersatzaufforstung erforderlich, nicht jedoch für den Waldweg und die Rodung im Be-

reich des WA 4: Der Bereich der ehemaligen Garten- und Gewächshausfläche hat nach Aufgabe der Bodennutzung Waldcharakter erreicht, die Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Garten mit Gewächshaus) ist aber nur nach Beseitigung des waldähnlichen Gehölzes möglich. Ein Ersatzaufforstungserfordernis ist nicht gegeben.

Tabelle 2: *Waldrechtliche Bilanz*

Lage der Waldflächen	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfläche in m ²
Südwestlicher Teil WA2 (Am Schloss)	975	975
Pförtnerhaus WA4	550	--
Summe	1.525	975

16.2.6 Waldrechtlicher Ausgleich

Auf einer Fläche von 975m² stehen aktuell versiegelte Flächen künftig dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Dafür werden die nördliche Zufahrt und Gebäudebestand direkt am Waldrand zurückgebaut. Durch die anschließende naturnahe Geländemodellierung und die strauchreiche Bepflanzung wird ein ökologisch wertvoller Waldmantel geschaffen, der auch als Ersatzlebensraum für Brutvögel und die potenziell vorkommende Haselmaus dienen kann.

16.2.7 Artenschutzrechtliches Konfliktpotential

Erforderlich ist allerdings die Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Zahlreiche Wirkfaktoren lassen Auswirkungen auf die lokale Population streng geschützter Arten befürchten:

- Unmittelbarer Verlust von Lebensstätten im Zuge der Rodungen und Gebäudeabriss zur Baufeldfreimachung (bei Anwesenheit von Tieren auch einhergehend mit einem Tötungs- und Verletzungsrisiko, sowie zu bestimmten Zeiten mit relevanten Störwirkungen).
- Lebensraumverluste durch Versiegelung: Beeinträchtigung essentieller Habitatfunktionen für verbleibende Lebensstätten im Umfeld (u.a. Verschlechterung bzw. kleinräumiger Verlust von Nahrungsflächen von Brutvögeln und Fledermäusen durch Flächeninanspruchnahme).
- Beleuchtung als indirekter Faktor mit Auswirkungen auf das Nahrungsangebot und die Jagdgebietseignung.
- Indirekte Gefährdung von Lebensstätten in subvitalen Bäumen aufgrund von Ver-

kehrssicherungspflichtigen (insbesondere am Westrand des Planungsgebietes).

- Tötungsrisiko durch Vogelschlag an Glasflächen in waldnahen Bereichen.

Die bei der Vorhabensgenehmigung zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Belange wurden nach erfolgten ersten Übersichtsbegehungen inkl. einer Dachbodenkontrolle als äußerst planungsrelevant eingestuft. Eine konkrete Abschätzung des realen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials aufgrund der vielfältigen potenziell geeigneten Lebensräume und damit einhergehenden potenziell artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten liegt nunmehr nach dem Abschluss umfangreicher Geländeerhebungen vor. Artenschutzrechtliche Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen können für die Tiergruppe der Vögel durch bauzeitliche Vorgaben (V4: Fällungen außerhalb der Brutzeit, d.h. nur im Winterhalbjahr von 1.10. bis 28.2) sowie Vorkehrungen an größeren Glasflächen (V6) vermieden werden. Aufgrund der bestehenden Planung wird davon ausgegangen, dass Lebensstätten am Gebäudebestand im Zuge der Neubebauung wieder ersetzt werden können. Lebensstätten im Wald dürften aufgrund des Erhalts von weiten Teilen des bestehenden Hangwalds ebenfalls im räumlichen Zusammenhang ihre Funktion wahren können. Allerdings ist für die geschützten Arten Star, Grünschnäpper und Stieglitz teilweise eine Entwertung von Brutplätzen anzunehmen bzw. nicht auszuschließen, so dass Nisthilfen zur Überbrückung der Bauzeit anzubringen und ihrer Funktion bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten sind (V5). Für die Fledermäuse kann durch zeitliche Vorgaben beim Bauablauf bzw. entsprechendes spezielles Vorgehen bei der Fällung von Bäumen mit Winterquartierpotential (V4) das Eintreten des Tötungs- sowie des Störungsverbots ausgeschlossen werden. Auch hinsichtlich des Schädigungsverbots sind konfliktvermeidende Maßnahmen (V1: Schaffung von Ersatzquartieren an den neuen Gebäuden sowie provisorische Quartiere/Nistkästen, V2: Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzbaumquartiere und Sicherung von Biotopbäumen, V3: Anpassung des Außenbeleuchtungskonzeptes) erforderlich. Allerdings verbleibt auch dann ein Restrisiko aufgrund verbleibender Unsicherheiten bezüglich der Wahrung der ökologischen Funktion von Lebensstätten der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus, so dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme anzustreben ist. Deren fachliche Voraussetzungen werden ebenso wie Details zur Eingriffsbeurteilung und vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen in den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erläutert

