

Telefon: 0 233-22854
23226
25387
Telefax: 0 233-22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63 P
PLAN-HA II/56
PLAN-HA II/60 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141
Zuccalistraße (südlich),
Brunhildenstraße (westlich),
Richhildenstraße (nördlich),
Zuccalistraße (östlich)**

- Billigungsbeschluss -

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04749

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.01.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Billigungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung zur Sicherung der Gartenstadtziele im Baugebiet der Zuccali-, Brunhilden- und Richhildenstraße im Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der im Normalverfahren aufgestellt wird. Zur Abwägung der privaten und öffentlichen Belangen wurden die erforderlichen Fachgutachten erstellt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 7 ff.).

A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2141 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 02.12.2019 mit 03.01.2020 durchgeführt, die im Amtsblatt Nr. 33 vom 29. November 2019 bekanntgegeben wurde.

Insgesamt wurden drei Äußerungen vorgetragen. Dies sind eine anwaltliche Stellungnahme im Namen eines Bürgers, die Anregung einer Bürgerin und eine Stellungnahme von NaturFreunde Deutschland.

Weitere Äußerungen anderer Personen, insbesondere Eigentümer*innen, wurden nicht vorgetragen.

Folgendes wurde vorgetragen:

1) Einfügen nach § 34 BauGB

Der anwaltliche Vertreter eines betroffenen Grundstückseigentümers hat, unter Bezugnahme auf ein damals bei der Lokalbaukommission anhängiges Baugenehmigungsverfahren, folgendes auch zum vorliegenden aufzustellenden Bebauungsplan abschließend vorgetragen:

Es werde die behördliche Ansicht vertreten, dass das Geviert nicht durch eine rückwärtige Bebauung geprägt sei. Die rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken mit der Flurnummern 126/45, 126/54 und 126/75 seien Ausnahmen und sind im Rahmen des § 34 BauGB nicht zu berücksichtigen, da ihnen rechtliche Besonderheiten, wie Baulinien bzw. ein schützender Baumbestand, zugrunde liegen. Somit sei diese rückwärtige Bebauung bei der Bewertung der Zulässigkeit der Bebauung auf den Grundstücken mit den Flurnummern ,126/24, 126/78 und 126/79 nicht zu berücksichtigen.

Diese vorstehende Rechtsauffassung seitens der Landeshauptstadt München werde durch die anwaltliche Vertretung nicht geteilt.

Es werde entgegnet, dass für die Bestimmung des Einfügens in die nähere Umgebung Im Sinne von § 34 BauGB die vorhandene Bebauung maßgeblich sei. In diese Betrachtung seien die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen einzubeziehen. Es komme nicht darauf an, wann die Bebauung der Umgebung und unter welchen, auch baurechtlichen Voraussetzungen entstanden seien (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 34 BauGB Rdnr. 35; BVerwG Beschluss vom 17.12.1976 - 4 CB154.65).

Somit sei bei der Bewertung der Bebaubarkeit des rückwärtigen Teils der Grundstücke mit den Flurnummern 126/24, 126/78 und 126/79 nicht zu berücksichtigen, warum die oben genannten baulichen Anlagen im rückwärtigen Teil

des jeweiligen Grundstücks gebaut wurden. Allein maßgeblich sei vielmehr, dass sie tatsächlich dort gebaut wurden und somit vorprägende Wirkung haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der anwaltliche Vertreter eines betroffenen Grundstückseigentümers bezieht sich in seinen Ausführungen zunächst auf das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung für eine mehrreihige Bebauung auf den Flurstücken 126/24, 126/78 und 126/79 und macht dann Ausführungen zu Fragen der Prägung des Gebiets und der Zulässigkeit von Vorhaben in zweiter Reihe auf Grundlage des § 34 BauGB.

Das zu überplanende Geviert ist geprägt durch eine straßennahe Bebauung sowie durch eine Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und ihrer Nutzung als Hausgärten. Davon ausgenommen sind nur die Flurstücke 126/75, 126/54 und 126/45. Auf diesen ist die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich realisiert, die Freiflächen befinden sich zur Straße hin gelegen. Auf keinem der Grundstücke findet sich eine mehrreihige Bebauung. Diese städtebauliche und freiräumliche Bestandssituation soll mit dem vorliegenden, aufzustellenden Bebauungsplan bewahrt werden, insbesondere sollen die nur einreihige – in Teilen rückwärtige – Nutzung der Grundstücke sowie die weiten Grün- und Freiflächen erhalten werden (siehe auch Kapitel 4 - Planungskonzept).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung wird dieser bereits verwirklichte bauliche und freiräumliche Bestand zur Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen und freiräumlichen Struktur „festgeschrieben“. Vorhaben beurteilen sich künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB, nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit Grünordnung. Insbesondere wird mit der erstmaligen Festlegung einer rückwärtigen Baugrenze bzw. von allseitig von Baugrenzen umschlossenen „Bauräumen“ der Zulässigkeitsmaßstab in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig geregelt.

Der Baugenehmigungsantrag, der Anlass der vorliegenden Planung war, ist aus bauordnungs-, denkmal- und naturschutzrechtlichen Gründen abgelehnt worden. Die in den vorstehenden Ausführungen des Rechtsanwalts enthaltenen Fragen der Prägung des Gebiets und der Zulässigkeit von Vorhaben in zweiter Reihe auf Grundlage des § 34 BauGB sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren bei der Beurteilung der Folgen der Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden, vor allem im Kapitel 6 – Wesentliche Auswirkungen. Im Weiteren wird insbesondere auf die Ausführungen in den Kapiteln 2.3.2 - Planungsrechtliche Beurteilung sowie Kapitel 4 - Planungskonzept verwiesen.

2) Berücksichtigung eines erteilten Vorbescheides im Planungsverfahren

Eine Bürgerin im betroffenen Planungsgebiet bat, ihren Vorbescheid aus dem Jahre 2009 im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorbescheid wurde im Januar 2009 erlassen und hatte die Aufstockung eines einstöckigen Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 126/44 auf insgesamt zwei Vollgeschosse zum Inhalt. Der Vorbescheid war bis zu dem Jahre 2012 gültig.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Bestandssicherung ohne Festsetzung des Maßes der Nutzung aufgestellt werden und stünde dem o.g. Vorhaben daher voraussichtlich nicht entgegen. Zur verbindlichen Beantwortung der Frage, ob das o.g. Vorhaben weiterhin zulässig ist, müsste ein erneuter Antrag auf Erteilung eines Vorbescheid über das o.g. Vorhaben gestellt werden.

3) Stellungnahme von NaturFreunde Deutschlands, eine vom Umweltbundesamt anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigung:

Die NaturFreunde Deutschlands Bezirk München e.V. begrüßen den oben genannten Bebauungsplan.

Es werde eine Erhaltungssatzung für das nach amtlichen Angaben 1,7 ha große Gebiet als sehr hilfreich erachtet, um den spezifischen Charakter als Gartenstadt zu sichern und eine das Gebiet verändernde Nachverdichtung zu unterbinden. Dadurch könne die Pufferzone für das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nymphenburger Schlosspark und Kapuziner Hölzl erhalten werden.

Auf Grund der im Gebiet zwischen Herthastraße, Wotanstraße und Margarete Danzi-Straße erfolgten Wohnbebauung, samt einer Grundschule und der Sportanlage Margarethe-Danzi-Str. 21, München sei auf Grund der baulichen Verdichtung ihres Erachtens der Erhalt einer erweiterten Pufferzone notwendig.

Es werde deshalb vorgeschlagen, die Gebiete zwischen Brunhildenstraße, Zuccalistraße und Herthastraße (Nordseite) ebenfalls durch eine Erhaltungssatzung zu schützen, da diese Gebiete ebenfalls als Pufferzone für das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nymphenburger Schlosspark und Kapuziner Hölzl im Sinne des Artenschutzes anzusehen seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der obige Vorschlag des Erlasses einer Erhaltungssatzung ist bei einigen Gebieten der Landeshauptstadt München für den Milieuschutz und für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart durchaus sinnvoll. Im vorliegenden Fall ist aber dieser einfache Bebauungsplan mit Grünordnung das richtige und geeignete Mittel, um die besonderen Qualitäten des Gebietes zu sichern. Dies wird insbesondere durch die Bauraumfestsetzung sowie durch die Festsetzung zum Erhalt von Baumgruppen gewährleistet. Die Nähe des Gevierts zum Nymphenburger Park, die hohe Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden, die parkartige Begrünung mit wertvollem Baumbestand und die allgemeinen Planungsziele sowie die aktuellen Bauabsichten bedingen hier ein städtebauliches Planungsbedürfnis. Regelungen zur Sicherung einer vorhandenen städtebaulichen Gestalt oder des vorhandenen Milieus (gegen unerwünschte Veränderung) drängen sich aber nicht auf.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.11.2019 bis 03.01.2020.

Es wurden keine Einwände vorgetragen.