16.2.8 CEF- Maßnahmen

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen sind entsprechend dem Abschluss der Kar-

tierungen mit Ausschluss des Vorkommens von Haselmaus, Zauneidechsen und streng geschützten Amphibien und den Ausführungen in den naturschutzfachlichen Angaben zur saP nicht mehr erforderlich. Hier ist berücksichtigt, dass für Fledermäuse temporäre Quartiere geschaffen werden müssen und Vogelkästen als Vermeidungsmaßnahmen aufzuhängen sind.

16.3 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept für den Geltungsbereich umfasst Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie bereits absehbare artenschutzfachliche Maßnahmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen die Festsetzung und damit den Erhalt wesentlicher, gebietsprägender Flächen. Hierzu zählen der größtmögliche Teil des Waldbestandes im Westen, der Teich im Südosten sowie der Bereich der ehemaligen Gartenanlagen unterhalb des Schlosses. Außerdem gilt es, den prägenden und erhaltenswerten Baumbestand, soweit mit der geplanten Bebauung vereinbar, zu sichern.

Darauf aufbauend wird für die bauzeitlich beeinträchtigten Flächen, die an die geplante Bebauung angrenzen, ein Gestaltungskonzept durch Neupflanzungen entwickelt. Diese sichert auch künftig eine ausreichende Durchgrünung unter Beachtung der historischen Sichtbezüge und Wiederherstellung der Gartenanlagen östlich des Schlosses. Spätestens nach Fertigstellung des WA 2 ist die Fläche zum walddrechtlichen Ausgleich anzulegen.

16.4 Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise

16.4.1 Festsetzungen

Waldfläche

Die Waldfläche im Westen wird als solche festgesetzt. Diese ist als Laubmischwald ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Baumarten und der Hauptbaumart Buche zu erhalten. Eine Waldnutzung ist ausschließlich als „Plenterwald“ zulässig, das heißt, dass stets nur einzelne Stämme entnommen werden dürfen und das Waldbild als dauerhaft geschlossener Wald erhalten bleiben muss. Jungwuchs soll aus dem Bestand entwickelt oder nötigenfalls, insbesondere nach Kalamitäten, nachgepflanzt werden. Femel- oder Kahlhieb sind ebenso wie Kahlschlag unzulässig. Hierdurch wird der Erhalt der Waldfunktionen auch hinsichtlich des Biotopwertes sowie seiner Funktion für das Landschafts- und Ortsbild sichergestellt. Die entsprechenden Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Wasserflächen

Der Teich im Südosten wird als Retentionsbecken festgesetzt. Der Teich ist zu erhalten. Die vorhandene Uferbefestigung (Betonmauer) ist auf mindestens 50 % der Uferlänge zurückzubauen. Das Ufer ist möglichst flach zu modellieren. Für die Nutzung als Retentionsbecken sind notwendige Befestigungen zulässig, sofern sie als Wälle, ggf. mit teilweisem Steinsatz hergestellt werden. Hierdurch wird der Biotopwert des Stillgewässers und auch das Naturerlebnis der Anwohner verbessert. Die entsprechenden Regelungen zur Erhaltung der Wasserfläche sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Private Grünflächen

Östlich unterhalb des Schlosses wird eine private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Parkanlage festgesetzt. Als landschaftlich und das Ortsbild prägender Bereich ist hier deren Freihaltung von baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung, wobei die vorhandenen Nebenanlagen des Wienerer Schlosses erhalten bleiben sollen. Sie runden den Parkcharakter der Grünfläche ab. Zulässig sind daneben lediglich Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie Gestaltungselemente und Wege der Gartenanlage. Sonstige baulichen Anlagen sind unzulässig. Die private Grünfläche ist als Wiese zu gestalten. Lückige Gehölzpflanzungen heimischer Arten sind dabei jedoch zulässig, um den Garten- und Parkcharakter zu gewährleisten.