Hinweis:

Das § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren wird zur Verfahrensbeschleunigung (enger Zeitkorridor durch Veränderungssperre) parallel mit dem § 3 Abs. 2 BauGB- Verfahren nach dem Billigungsbeschluss durchgeführt.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zu dem Planungsvorhaben angehört und hat der Planung einstimmig zugestimmt.

Eine weitere Beteiligung des Bezirksausschusses findet im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2141 für den Bereich Zuccalistraße (südlich), Brunhildenstraße (westlich), Richildenstraße (nördlich), Zuccalistraße (östlich) mit Plan vom 10.10.2021 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und parallel hierzu das § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren durchzuführen.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141
der Landeshauptstadt München

Zuccalistraße (südlich),
Brunhildenstraße (westlich),
Richildenstraße (nördlich),
Zuccalistraße (östlich)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5, 5a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Zuccalistraße (südlich), Brunhildenstraße (westlich), Richildenstraße (nördlich) und Zuccalistraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 10.10.2021, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise für untergeordnete Gebäudeteile wie Außentreppen, Balkone, Erker, Vordächer, ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte sowie bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden für raumprägende Anbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
- (2) Für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zum Zeitpunkt der Satzung zulässigerweise errichteten baulichen Anlage können weitere Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Überschreitung nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zur Folge hat, die Ausnahme auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und sofern keine Beeinträchtigung der im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen zu erwarten ist.

§ 3

Stellplätze, Garagen

- (1) Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten können auch außerhalb der Bauräume zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigung der im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen zu erwarten ist.
- (2) Nicht zulässig sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in den im Plan als „Vorgarten“ und als „Flächen zu begrünen und bepflanzen“ festgesetzten Flächen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zu- und Abfahrten zu den im Satz 1 genannten Anlagen.
- (3) Tiefgaragen können in den als „zu begrünen und bepflanzen“ festgesetzten Flächen im begründetem Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigung der im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen zu erwarten ist.

§ 4

Nebenanlagen

- (1) In den im Plan als „Vorgarten“ festgesetzten Flächen sind nur Nebenanlagen zur Abfallentsorgung und Einfriedungen zulässig.
- (2) In den im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung als Wohnungsgarten dienen und wenn durch diese keine Beeinträchtigung der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen zu erwarten ist.
- (3) Für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zum Zeitpunkt der Satzung zulässigerweise errichteten baulichen Anlage können weitere Ausnahmen von den Absätzen 1 oder 2 zugelassen werden, sofern die Überschreitung nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zur Folge hat, die Ausnahme auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und sofern keine Beeinträchtigung der im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen zu erwarten ist.

§ 5

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen gem. § 5 Abs. 7 und 8 dieser Satzung zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der

Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) Die im Plan als „Vorgarten“ und als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen sind als Rasen, Hecken und Pflanzflächen mit standortgerechten überwiegend heimischen Laubbäumen und Strauchpflanzungen zu gestalten und zu erhalten.
- (4) Befestigte Freiflächen, wie z.B. für Wege und Sitzplätze sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind, soweit dies funktional möglich ist, wasserdurchlässig auszubilden.
- (5) Für nicht bebaute Flächen gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen der Absätze 3 und 4 dieses § 5 der Satzung entsprechend.
- (6) Die im Plan festgesetzten Baumgruppen sind als geschlossene Gehölzgruppe zu erhalten.
- (7) Bei Abgang von „als zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäumen und Baumgruppen ist für jeden Baumverlust mindestens ein heimischer Laubbaum gleicher Wuchsordnung, so weit technisch möglich, an gleicher Stelle auf dem Grundstück nachzupflanzen.
- (8) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume gemäß Absatz 6 der Satzung betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10–20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang

§ 6 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2141 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	11
2. Ausgangssituation	13
2.1. Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	13
3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	13
3.1. Städtebauliche Situation im Planungsgebiet sowie im Umfeld	13
3.2. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	16
3.3. Orts- und Landschaftsbild	16
3.4. Grundwasser, Boden, Klima	16
3.5. Vegetation	17
3.5.1. Fauna	18
3.5.2. Erholung	20
3.6. Vorbelastungen	20
3.7. Planerische Ausgangslage	21
3.7.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	21
3.7.2. Planungsrechtliche Beurteilung	21
3.7.3. Veränderungssperre	21
3.7.4. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München	21
3.7.5. Denkmalschutz	22
3.7.6. Grundbuchsicherung und Grundstücksteilungen	23
4. Planungsziele	23
5. Planungskonzept	24
5.1. Städtebauliche und grünordnerische Grundidee	24
5.2. Nachhaltigkeit	25
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	25
5.4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen	28
5.5. Grünordnung	30
5.6. Spezieller Artenschutz	33
5.7. FFH-Verträglichkeit	34
6. Wesentliche Auswirkungen	34
6.1. Abwägung der privaten und öffentliche Belange	34
6.2. (Keine) Entschädigung, Folgen für private Eigentümer*innen	35
7. Umweltbericht	37
7.1. Einleitung	37
7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	37
7.1.2. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	37
7.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	37
7.1.4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	38
7.1.5. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche	40
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	40
7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	40

7.2.1.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Verkehrslärm	40
7.2.1.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	41
7.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	42
7.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	42
7.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	44
7.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	45
7.2.3.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Boden und Fläche - Schadstoffbelastungen	45
7.2.3.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Boden und Fläche -Bodenfunktionen	46
7.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	47
7.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	48
7.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	49
7.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	50
7.2.8.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Abwässer	51
7.2.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	52
7.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	54
7.4.	Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	54
7.5.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	54
7.6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	55
7.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
7.8.	Zusätzliche Angaben	56
7.8.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	56
7.8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	57
7.9.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	57
8.	Daten zum einfachen Bebauungsplan	59

1. Planungsanlass und Verfahren

Mit dem Ziel der Steuerung der baulichen Entwicklung unter der Maßgabe des Erhalts des spezifischen Charakters der Münchner Gartenstadt wurde durch die Vollversammlung des Stadtrats in ihrer Sitzung vom 29.04.2015 (Nr. 14-20 / V 00909 – Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung – Stand und Ausblick) ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz der Münchner Gartenstadt auf den Weg gebracht. Anlass dafür war und ist die anhaltend dynamische städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München. In den Münchner Gartenstädten ist dieser Entwicklungsdruck spürbar angekommen, mit der Folge einer anhaltenden Diskussion über die Identität und Lebensqualität in diesen Gebieten. Der vom historischen Kontext entkoppelte Begriff der Gartenstadt umfasst dabei eine große Bandbreite gebietsspezifischer Qualitäten, die sich mit einer hohen Durchgrünung und einer lockeren, meist solitären Bebauung unterschiedlicher Dichte zusammenfassen lässt. Mit 6.000 ha Siedlungsfläche (circa 20% des Stadtgebiets) ist sie eine stadtbildprägende Siedlungstypologie.

Das Maßnahmenpaket zum Schutz der Gartenstadt beinhaltet u.a. die Erarbeitung von sogenannten informellen Rahmenplanungen, die die bauliche Entwicklung vorbereiten und zusammen mit den weiteren Instrumenten des Zulässigkeitsmaßstabs des § 34 BauGB, dem übergeleiteten Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB, der so genannten „Blockweisen Betrachtung“ und der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung (GVO) steuern soll. Jedoch stößt die Wirksamkeit des Instruments Rahmenplanung dort an ihre Grenzen, wo der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wegen der heterogenen städtebaulichen Ausgangslage große Entwicklungsspielräume zulässt oder die städtebaulichen Zielsetzungen durch Rahmenplanungen nicht gesichert werden können. Deshalb ist im besonderen Einzelfall in Ergänzung zu den genannten Instrumenten die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen im Sinne eines „Baulinienplans“ als zusätzliches Steuerungsinstrument zu prüfen. In diesen Gebieten ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss des Stadtrats aus dem Jahr 2019 beauftragt, soweit zur Umsetzung der Zielsetzungen in den Rahmenplanungsgebieten zwingend erforderlich, die Aufstellung von Bebauungsplänen vorzubereiten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V12716).

Im geplanten Geltungsbereich dieses sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in der Zuccalistraße lag ein Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich vor (Antrag wurde von der Lokalbaukommission aus bauordnungs-, denkmal- und artenschutzrechtlichen Gründen abgelehnt, Klage gegen Ablehnung wurde inzwischen zurückgenommen, ein neuer Bauantrag wurde bisher nicht gestellt). Dieser Bauantrag hätte bei Genehmigung und Realisierung das bestehende Baugeviert durch die erstmalige Realisierung einer zulässigen Bebauung in mehr als einer Reihe im Sinne des Erhalts der Münchner Gartenstadt negativ verändert. Insbesondere wäre zu besorgen gewesen, dass zukünftig über die Bestandssituation hinausgehend Gebäude sowohl entlang der Straße wie auch im Binnenbereich des Gevierts entstehen, mit allen durch die ungesteuerte Nachverdichtung verbundenen Nachteilen, v.a. in Bezug auf Bodenversiegelung, Freiraumqualitäten, Baumschutz und lokales Stadtklima.