Erhaltenswerter Baumbestand

Sofern möglich, werden vorhandene prägende, vitale Einzelbäume im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt. Für diese, insbesondere den mächtigen Berg-Ahorn an der südlichen Zufahrt südlich des Schlosses wurde die Planung mehrfach optimiert (Abrücken der Erschließung, etc.). Diese Bäume weisen bei einem Stammumfang von i.d.R. über 100 cm, teilweise über 200 cm ein markantes Erscheinungsbild auf und werden als Gebietsprägende Laubbäume (Berg- und Spitz-Ahorne, Rotbuchen u.a.) auch wesentlich zum Charakter des künftigen Baugebiets beitragen. Festgesetzt werden vereinzelt auch zukunftsfähige Bäume, die zwar noch nicht ein höheres Alter erreicht haben, jedoch künftig das Gebiet prägen können, sofern in den jeweiligen Bereich nicht größere Bäume bereits diese Funktion übernehmen. Für die festgesetzten Bäume gelten auch während der Bauzeit umfangreiche Schutzmaßnahmen (s. Anlage: Merkblatt des Landratsamts Starnberg „Baumschutz auf Baustellen“ in Verbindung mit DIN 18920). Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen sind demgemäß fachgerecht vorzubereiten und innerhalb einer Vegetationsperiode zu beenden bzw. vor Wintereinbruch fachgerecht zu verfüllen. Insbesondere bei Hineinragen der Kronentraufe in die Bauräume sind vor Baubeginn fachgerechte Rück-

schnitte durchzuführen.

Als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird darüber hinaus im südöstlichen Bereich die prägenden, hochgewachsenen Gehölzgruppen aus Sträuchern und auch markanten Baumgruppen festgesetzt. Diese grünen das Gebiet randlich ein und verschaffen gleichzeitig den neuen Bewohnern Privatsphäre. Die Flächen sind als freiwachsende, dichte Wildstrauchhecke zu erhalten. Als Mindestpflanzdichte sind ein heimischer Strauch je 10 m² sowie ein heimischer Baum je 50 m² zu sichern und zu pflegen, andernfalls ist nachzupflanzen.

Die festgesetzten Einzelbäume sowie die Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Für festgesetzte, zu erhaltende Bäume und Sträucher sowie deren Nachpflanzungen sind ausschließlich Laubgehölze sowie max. 10 % Eiben und Kiefern als heimische Nadelgehölze zulässig. Andere Nadelgehölze sind unzulässig. Andere Nadelgehölze sind für die Pflanzpflichten aus Gründen des Landschaftsbildes und von Blickbeziehungen unzulässig

Bepflanzungsfestsetzungen

Das Bepflanzungskonzept verteilt sich auf zu pflanzende Einzelbäume, die entlang der öffentlichen Erschließung anzulegen sind, sowie auf Pflanzvorschriften für die Privatgärten der Einfamilien- sowie der größeren Wohnhäuser. Erstere sind als ausschließlich Berg- Ahorne zu pflanzen. Gemäß dem Gebietscharakter wurden diese als heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung ausgewählt. Die Lage darf gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.