Dies hätte negative Auswirkungen für das gegenwärtig auch stadtweit hervorzuhebende Wohngebiet, mit parkartigen Gartenlandschaften und einer villenartigen Bebauung. Diese zeichnet sich durch eine hochwertige Gestaltung mit erhaltenswerter Bausubstanz aus. Die Bewahrung und Sicherung dieses Münchner Gartenstadtcharakters ist ein legitimes städtebauliches Ziel. Insbesondere kann die Landeshauptstadt München zur Sicherung und Bewahrung der bestehenden baulichen Situation ein Gebiet durch Bebauungsplan rechtlich ordnen und damit insoweit städtebaulich festschreiben. Der Schutz dieser Qualitäten ist eine baurechtliche Herausforderung, die mit einem sparsamen Regelwerk und dem Gebot der planerischen Zurückhaltung umgesetzt werden soll.

Da dieses Münchner Gartenstadtgebiet darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten Nymphenburger Schlossparks liegt und damit für das Stadtgebiet auch in seiner historischen Bedeutung eine besondere Prägung hat, wurde für diesen Bereich am 22.05.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14771).

Die Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Normalverfahren mit Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht aufgestellt. Anlass hierfür ist der unmittelbar angrenzende Nymphenburger Schlosspark, für den Teile als FFH-Gebiet 7834-301 „Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölzl“ gemeldet sind. Aus diesem Grund wurde von der Durchführung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahren gemäß den §§ 13 und 13a BauGB Abstand genommen.

2. Ausgangssituation

2.1. Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 09. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg, ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt und schließt an zwei Seiten an den Nymphenburger Schlosspark an. Das Gebiet liegt südlich der Zuccalistraße, westlich der Brunhildenstraße, nördlich der Richildenstraße und östlich der Zuccalistraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56, 126/54, 126/75 (Gemarkung Nymphenburg).

Die Flächen befinden sich ausschließlich im Besitz von privaten Eigentümer*innen. Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt circa 1,7 ha. Sie grenzen an die benannten öffentlichen Straßen an.

3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

3.1. Städtebauliche Situation im Planungsgebiet sowie im Umfeld



Abb. 1: Luftbild und Umgriff Planungsgebiet

Das Baugeviert entlang der Zuccalistraße zeichnet sich durch eine stadtweit hochwertige villenartige Bebauung mit parkartiger Gartenlandschaft aus. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB. Das Bauliniengefüge stellt einen sog. übergleiteten einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB dar, der aber nur Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Auch künftig bemisst sich das Gebiet nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB, nach Maßgabe der Festsetzungen des vorliegenden aufzustellenden Bebauungsplans.

Art der Nutzung und Bauweise

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets sind mit Einfamilien-, Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern in solitärer Bauweise innerhalb großer, teilweise parkartig angelegter Privatgärten bebaut. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist trotz des unterschiedlichen Baualters homogen. Die ältesten Gebäude entstanden vor 1915 und stehen überwiegend unter Denkmalschutz. Der übrige Gebäudebestand ist ab 1948 entstanden.

Die Gebäude dienen vorwiegend der Wohnnutzung und vereinzelt dienen Räume freiberuflichen Nutzungen. Das Gebiet entspricht in seiner Art der Nutzung einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß Baunutzungsverordnung.

Maß der Nutzung und Anzahl der Wohneinheiten

Trotz des bautypologisch homogenen Erscheinungsbildes stellt sich das Maß der Nutzung auf Grund der sehr differenzierten Parzellierung der Einzelgrundstücke sehr unterschiedlich dar. So variiert die Größe der Grundstücke von 270 m² bis zu 1.718 m² und auch die Grundfläche der Gebäude reicht je nach Bautypologie von 78 m² bis zu 315 m². Daher liegt die Grundflächenzahl (GRZ), als relatives Maß der baulichen Grundstücksausnutzung, in einer Bandbreite von 0,13 bis zu 0,42 und im Mittel bei rund 0,31.

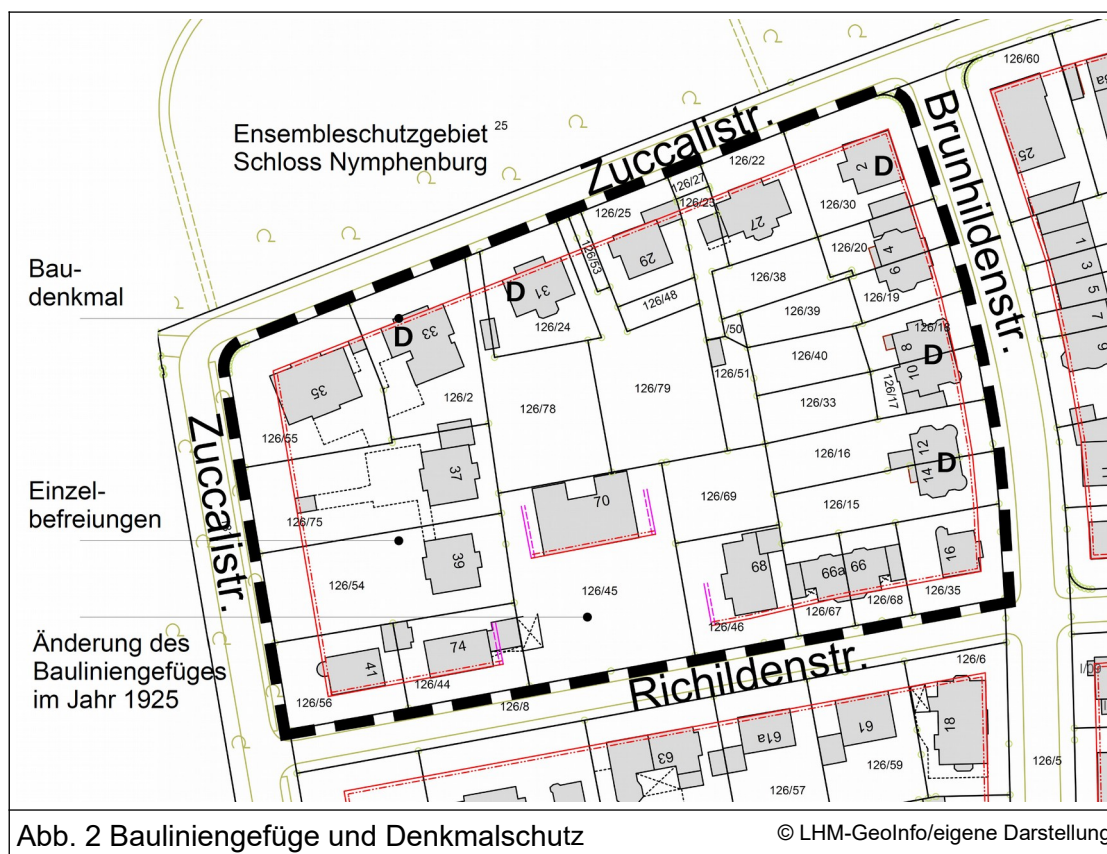
Die Geschossigkeit der Gebäude liegt bei durchschnittlich zwei bis drei Vollgeschossen. Die Bandbreite der Traufhöhe der Gebäude korrespondiert dazu mit Höhen von 3,20 m bis zu 7,20 m. Die sich aus den durchweg geneigten Dächern ergebende Firsthöhe variiert zwischen 7,50 m bis zu 13,55 m. Die bestehende Geschossfläche liegt je Baugrundstück innerhalb einer recht großen Bandbreite von 180 m² bis zu 649 m² und das daraus resultierende relative Maß für die Geschossfläche pro Grundstück (GFZ) variiert dementsprechend von 0,28 bis zu 1,17 und liegt im Mittel bei 0,56.

Im Gebiet ist vorwiegend eine Wohneinheit pro Wohngebäude vorhanden. In den Doppelhäusern ist überwiegend eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorhanden. Als Ausnahme sind in einem der bestehenden Wohngebäude neueren Datums insgesamt drei Wohneinheiten vorhanden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Gebiet liegt ein rechtsverbindliches Bauliniengefüge vom 26.06.1909 mit vorderer Baulinie und teilweise seitlichen Baugrenzen vor. Dieses Bauliniengefüge begrenzt eine unterschiedlich tiefe Vorgartenzone mit einer Tiefe von 5 m in der Brunhildenstraße, von 8-10 m in der Zuccalistr. und von 5-6 m in der Richildenstraße. Das Bauliniengefüge wurde bereits früh im Jahr 1925 so geändert, dass für die Richildenstr. 70,

Flurstück 126/45 kein Baufenster im vorderen Grundstücksbereich, sondern im rückwärtigen Bereich vorgesehen ist. Für dieses Grundstück sowie die Richildenstr. 74 und 68 ist eine seitliche Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Rückwärtige Baugrenzen oder Baulinien bestehen im Gebiet nicht. Eine weitere Ausnahme von straßenbegleitenden Baugrenzen stellt sich in der Zuccalistraße 37 und 39, Flurstücke 126/54 und 126/75 dar. Hier erfolgte im Jahr 2008 eine Befreiung von der vorderen Baulinie, zum Schutz des im vorderen Bereich des Grundstücks vorhandenen Baumbestands, in Verbindung mit einem Baurechtsverzicht im Rahmen der Baugenehmigung in diesem Bereich. Somit variiert die Lage der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück im Gebiet. Im Planungsgebiet ist jedoch derzeit noch keine mehrreihige Bebauung (Staffelung von Gebäuden in die Tiefe des jeweiligen Baugrundstückes) vorhanden.