Im Bereich der Einfamilienhäuser im WA 3 ist je vollendete 280 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (1. bis 3. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Ggf. festgesetzter, vorhandener oder zu pflanzender Baumbestand wird angerechnet. Daraus ergeben sich beispielsweise für die Grundstücke je 2 Baumpflanzungen je Grundstück. Mind. 1 Laubbaum je Baugrundstück ist dabei in einem Abstand von 1 m bis max. 5 m zur Erschließungsstraße zu pflanzen. Hierdurch wird eine ansprechende Durchgrünung gewährleistet, die auch im Straßenbild in Erscheinung tritt. Da das WA 4 direkt im Wald auf einer Lichtung liegt, werden hier keine zusätzlichen Pflanzpflichten definiert

Im WA 1 und WA 2 werden die zu pflanzenden Bäume absolut mit mind. 12 und mind. 8 festgelegt. Hiervon müssen jeweils mindestens 4 Bäume als Laubbäume I. oder II. Ordnung gepflanzt werden. Ggf. festgesetzter, vorhandener oder entlang der öffentlichen Erschließung zu pflanzender Baumbestand wird angerechnet, nicht je-

doch die Gehölzbestände im Bereich der ohnehin festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie im Bereich der privaten Grünflächen unterhalb des Schlosses.

Die Mindest-Pflanzqualität aller zu pflanzende Bäume beträgt 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken als Einfriedungen nur aus heimischen Sträuchern zulässig, nicht jedoch Koniferen (z.B. Thujen, aber auch Fichten). Darüber hinaus bestehen für zusätzliche Pflanzungen keine Vorschriften. Empfohlen werden folgende Baumarten.

Vorschlagsliste heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Vorschlagsliste heimische Laubbäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>		

Vorschlagsliste heimische Laubbäume 3. Wuchsordnung

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	Kreuz-Dorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		

Sowie alle standortgerechten Obstbäume als Hochstamm (nur auf starkwüchsiger Unterlage)

Vorschlagsliste heimische Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Nördlich des WA 2 am Schloss und westlich des WA 3 wird eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Fläche ist mit fruchtreichen Sträuchern (z.B. Holunder, Schlehe, Hasel, Hagebutte, Gew. Schneeball, Brombeeren) und Bäumen zu bepflanzen und als Waldmantel zu entwickeln. Für Bäume gilt als Mindestpflanzqualität 2xv. Heister Höhe > 200 cm, bei Sträuchern 3xv. 5 Tr., Höhe > 150 cm.

Diese Fläche mit einer Größe von 975 m² wird zugleich textlich als walddirektlicher Ausgleich für die Rodungen im Bereich des WA 2 festgesetzt.

Sonstiges

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, sowie als Terrassen, Lichtschächte, Zuwegung zu den Gebäuden dienen, gärtnerisch zu gestalten. Nebengebäude werden außerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume auf eine Fläche von max. 25 m² je Baugrundstück beschränkt. Im Bereich des WA 1 und WA 2 bleiben diese auf die dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen beschränkt und werden straßennah im WA 3 und WA 4 ganz ausgeschlossen.

Um eine intensive Begrünung von Tiefgaragendächern zu ermöglichen, wird eine flächendeckende Substratschicht von 80 cm Höhe festgesetzt- Lediglich in Gebäudenähe wird dies auf 50 cm reduziert, um einen ebenengleichen und damit barrierearmen Übergang zwischen Terrassen und Gartenflächen zu ermöglichen. Für Bäume sind Pflanzinseln mit einer Substratstärke von 1,20 m vorgesehen.

16.4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

In der Planzeichnung wird auf über die festgesetzten Einzelbäume hinaus gehenden, erhaltenswerten Baumbestand hingewiesen. Dieser kann auf die Pflanzpflichten der Privatgrundstücke mit in den WA 1 bis 3 angerechnet werden. Außerdem werden für die Pflanzpflichten weitere Standortvorschläge zur Situierung gemacht, die jedoch nicht verbindlich sind.

Textlich wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist. Ebenfalls wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde, möglichen Bau- und Bodendenkmälern sowie den fachgerechten Umgang mit Boden hingewiesen.

Artenschutzrecht

Die gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlichen Kartierungen liegen mittlerweile vor und als Anhang (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) der Begründung bei. Vorkommen ge-

geschützter Amphibienarten, von Haselmäusen und Zauneidechsen konnten dabei ausgeschlossen werden, so dass lediglich Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse zu ergreifen sind. Das sind:

- V1: Schaffung von Ersatzhabitaten für gebäude- und fassadenbewohnende Fledermäuse durch Einbau von Fledermauskästen sowie provisorische Kästen auf Stelzen;
- V2: Sicherung und Schaffung von Ersatzhabitaten für höhlenbewohnende Fledermaus durch Anbringen von Nistkästen im Wald sowie Ausweisung und Sicherung zukünftiger Biotopbäume;
- V3: Anpassung des Außenbeleuchtungskonzeptes und Wahl geeigneter Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugruten und Nahrungsangebot)
- V4: Bauzeitenbeschränkung Brutvögel (Beseitigung von Gehölzen oder sonstigen brutrelevanten Bereichen nur außerhalb der Brutzeit) und Bauzeitenbeschränkung sowie Baubegleitung Fledermäuse (Beseitigung von Gehölzen mit Quartieren nur außerhalb der Winterruhe und Wochenstubezeit, andernfalls Begleitung der Fällung von Fledermausexperten);
- V5: Ausbringen von Nisthilfen für Brutvögel
- V6: Sicherung von durchgehenden größeren Glasflächen gegen Vogelschlag

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegt und deren Umsetzung im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

16.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan gewährleistet einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Durch die Wiedernutzbarmachung der bereits bebauten und versiegelten Flächen werden die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung genutzt. Dies gilt sowohl für die Bebauung im WA 2 als auch die Bebauung im WA 3. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen würden ohne den Bebauungsplan ungenutzt brach liegen.

Um den Grad der Versiegelung in diesem Bereich möglichst gering zu halten, wird das WA 2 ausschließlich über die alte Schlosszufahrt erschlossen. Die derzeit vorhandene Erschließung durch die Zufahrt von der Von-der-Tann-Straße aus wird auf-

gegeben und die Fläche entsiegelt.

In südliche Richtung (WA 1 und WA 4) wird der vorhandene Siedlungsbereich zur Bebauung südlich der Herrschinger Straße abgerundet. Zwar sind die Flächen bisher noch nicht bebaut. Sie sind jedoch in den vorhandenen Siedlungsbereich eingegliedert und auf drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass sich die Inanspruchnahme der Flächen als natürliche Fortsetzung des vorhandenen Siedlungsbereichs darstellt.

Soweit Terrassen außerhalb der Baufelder errichtet werden, ist dies nur ausnahmsweise um bis zu 60 m² pro Baufeld zulässig. Durch die Anordnung der wasserdurchlässigen Ausführung wird der Versiegelungsgrad geringgehalten. Nebenanlagen sind als Hochbauten außerhalb von Baugrenzen und außerhalb von Flächen für Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 25 m² je Hauptanlage zulässig.

17. Ver- und Entsorgung

17.1 Trinkwasser

Das Grundstück ist über die Herrschinger Straße und über die Von- der- Tann- Straße mit Trinkwasser erschlossen. Es ist bereits ein Abzweig in die neue Erschließungsstraße hinein hergestellt, diese Leitungsführung wird im Rahmen der Herstellung der Ortsstraße bis zum WA 2 fortgeführt. Somit kann jedes WA an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Auch für den Fall der Realteilung des Grundstücks gelten alle an den drei Erschließungsstraßen anliegenden Grundstücke als öffentlich erschlossen.

17.2 Löschwasser

Für Löscharbeiten ist ein Hydrant am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen.

17.3 Abwasser

17.3.1 Schmutzwasser

Das Grundstück ist durch Schmutzwasserkanäle in der Herrschinger Straße und der Von-der-Tann-Straße erschlossen, allerdings sind Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal nur in der Von-der-Tann-Straße zulässig. Auch für den Fall der Realteilung des Grundstücks können alle Grundstücke des WA 1 – 3, welche entlang der Von-der-Tann-Straße liegen, einzeln an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen werden. Für das Pfortnerhaus (WA 4) ist eine dauerhafte Ableitung über das WA 1 zu sichern.