Grünordnung

Das Planungsgebiet ist geprägt durch einen umfangreichen privaten Grünraum mit wertvollem älteren Baumbestand, welcher der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München unterliegt.

Im Norden und Westen des Gebietes legt das übergeleitete Bauliniengefüge an der Zuccalistraße eine Vorgartenzone von 8-10 m fest, so dass über den Straßenraum hinweg sehr erhaltenswerte Großbäume in den Vorgartenzonen mit den Bäumen im Straßenraum (westliche Zuccalistraße) einen Übergang zum anschließenden Nym-

phenburger Schlosspark bilden. Im Süden und Osten ist die begrünte Vorgartenzonen 5-6 m breit. Der hier vorhandene Baumbestand prägt den Straßenraum der Brunhilden- und Richildenstraße. Die Vorgärten werden größtenteils zur Straße hin durch Mauern und Schnitthecken abgegrenzt.

Im Blockinneren bilden die privaten Gärten über die Grundstücksgrenzen hinweg eine zusammenhängende großräumige Grünfläche mit kleineren Nebengebäuden und einem prägenden Altbaumbestand. Die offene Bebauung ermöglicht zwischen den Gebäuden ‚grüne‘ Durchblicke auf die innenliegenden Gärten und deren Baumbestand.

3.2. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist analog zur innerstädtischen Lage fußläufig an den ÖPNV angebunden. Auch die verkehrliche Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist durch das umliegende Straßen- und Wegenetz ausreichend sicher gestellt. Durch die geringe verkehrliche Belastung der Wohnstraßen und die Anbindung an das Hauptstraßennetz an der Hirschgartenallee ist das Plangebiet ausreichend für den MIV erschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend in freistehenden Carports oder Garagen auf den Privatgrundstücken. Auf einzelnen Grundstücken erfolgt die Unterbringung der Pkws in Tiefgaragen. Die Gebäude in der Zuccalistraße Nrn. 37, 39 sowie der Zuccalistraße Nrn. 33 und 35 werden dabei durch jeweils eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Ebenso befindet sich unter dem Grundstück Richildenstr. 70 eine Tiefgarage.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch eine kleinteilige Villenbebauung mit großen Gärten und umfänglichem älterem Baumbestand. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit geneigten Dächern errichtet worden. Es überwiegen Walmdächer. Das Gebiet hat eine hohe baukulturelle Bedeutung. So stehen insgesamt fünf Gebäude unter Denkmalschutz. Die Altbäume in den Vorgärten und in den innenliegenden Gärten überragen den Gebäudebestand und bilden mit dem Baumbestand des Nymphenburger Schlossparks eine Gehölzkulisse, die den Münchner Gartenstadtcharakter des Viertels maßgeblich prägt.

3.4. Grundwasser, Boden, Klima

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine der Stadt bekannten Grundwassermessstellen. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der würmzeitlichen Niederterrasse, welche aus ca. 10 m mächtigen sandigen Kieselsteinen aufgebaut ist. Das kiesige Material lässt Wasser schnell im Boden abfließen und bietet damit einerseits für die Versickerung und den Oberflächenabfluss günstige Bedingungen, übernimmt aber andererseits auch nur eine geringe Filterfunktion für Schadstoffe.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist Richtung Nordnordost bis Nordosten. Der Höchstgrundwasserstand (HW40) liegt bei ca. 5 m unter der Geländeoberkante; bei einer eingeschossigen Unterkellerung sind daher keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Kaltlufteinwirkungsbereich des angrenzenden Nymphenburger Schlossparks und wird in der Stadtklimaanalysekarte als Siedlungsstruktur mit günstiger bioklimatischer Situation bewertet. Der vergleichsweise niedrige Versiegelungsgrad (Versiegelungskarte 2011: 31-40%) begünstigt die Versickerung und Verdunstung von Feuchtigkeit und trägt in Verbindung mit dem schattenspendenden Baumbestand zu einem angenehmen, kühlenden Bioklima bei.

3.5. Vegetation

Auf der Grundlage einer Bestandsvermessung mit Baumaufmaß wurden floristische Kartierungen sowie Erhebungen zur Vitalität des Baumbestandes durchgeführt. Die Fläche des Planungsgebietes setzt sich aus mehr oder weniger strukturreichen Privatgärten mit Gebäuden und Gehölzstrukturen – vorwiegend aus Einzelbäumen und Baumgruppen alter Ausprägung bestehend – zusammen. Große, alte Bäume wechseln sich mit gepflegten Gartenflächen ab, so dass ein parkartiger Charakter entsteht.

Der Baumbestand umfasst ca. 190 Bäume, wovon derzeit ca. 80 Bäume durch die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt sind und Stammumfang von bis zu 3 m aufweisen. Der gut gepflegte, teils die Gebäude deutlich überragende Baumbestand setzt sich zu zwei Dritteln aus Laubbäumen (inklusive Obstbäumen) und zu einem Drittel aus Koniferen zusammen. Es herrschen heimische und standortgerechte Baumarten wie Hainbuche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Winter- und Sommer-Linde, Ahorn, Kiefer und Eibe vor, die teilweise dem Artenspektrum des im Nymphenburger Schlosspark vorkommenden Eichen-Hainbuchenwaldes entsprechen. Aber auch gartentypische, gebietsfremde Arten wie Thuja, Scheinzypressen und Ziergehölze wurden erfasst.

Der überwiegende Teil der Bäume wurde als vital und daher als erhaltenswert (135 Stück) bewertet. Der Baum- und Gehölzbestand alter Ausprägung sowie die strukturreichen Gärten und Vorgärten (47% der Gesamtfläche) wurden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als von hoher und mittlerer Bedeutung eingestuft. Einige der Bäume weisen Höhlungen, Nischen und Spalten auf. Der Totholzanteil der Bäume ist aufgrund der gärtnerischen Pflege jedoch gering. Der Gehölzbestand dient als Nahrungs- und Bruthabitat und ist für den Biotopverbund zwischen Nymphenburger Schlosspark und Hirschgarten von Bedeutung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Schutzgebiete oder sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft sowie Biotope der Stadtbiotopkartierung liegen im Planungsumgriff nicht vor. Im Rahmen der floristischen Kartierungen wurden keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Im Norden und Westen schließt der Nymphenburger Schlosspark an. Er ist als Landschaftsschutzgebiet (Nymphenburg 881) geschützt und in Teilen als Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebietsnummer 7834-301: „Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölzl“) gemeldet. Er umfasst mehrere in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München erfasste Biotope (u.a. M-0111-001/ 002/ 003/ 004/ 005/ 006/ 007/ 008 /009/ 010). Somit sind verschiedene Lebensraumtypen der Anhänge I und II FFH-RL, ins-

besondere der Lebensraum-Typ 9170 „Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald“ sowie die Art 1084 „*Osmoderma eremita* - Eremit“, in direkter Nähe vorhanden.

3.5.1. Fauna

Im Rahmen der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt wurden im Nymphenburger Schlosspark Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnstufe wie Fledermausarten, z.B. der Abendsegler, Vogelarten, wie z.B. der Trauerschnäpper und der streng geschützten Eremiten erfasst. Entsprechend wird der Schlosspark im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) als landesweit bedeutsame Fläche bewertet.

Obgleich die Zielsetzung des Bebauungsplans in der Sicherung des baulichen und freiräumlichen Bestands besteht, wurde aufgrund dieser unmittelbaren Nachbarschaft zu dem naturschutzfachlich hochwertigen Gebiet des Nymphenburger Schlossparks und dem Vorkommen von geeigneten Habitatstrukturen innerhalb des Planungsgebietes neben einer faunistischen Habitatanalyse faunistische Kartierungen und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Planungsgebiet durchgeführt. Gegenstand der Kartierungen waren aufgrund des Altbaum- und Gebäudebestandes, Vögel, Fledermäuse und altholzbewohnende Käfer.

Bei der Habitatstrukturkartierung wurden im Plangebiet mehrere Baumhöhlen als potentielle Habitate für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käferarten identifiziert. Auch an verschiedenen Gebäuden wurde ein Habitatpotential für gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse festgestellt.