17.3.2 Niederschlagswasser

Zur Feststellung der Sickerfähigkeit des Bodens ist ein Sickertest durchzuführen. Falls eine breitflächige Versickerung auf dem Gelände grundsätzlich nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser gezielt gesammelt und zielgerichtet abgeführt werden. Das vereinigte Grundstück ist über den Tagwasserkanal in der Von- der- Tann-Straße erschlossen, wobei der Kanal derzeit nur im Bereich der Einmündung in die Herrschinger Straße vorhanden ist.

Eine Einleitung in den Kanal ist pro Anschluss nur gedrosselt auf 1,5l/s zulässig. Das macht Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich. Als geeignete Fläche zur Rückhaltung dient der Teich im Südosten des Grundstücks. Auf einer Fläche von ca. 200 m² und aufgrund der zulässigen Anstauhöhe von 0,5 m ergibt sich ein Retentionsvolumen von max. 100 m³. Sollte dieses Retentionsvolumen nicht ausreichen, sind andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z. B. handelsübliche Retentionstanks). Zur Berechnung des Retentionsvolumens gilt: Je 200 m² reduzierte Versiegelungsfläche sind 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen.

Durch Realteilungen können nicht erschlossene Grundstücke entstehen. In diesem Fall ist durch entsprechende Dienstbarkeiten eine Niederschlagswasserableitung über die Retentionsfläche in den Tagwasserkanal zu sichern.

Das Amt für Abwasserwirtschaft erwägt aktuell eine Verlängerung des Kanals bis zum nördlichen Ende des Grundstücks. Wird die Maßnahme umgesetzt, gälten real geteilte Grundstücke im WA 2 und WA 3 entlang der Von- der- Tann- Straße als eigenständig erschlossen. Auch in diesem Fall würde sich das Retentionsvolumen nach vorgenannter Formel berechnen.

Für das Pfortnerhaus (WA 4) ist eine dauerhafte Ableitung über das WA 1 zu sichern.

17.4 Abfall:

Der Abfall in den WA 1 und WA 2 wird in geeigneten Räumen an den Tiefgaragen gesammelt. Für die Abholung ist eine Aufstellfläche an der Einfahrt geplant. Im WA 3

erfolgt Sammlung und Abfuhr gebäudebezogen, wobei die Sammlung nur in geeigneten Räumen innerhalb des Baufeldes zulässig ist. Die gilt auch im WA 4 wobei die Abholung hier über entsprechende Aufstellflächen an der Herrschinger Straße erfolgt.

18. Waldabstand

Die Baugrenzen befinden sich teilweise im Abstand von wenigen Metern zu der als Wald festgesetzten Fläche. Das Amt für Land- und Forstwirtschaft hat in seiner Stellungnahme keine Bedenken gegen die Ausweisung der Baugrenzen erhoben.

Um der Gefahr eines möglichen Baumwurfs zu begegnen, wird im städtebaulichen Vertrag sichergestellt, dass der jeweilige Bauherr technische Maßnahmen am Baukörper (wie z.B. Aussteifen von Außenwänden) ergreift, die das Risiko durch Baumwurf für die sich in den Baukörpern aufhaltenden Menschen minimieren. Weiterhin ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass der jeweilige Waldeigentümer insbesondere im Bereich von 25 m zu den als WA ausgewiesenen Flächen die Stabilität des Waldes erhält und fördert. Durch regelmäßige Sichtprüfungen und Ausholungen in diesem Bereich wird die Baumwurfgefahr minimiert. Durch eine mit einer Vertragsstrafe bewährten Weitergabepflicht ist sichergestellt, dass die Pflichten auf Rechtsnachfolger übertragen werden.

Um die Bewirtschaftung des Waldes nicht zu erschweren, ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die künftigen Eigentümer der im WA befindlichen Grundstücke auf Schadensersatzansprüche für Schäden an ihren Grundstücken oder den darauf befindlichen baulichen Anlagen, die durch Baumwurf entstehen, verzichten. Gleiches gilt für Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB für Wurzeln und Äste die von der als Wald ausgewiesenen Fläche auf die als WA ausgewiesenen Flächen eindringen. Der Verzicht gilt nicht, wenn von den Ästen oder Wurzeln Gefahren für die baulichen Anlagen ausgehen.

19. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von den Antragstellern bzw. Grundeigentümern getragen.