Für einige Grundstücke wurde von den Eigentümer*innen zu Beginn der Untersuchungen keine Betretungserlaubnisse erteilt und es konnten daher nicht alle Bäume und Baumhöhlen näher untersucht werden. Sie wurden, soweit möglich, von der Straße oder aus benachbarten Grundstücken heraus begutachtet. Letztlich konnte für einen Höhlenbaum, der sich innerhalb eines Bauraumes befindet, eine Erlaubnis für dessen tiefergehende Untersuchung erwirkt werden. Diese ergab weder Hinweise auf eine Besiedlung noch konnten geeignete Höhlen festgestellt werden. Auf eine weitergehende Untersuchung der anderen Bäume wurde verzichtet, da sie sich entweder außerhalb der Bauräume befinden und zur Sicherung des wertvollen Grünbestands im Gebiet zum Erhalt festgesetzt werden sollen oder aufgrund ihres geringen Stammumfangs (< 60cm) keine Eignung als Habitat besteht. Auch eine weiterführende Untersuchung der Gebäude wie eine Begehung der Dachstühle war nicht möglich. Das Artenvorkommen kann in diesen Fällen zum heutigen Zeitpunkt nicht rechtssicher ausgeschlossen werden, kann Veränderungen im Zeitverlauf unterliegen und ist daher im Rahmen des Bauvollzugs im Einzelfall zu prüfen.

Im Rahmen der durchgeführten faunistischen Erhebungen konnten Vorkommen von prüfungsrelevanten höhlen- und gebäudebrütenden Vogelarten im Planungsgebiet nicht bestätigt werden. Auch die entomologische Begehung erbrachte keinen prüfungsrelevanten Nachweis. Bei den nachgewiesenen Fledermausarten Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhaut-/Weißrandfledermaus (Artengruppe Pmid) können ganzjährig Quartiere von Einzeltieren an Gebäuden und Höhlenbäumen nicht

ausgeschlossen werden. Zudem ist aufgrund der hohen Nachweishäufigkeit von Tieren der Artgruppe Pmid zu Beginn des Winters ein Winter-, Schwärm oder Balzquartier im Plangebiet nicht auszuschließen. Eine Bedeutung als essentielles Nahrungshabitat wird aufgrund der geringen nachgewiesenen Jagdaktivität ausgeschlossen. Auch lässt die geringe Sommeraktivität im Plangebiet nicht auf eine Fortpflanzungsstätte schließen.

Obwohl die vorhandene Lebensraumausstattung, unter anderem mit Höhlenbäumen, potentiell vorhanden ist, ist das vorgefundene Artenspektrum vermutlich aufgrund der Nutzungsintensität als gering einzustufen.

Dennoch wurde vorsorglich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Dabei wurde von einem worst-case-Szenario ausgegangen und entsprechend der festgestellten Habitatstrukturen ein Artenvorkommen angenommen. Zudem könnten sich auch zukünftig im Laufe der Zeit prüfungsrelevante Tierarten in den potentiellen Habitaten ansiedeln.

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsabschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) München vom 12.08.2019 ist ein Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch künftige Vorhaben nicht mit Sicherheit auszuschließen sind. Da der aufzustellende Bebauungsplan auch in Zukunft weiterhin Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB durch die Festsetzung von Bauräumen sowie von Ausnahmen, bspw. für Nebenanlagen zulässt, ist auf seiner Ebene die FFH-Verträglichkeit der durch ihn ermöglichten Vorhaben zu prüfen, soweit dies möglich ist. Andernfalls genießen plankonforme Vorhaben in seinem Geltungsbereich nicht die Privilegierung der Ausnahme von der FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 8 BNatSchG. Soweit im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt werden, unterliegen diese der erneuten Prüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG. Durch die Planung wird nicht direkt in das FFH-Gebiet eingegriffen. Aber es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass durch Baumfällungen im Plangebiet (baubedingt) lokale Populationen höhlen-, alt- und totholzbewohnender Tierarten, z.B. des Eremiten, auch innerhalb des FFH-Gebiets selbst beeinträchtigt werden. Insbesondere solche Arten, die auf besonnte Baumstämme angewiesen sind, könnten durch Baumfällungen in den lockeren Beständen der Gärten im Plangebiet wichtige Habitate verlieren, die sie innerhalb des mehr oder weniger dicht bewaldeten FFH-Gebiets seltener vorfinden.

Dafür wurden die Auswirkungen der Planung auf die folgenden Schutzziele hin untersucht:

- Erhaltung ggf. Wiederherstellung der Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (Galio-Carpinetum) in ihrer naturnahen Struktur, ihrem Laubholzanteil sowie einem ausreichenden Anteil an starkem, auch stehendem Totholz und Höhlenbäumen.
- Erhaltung, ggf. Wiederherstellung der Population des Eremiten. Erhalt, ggf. Wiederherstellung eines dauerhaft ausreichend hohen Angebots starker Altbäume (vor allem Eichen und Linden) mit Baumhöhlen, insbesondere großen

Mulmhöhlen, einschließlich anbrüchiger Bäume als unersetzlichem Lebensraum der Eremiten-Larven.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfunterlage und der FFH-Verträglichkeitsprüfung werden unter Punkt 4.9 und im Umweltbericht unter Punkt 7.5 dargestellt und erläutert.

3.5.2. Erholung

Entlang der Brunhildenstraße verläuft eine örtliche Grünverbindung vom Nymphenburger Schlosspark im Norden bis zu der überörtlichen Grünverbindung Hauptbahnhof-Laim-Pasing entlang der Gleisanlagen im Süden. Darüber ist aus dem Gebiet sowohl der Nymphenburger Schlosspark, als großer naturnahes Erholungsgebiet, als auch das Erholungsgebiet, der ‚Hirschgarten‘, gut erreichbar. Eine gute Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Grün- und Erholungsflächen ist somit gewährleistet.

Die Privatgärten im Planungsgebiet sind geprägt von den großzügigen zusammenhängenden Grünflächen und dem Altbaumbestand, die dem Geviert einen parkartigen und hochwertigen Freiraumcharakter verleihen. Sie bieten einen geschützten Raum für vielfältige gärtnerische und private Freizeitnutzungen und weisen eine sehr hohe Aufenthaltsqualität auf. Damit ist auch eine gute Versorgung mit privatem Grün- und Erholungsraum gegeben.

Diese freiräumlichen Strukturen stellen ein weiteres Merkmal der hochwertigen Qualität des Gevierts dar.

3.6. Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsumgriff ist eine Altlastenverdachtsfläche mit einer Fläche von ca. 1.566 m² verzeichnet. Sie erstreckt sich über Teilbereiche der Flurstücke 126/33, 126/39, 126/40, 126/51, 126/78 und 126/79. Nach Auswertung von Geländeaufnahmen wurde die Fläche seinerzeit als nördlicher Teilbereich einer ehemaligen, mit unbekanntem Material verfüllten Kiesgrube eingestuft. Der südliche Grubenabschnitt erstreckt sich auf die Flurstücke 126/45 und 126/69.

Im Rahmen einer Baumaßnahme auf den letztgenannten Flurstücken wurde ein Bau-Grundgutachten erstellt, dass für den gesamten südlichen Grubenabschnitt lediglich oberflächennahe und organoleptisch unauffällige Auffüllschichten von maximal 0,6 m Tiefe aufzeigte. Aus den Untersuchungsergebnissen war kein hinreichender Verdacht auf bodenschutzrechtlich bedenkliche Untergrundverhältnisse abzuleiten, sodass dieser Grubenabschnitt aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde. Da aufgrund der ausgewerteten Geländeaufnahmen für den nördlichen Grubenabschnitt ähnliche Bodenverhältnisse anzunehmen sind, besteht im laufenden Verfahren kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Weitere Vorbelastungen wie Kampfmittel sind im Rahmen der Bauvollzugs zu prüfen. Auf Grund zahlreicher Luftangriffe in diesem Bereich von München ergibt sich hierfür ein Anfangsverdacht. Auch im Hinblick auf eine Lärmbelastung und Erschütterungen ergibt sich aufgrund des großen Abstands zu übergeordneten Verkehrsanlagen sowie

Gewerbe- und Sportnutzungen keine Relevanz für den Bebauungsplan. Dies trifft im Weiteren für das Thema Lufthygiene zu. Da der Bestand gesichert werden soll, ist keine Änderung der Durchlüftungssituation an den Straßen im direkten Planungsumfeld zu erwarten.

3.7. Planerische Ausgangslage

3.7.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als reines Wohngebiet dargestellt. Entlang der Brunhildenstraße ist eine örtliche Grünverbindung dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung entwickelt werden.

3.7.2. Planungsrechtliche Beurteilung

Im Gebiet ist ein einfacher Bebauungsplan als übergeleitetes Bauliniengefüge mit vorderer Baulinie vorhanden (vgl. Plan S. 16). Eine rückwärtige Baugrenze besteht nicht. Teilweise sind seitliche Baugrenzen vorhanden. Vorhaben beurteilen sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung (GVO), mit dem Ziel des Erhalts einer homogenen Dachlandschaft und dem Schutz des natürlichen Geländes durch Situierung der Tiefgaragen unterhalb der Gebäude.

Im näheren Umfeld (200 m Umkreis) liegen keine weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne. In den angrenzenden Gevierten sind rechtsverbindliche, übergeleitete Bauliniengefüge als einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB in Kraft.

3.7.3. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde anlässlich eines Bauantrages für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten in zweiter Reihe am 22.05.2019 die Veränderungssperre Nr. 657 beschlossen (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 14824). Damit soll vermieden werden, dass entgegen der Planungsziele erstmalig eine mehrreihige Bebauung im Baugeviert entsteht. Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden sind nicht von der Veränderungssperre erfasst und weiterhin zulässig. Damit sind bauliche Vorhaben, die den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen, grundsätzlich möglich. Aufgrund der notwendigen artenschutzrechtlichen Erfassungen und der FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie den Abstimmungen mit den Grundstückseigentümer*innen konnte das Bebauungsplanverfahren nicht innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen werden. Insofern war es erforderlich, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02438), um die Planungsziele zu sichern.

3.7.4. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich insbesondere folgender Verordnungen und Satzungen der Landeshauptstadt München:

- Verordnung über Besondere Siedlungsgebiete VO 930 vom 14.12.1979, zuletzt geändert am 11.02.2008

- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 13.01.2009; nunmehr Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Gestaltungs- und Begrünungssatzung)
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung vom 28.08.2018 (Entwässerungssatzung)
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007
- Satzung der Landhauptstadt München über die Herstellung und Bereitstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 26.06.2020, zuletzt geändert durch Satzung vom 10.07.2020

3.7.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich stehen insgesamt fünf Hauptgebäude als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz (siehe auch Abb. 2):

- Die Gebäude der Zuccalistraße Nrn. 33 und 31, welche im Jahr 1920 erbaut wurden, stehen als Neubarocker Mansardwalmdachbau unter Denkmalschutz.
- Das Gebäude in der Brunhildenstraße Nr. 2 sowie das Doppelhaus in Nrn. 12 und 14, beide im Jahr 1918 errichtet, sind als barockisierender Walmdachbau unter Denkmalschutz gestellt.
- Das Doppelhaus in Nrn. 8 und 10, welche in den Jahren 1910 und 1909 erbaut wurden, ist als historisierender Walmdachbau unter Denkmalschutz gestellt.
- Westlich und nördlich grenzt der denkmalgeschützte Nymphenburger Schlosspark an.

Im Fall der Zuccalistraße 31, welche Ausgangspunkt für die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens war, steht beispielsweise die Villa mit ihrem südlichen Vorbau, einschließlich dessen vorgelagert stehender Terrasse unter Denkmalschutz, öffnet sich jedoch zum Garten hin – zusammen bilden diese ein untrennbares Ensemble. Der Garten ist mit den Lebensreformbewegungen der 1920er Jahre verknüpft. Eine Bebauung des Gartens würde das Zusammenspiel von Gebäude und Garten empfindlich stören. Dementsprechend wurde auch die vorhandene Gartenanlage auf eine mögliche denkmalrechtliche Unterschutzstellung (als Gartendenkmal) geprüft, da insbesondere die bereits vorgenommene grundbuchliche Trennung von Villa und Gartenanlage in zwei eigenständig erschlossene Buchgrundstücke eine nachteilige Veränderung der Gesamtsituation erwarten lies (vgl. Abb. 2 auf Seite 16). Die vorstehende Prüfung wurde aber mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass es sich nicht um ein Gartendenkmal handelt.

Unterhalb des Schlossparks liegen Bodendenkmäler mit frühneuzeitlichen Befunden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmäler vorzufinden sind.

3.7.6. Grundbuchsicherung und Grundstücksteilungen

Auf den Grundstücken 37 und 39 mit der Flurnummer 126/75 und 126/54, Gemarkung Nymphenburg, wurde von der Baulinie befreit und die Gebäude stattdessen im rückwärtigen Bereich errichtet, um den Baumbestand im vorderen Bereich zu erhalten. Deshalb besteht auf beiden Grundstücken ein Grundbucheintrag, der eine Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke ausschließt und somit die Grünfläche schützt. Mit der Bebauung im östlichen Bereich des Grundstücks wird ein attraktiver Garten nach Westen in Richtung Schlosspark gesichert.

Für die Darstellung der planerische Ausgangslage ist im Weiteren die sehr differenzierte Parzellierung der Einzelgrundstücke von Bedeutung. Insbesondere die beiden rückwärtigen Buchgrundstücke (Zuccalistr. 29 und 31) mit gleichzeitiger Straßenerschießung (sogenannte Pfeifenkopfgrundstücke, u.a. Flurnummern 126/78 und 126/79) lassen eine beabsichtigte mehrreihigen Bebauung befürchten.

Grundstücksteilungen unterliegen keinem bauaufsichtlichen Genehmigungsvorbehalt mehr.

4. Planungsziele

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt den Schutz der bestehenden baulichen Struktur und der zusammenhängenden Freiflächen mit dem Baumbestand sowie die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

Auf Grundlage der Beschlüsse zum Erhalt der Münchner Gartenstädte werden für das Planungsgebiet folgende Einzelziele formuliert:

- Sicherung der bestehenden städtebaulichen und freiräumlichen Struktur
- Sicherung des Umfangs des bestehenden Baurechts im Umfang des vorhandenen baulichen Bestandes, insbesondere einer straßenseitigen Bebauung und eines weitgehend von Bebauung freien Binnenbereiches
- Erhalt von zusammenhängenden und nicht unterbauten Freiflächen
- Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Begrenzung der Flächenversiegelung
- Sicherung des lokalen Klimas und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen
- Berücksichtigung von allgemeinen Planungszielen, insbesondere des Arten- und Biotopschutzprogrammes
- Belange der Eigentümer*innen auf Erhalt und Weiterentwicklung ihrer Gebäude und baulichen Anlagen

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung, ohne dass zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) kommen daher nicht zum Tragen. Das Erfordernis für den Bebauungsplan ergibt sich dadurch, dass mit der erstmaligen Realisierung einer Bebauung einer mehreren Reihen der Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB im Sinne des Erhalts der Gartenstadt in negativer Weise verändert wird. Diese hätte Vorbildfunktion für weitere Gebäude in mehreren Reihen.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliche und grünordnerische Grundidee

Ziel ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit Grünordnung, der in Ergänzung zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB, der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung (GVO) und weiteren städtischen Satzungen die städtebauliche Ordnung sicherstellt und damit die villenartige Bebauung (mit denkmalgeschützten Gebäuden) und dem parkartigen Garten und wertvollen Baumbestand bewahrt. Die formulierten Planungsziele sollen so weit wie möglich mit einem sparsamen und zielgerichteten Festsetzungskatalog gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung umgesetzt werden. Der sparsame Festsetzungskatalog sowie die planerische Zurückhaltung rechtfertigen sich insbesondere auch daraus, dass sich die bestehende Bebauung und deren Freiräume als hochwertig auszeichnen und sich zum Schutz der beschriebenen Qualitäten eine baurechtliche Herausforderung abzeichnet, welche einen sehr behutsamen Umgang und eine behutsame Auseinandersetzung mit dem Bestand erfordert.

Die Grundzüge der Planung sollen daher mit dem nachfolgenden Steuerungsansatz erreicht werden:

Zur Vermeidung einer Bebauung in zweiter Reihe mit Hauptgebäuden werden in einem ersten Schritt rückwärtige Baugrenzen sowie Baufenster festgesetzt. Damit wird der rückwärtige Grün- und Freiraum vor einer Bebauung mit Hauptgebäuden geschützt. Bei den drei Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Bereich anstelle einer Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks wird entsprechend der vordere Garten vor einer Bebauung mit Hauptgebäuden geschützt.

Im Weiteren wird zur Umsetzung der Planungsziele der wertvolle Baumbestand mittels Baumgruppen- und Einzelbaum-Festsetzungen geschützt. Von den bestehenden Bäumen wurden insbesondere die räumliche Wirksamkeit und Bedeutung für den Gebietscharakter, die potentielle artenschutzrechtliche Bedeutung und das Alter (Stammumfang) sowie die Vitalität als relevante Kriterien angewandt. Die festgesetzten Bäume befinden sich alle außerhalb der Baufenster, sodass kein Widerspruch bei den Festsetzungen besteht.

Um dem Planungsziel der angemessenen Begrenzung der Flächenversiegelung Rechnung zu tragen, erfolgen im Weiteren Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Nebenlagen.

Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die bauliche Gestaltung sowie ergänzende Regelungen zum Denkmalschutz. In der aktuellen Nutzung überwiegen Wohnzwecke, welche die übliche Nutzung der Münchner Gartenstadt sind. Der § 34 Abs. 2 BauGB ist mit der aus dem Bestand eindeutig erkennbaren Gebietskategorie „WR“ hier hinreichend, um eine dauerhafte Steuerung der baulichen Nutzung zu gewährleisten.

Auch das Maß der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 1 BauGB, so dass keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Insbesondere kann sowohl die

Grundfläche wie auch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über das Kriterium des „Einfügens“ hinreichend verlässlich bestimmt werden. Vor allem durch die Festsetzung von Baufenstern sowie auch anderen Festsetzungen zu baulichen Anlagen für den ruhenden Individualverkehr (PKW wie Fahrräder) bzw. zu Nebenanlagen werden unerwünschte Veränderungen und Eingriffe minimiert, sodass keine weitere Steuerung über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinaus erforderlich ist. Mit dem Bebauungsplan sollen die bestehenden Gebäude in ihrem Maß der baulichen Nutzung weder beschränkt noch erhöht werden.

Ein Bedarf für gestalterische Festsetzungen, die über grünordnerische Festsetzungen hinausgehen, ist ebenfalls nicht gegeben. Aufgrund der vielen Denkmäler im Gebiet können gestalterische Aspekte bei diesen Gebäuden über das Denkmalschutzrecht geregelt werden. Bei den übrigen Gebäuden ist der „grüne“ Charakter, nicht jedoch die bauliche Gestaltung maßgeblich.

5.2. Nachhaltigkeit

Das Planungsgebiet befindet sich im Kaltluftereinwirkungsbereich des angrenzenden Nymphenburger Schlossparks und weist einen umfangreichen Baumbestand sowie eine vergleichsweise niedrige Versiegelung auf. Die Festsetzungen zur Bestandssicherung und Begrünung sowie der Erhalt des Baumbestandes bzw. Nachpflanzungen bei Abgang unterstützen die Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und tragen zu einem guten Mikroklima und zur Minimierung des Kühlaufwands im Gebiet bei. So können die guten stadtklimatischen Qualitäten erhalten werden.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Zum Schutz der rückwärtigen Bereiche, der Vorgärten und des wertvollen Baumbestands sind, unter Berücksichtigung des baulichen Bestands Bauräume und Baufenster mit vorderer und rückwärtiger Baugrenze festgesetzt. Das vorhandene Bauliniengefüge wird in seiner Funktion zum Schutz des Vorgartens nur geringfügig angepasst und um eine rückwärtige Baugrenze ergänzt. Auch die bereits im Jahr 1925 geänderte Baulinienführung in der Richildenstraße, mit einem zurückversetzten Bestandsgebäude sowie die durch Baurechtsverzicht im vorderen Bereich zurückversetzten Bestandsgebäude in der Zuccalistraße werden übernommen und damit der Bestand gesichert.

Mit der Festsetzung soll unter Beachtung anderer Rechtsgebiete, wie dem Denkmalschutzrecht, eine bauliche Entwicklung im Bestand ermöglicht, das bestehende Baurecht gesichert und der Münchner Gartenstadtcharakter erhalten werden. Die vorhandenen Baulinien werden aufgehoben, da für die städtebauliche Struktur eine Bebauung an einer festgesetzten Baulinie nicht erforderlich ist. Stattdessen soll mit Baugrenzen eine größere Flexibilität in den Bauräumen erhalten werden. Mit insgesamt 16 m tiefen Baufenstern ergeben sich, unter Berücksichtigung sämtlicher bestehender Hauptanlagen, ausreichend Spielräume einer Bebauung gemäß dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Als eine mögliche Referenz wird die Bebauung auf dem Grundstück Zuccalistr. 35 unterstellt, da dieses sich in Bezug auf die Grundfläche, die Größe des Grundstücks sowie die bestehende Tiefgarage gut als

Bezugspunkt und Übertragbarkeit auf andere Grundstücke eignet. Die Bebauung auf dem Grundstück Richhildenstr. 70 stellt in Bezug auf die Grundfläche und Größe des Grundstücks sowie Lage einen Sonderfall im Geviert dar.

Durch die geringfügige Anpassung des rechtsverbindlichen, straßenbegleitenden Bauliniengefüges werden einheitliche Vorgartenzonen in zwei unterschiedlichen Dimensionen ermöglicht. Auf der dem Nymphenburger Schlosspark zugewandten Seite entlang der Zuccalistraße wird einheitlich eine 7 m breite Vorgartenzone festgesetzt, um dem Übergang der Stadt zum Schlosspark Rechnung zu tragen. Auf der der Stadt zugewandten Seite, an der Brunhildenstraße, sowie der Richhildenstraße wird eine Vorgartenzone von künftig einheitlich 5 m festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen, einschließlich der im Satzungstext eröffneten Flexibilisierung für untergeordnete Bauteile wurde besonders die vorhandene Bestandsbebauung, wie z. B. Gebäude, Garagen, Vorfahrten, Terrassen berücksichtigt, so dass aktuell vorhandene Widersprüche (z.B. über das bisherige Bauliniengefüge hinausragende Anbauten) zu Gunsten des Gebäudebestandes aufgelöst werden. Im Ergebnis erfolgt eine Vereinheitlichung und teilweise Reduzierung der Tiefe der Vorgartenzone, die jedoch durch bestehende Anlagen im Bestand auf vielen Grundstücken bereits vollzogen ist. In Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen und bzgl. grünordnerischer Belange ergeben sich durch die Anpassung im Bauliniengefüge keine Änderungen. Es wird aber auf die Ausführungen zu Stellplätzen, Nebenanlagen und Grünordnung in den Kap. 4.4.ff verwiesen, die hierzu erstmalig Festsetzungen über die Zulässigkeit treffen.

Die Tiefe des Bauraums beträgt an der Zuccalistraße und der Brunhildenstraße sowie an den beiden zurückversetzten Baufenstern einheitlich 16 m. In der Richhildenstraße variieren die Bautiefen jedoch geringfügig, auf Grund der bestehenden Grundstückszuschnitte und des zu berücksichtigen Gebäudebestands. Die Größe der Bauräume orientiert sich im Weiteren an der Dimension der Flurstücke und dem Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. So ergibt sich auf den beiden Flurstücken 126/67 und 126/68, aufgrund der geringeren Tiefe der Flurstücke ein Bauraum von 14 m Tiefe. Auf dem Flurstück 126/46 richtet sich die Bebauung senkrecht zur Straßenkante aus, weshalb auch der Bauraum senkrecht zur Straße ausgerichtet ist und eine Breite, analog der sonstigen Bauräume, von 16 m aufweist. Das Flurstück 126/45 besitzt eine rückwärtige Bebauung, der Bauraum liegt daher auch im rückwärtigen Bereich des Flurstückes und hat eine Tiefe von 16 m. Für die beiden Flurstücke 126/56 und 126/44 ergibt sich aus der Flurstücksgröße abzüglich einer 5 m tiefen Vorgartenzone und 3 m Eingrünung zur rückwärtigen Grundstücksgrenze eine geringere Tiefe des Bauraums von durchschnittlich 12 m Tiefe. Auch hier bleibt jedoch die Realisierung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und Mindestgrenzabstände möglich.

Um der differenzierten Ausgangslage der Bestandsgebäude ausreichend Rechnung zu tragen und den weiteren Bauvollzug zu erleichtern, wird eine Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Baugrenzen als Ausnahmetatbestand aufgenommen. Die Überschreitungsmöglichkeit wird jedoch eingeschränkt auf untergeordnete Gebäudeteile, wie etwa Außentreppen, Balkone, Erker, Vordächer oder ebenerdige Lichtschächte. Mit der zulässigen Tiefe von 1,50 m werden die hohen Anforderungen der formulierten Planungsziele gewahrt und dem qualitätvollen Baubestand

ebenso entsprochen. Die Festsetzung erfolgt im Abgleich mit der grünordnungsplanerischen Festsetzung einer Vorgartenzone, die um diese Tiefe gemessen zu den überbaubaren Grundstücksflächen zurückgesetzt ist.

Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird diese Überschreitungsmöglichkeit darüber hinaus auch für raumprägende Anbauten, die über das Ausmaß etwa eines Erkers hinaus gehen (bspw. zweigeschossige Auslucht, Quergiebelvorbau o.ä.), eingeräumt und damit unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, wie beispielsweise in der Zuccalistr. 31 oder in der Brunhildenstraße 12-14, Rechnung getragen.

Unabhängig von den festgesetzten Bauräumen sowie der Überschreitungsmöglichkeit gemäß dem Satzungstext sind die nachbarlichen Belange, insbesondere das Abstandsflächenrecht gemäß der Bayerischen Bauordnung, zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Baumöglichkeiten von nebeneinanderliegenden Grundstücken, wie beispielsweise auch die Baumöglichkeit auf dem Grundstück F1St. 126/45, wo der Bauraum, auf Grund der Bestandssituation, grundsätzlich eine grenzständige Bebauung, unter Beachtung der Abstandsflächen ermöglicht. Damit wird dem Bestand Rechnung getragen. Die Umsetzung kann im Rahmen der nachbarschaftlichen Übernahme von Abstandsflächen untereinander erfolgen. Da diese grenzständige Bebauung im Weiteren untergeordnete baulichen Anlagen im Bereich der als Baufenster festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betrifft, wird die bestehende offene Bauweise im Sinne eines durchgehende Grünraums weiterhin gewahrt.

Auf Grund der sehr unterschiedlichen Bestandssituation auf den Grundstücken, die sich durch parkartige Gartenlandschaften und einer villenartigen Bebauung mit einer hochwertigen Gestaltung und erhaltenswerter Bausubstanz auszeichnet, erfolgt in Absatz 2 die Festsetzung weiterer Ausnahmen zur Sicherung bestehender baulicher Anlagen. Ziel ist es, nicht absehbaren Konflikten, die sich beispielsweise aus den Festsetzungen mit den Belangen des Denkmalschutzes ergeben könnten, begegnen zu können, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Auch unterliegen über Jahrzehnte gewachsene Gartenstadtquartiere im Einzelfall Zwängen einer zweckentsprechenden Nutzung, deren Erweiterung oder auch insbesondere die Erneuerung bestehender Anlagen die Festsetzung behindern würde. Für diese gut zu begründenden Einzelfälle, insbesondere für solche, in denen die Einhaltung der Bepflanzungsfestsetzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wird eine Ausnahme festgesetzt, die ihre Grenzen in den formulierten Planungszielen findet.

Mit der Orientierung am bereits verwirklichten baulichen Bestand und den Ausnahme-festsetzungen trägt die Planung insbesondere den durch Artikel 14 Abs. 1 GG geschützten Bestandsschutzinteressen der Grundstückseigentümer*innen hinreichend Rechnung. Das private Eigentum gehört selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen. Es wurde deshalb eine ausführliche Bestandsaufnahme der Grundstücke vorgenommen. Es wurde bewusst kein qualifizierter Bebauungsplan erlassen, damit dieser einfache Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB weiterhin die bisherigen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke ermöglicht. Die Planung geht über die reine Wahrung des passiven Bestandsschutz

hinaus und gewährt Entwicklungsmöglichkeiten, wenn die Prämisse des Gartenstadtcharakters bewahrt wird.

Die Ausnahmen stehen unter dem Vorbehalt, dass nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu verzeichnen ist und die Ausnahme auch unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und sofern keine Beeinträchtigung der im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen zu erwarten ist.

Im Rahmen der erforderlichen Einzelfallprüfung durch die Lokalbaukommission ist hinsichtlich des Tatbestandsmerkmals der Geringfügigkeit der zusätzlichen Versiegelung eine Orientierung am Vollzug und der Auslegung der §§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2, 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO möglich.

5.4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen

Zur Umsetzung der formulierten Planungsziele, erfolgen neben den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen. Anlass ist, dass diese Anlagen im Rahmen der aktuellen baulichen Entwicklungen in Gartenstadtquartieren regelmäßig in der Diskussion stehen und insbesondere Tiefgaragen geeignet sind, die vorhandenen Qualitäten in Gartenstadtquartieren nachhaltig zu beeinträchtigen. Da sie aber in unmittelbarem Zusammenhang mit dem zulässigen Maß der Nutzung stehen, sind einschränkende Festsetzungen nur unter behutsamer Berücksichtigung des baulichen Bestands und im Abgleich mit den grünordnungsplanerischen Festsetzungen möglich.

Vor diesem Hintergrund und auf Grund der sehr unterschiedlichen Bestandssituation auf den Grundstücken können diese Anlagen zunächst auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, stehen jedoch unter der räumlichen Einschränkung, dass durch diese Anlagen keine Beeinträchtigung der festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen zu erwarten ist. Damit wird den Bestandssituationen von bspw. Garagen in der Richildenstr 41, 74, oder auch in der Nr. 31, oder in der Brunhildenstraße 12-14, entsprochen.

Im Weiteren wird zum Schutz des Gartenstadtcharakters und zum Erhalt von zusammenhängenden Grünflächen festgesetzt, dass diese Anlagen auf den Flächen mit Pflanzbindungen im Grundsatz nicht zulässig sind. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich eine, je nach Grundstück, 20 m tiefe Zone, in der diese Anlagen untergebracht werden können und damit ausreichende Spielräume für die bauliche Entwicklung.

Im Hinblick auf bestehende Tiefgaragen ergibt sich aus dieser Festsetzung nur für die Zuccalistr. 35 und 37 eine geringfügige Unterschreitung zu den dortigen Bestandsanlagen, die jedoch analog zur Festsetzung einer Überdeckung von Tiefgaragen, keine weiteren Einschränkungen beinhaltet. Die notwendigen Zufahrten, wie beispielsweise zur bestehenden Tiefgarage in der Richildenstr. 70, sind allgemein zulässig.

Um über die bestehenden Tiefgaragen hinaus, die Umsetzung dieser Anlagen nicht kategorisch auszuschließen, bzw. im Einzelfall unmöglich zu machen, wird festgesetzt, dass neue Tiefgaragen in gut begründeten Einzelfällen z. B. technische und räumliche Zwänge auch ausnahmsweise in als zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen zulässig sind. Die Realisierung einer Tiefgarage innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung steht unter dem strikten Vorbehalt, dass keine Beeinträchtigung der festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen damit verbunden ist.

Auch zu Nebenanlagen erfolgen Festsetzungen zur Umsetzung der formulierten Planungsziele, unterteilt in Vorgarten und den gärtnerisch genutzten Bereichen der Baugrundstücke. Die Festsetzungen folgen dabei der Grundüberlegung, dass diese Anlagen zunächst geeignet sind, den Gartenstadtcharakter zu beeinträchtigen, aber auch immanenter Bestandteil einer zweckentsprechenden Nutzung von Gartenstadtquartieren sind.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen, reduziert auf Anlagen zur Abfallentsorgung sowie obligatorische Einfriedungen folgt dem Ziel, den bestehenden grünen Charakter der Straßenräume zu erhalten und damit auch den parkartigen Übergang zum Nymphenburger Park sicherzustellen. In den gärtnerisch genutzten Bereichen mit der entsprechenden Pflanzbindung können im Grundsatz weitere Nebenanlagen zugelassen werden, die jedoch bereits nach der Vorschrift des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vor allem auch in Größe und Baumasse deutlich untergeordnet sein müssen. Sie müssen der Nutzung als Wohnungsgarten (z.B. Terrassen, Freisitze, Lauben) unmittelbar dienen und dürfen die festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppe nicht beeinträchtigen. Der Eindruck zusammenhängender, parkartiger Grünflächen soll damit erhalten bleiben.

Von weitergehenden Festsetzungen, wie etwa einer Begrenzung der Anzahl der Stellplätze, einem Verbot für weitere Tiefgaragen oder einer stärkeren Regulierung einzelner Arten und Größen von Nebenanlagen, wurde auf Grund der sehr unterschiedlichen Bestandssituation auf den Baugrundstücken oder möglichen Auswirkungen auf das zulässige Baurecht abgesehen. Die getroffenen Festsetzungen zu den in Ziff. 4.4 genannten Anlagen sichern die Umsetzung der Planungsziele hinreichend.

Hinsichtlich des Ausnahmetatbestands nach § 3 Abs. 3 der Satzung gelten die Ausführungen unter Ziffer 4.3 entsprechend.

als „Vorgarten“ festgesetzten Flächen. Als Sichtschutz und gestalterische Abgrenzung zum Straßenraum sind auch Hecken aus Laubgehölzen vorgesehen. Die grünordnerischen Festsetzungen der Absätze 3 und 4 des § 5 der Satzung gelten auch für nicht bebaute Flächen.

Zur dauerhaften Sicherung über die Baumschutzverordnung hinaus werden Bäume und Baumgruppen außerhalb der Bauräume auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB zum Erhalt festgesetzt, die wegen ihres Alters, ihrer Vitalität oder ihres ortsbildprägenden Charakters von besonderer gestalterischer Bedeutung für das Gebiet sind. Auch jüngere Baumpflanzungen, die auf lange Sicht im Straßenraum wirksam sein werden oder im Zusammenspiel mit alten Bestandsbäumen Baumgruppen bilden oder diese ergänzen, wurden in die Festsetzungen einbezogen. Neben Einzelbäumen und Baumgruppen in den Vorgärten, die den Straßenraum prägen und teilweise über den Straßenraum hinweg mit dem Baumbestand des Nymphenburger Schlossparks eine eindrucksvolle Gehölzkulisse bilden, gehört hierzu der die Gebäude überragende und auch aus dem Straßenraum gut sichtbare Altbaumbestand in den Gärten. Weiterhin werden Bäume gesichert, die aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung (Höhlenbäume) insbesondere für baumbrütende und -bewohnende Vogel-, Fledermaus- und Käferarten von Bedeutung sind. Diese Sicherung ist Nebenfolge der Festsetzung dieser Bäume zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes; eine Festsetzung aus artenschutzrechtlichen Gründen (z.B. Höhlenbäume mit Besiedlung durch geschützte Arten) ist nicht erforderlich. Die aus diesen Gründen als „zu erhalten“ festgesetzten Baumgruppen sind vorrangig zu erhalten, auch durch geeignete Pflegemaßnahmen.

Bei abgängigen Einzelbäumen - auch innerhalb von Baumgruppen – wird eine Nachpflanzung im gleichen Umfang festgesetzt. Abgängige Bäume sind für den dauerhaften Erhalt des Baumbestandes und seiner besonderen Funktion für das Ortsbild, die Biodiversität und das Stadtklima, soweit möglich, an gleicher Stelle nachzupflanzen. Mit den festgesetzten Mindestpflanzgrößen für Bäume können die gestalterischen, ökologischen und klimatischen Funktionen bereits nach kurzer Entwicklungszeit zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, um im Zusammenhang des Nymphenburger Schlossparks den gebietstypischen Großbaumbestand zu erhalten und den dort vorkommenden Tierarten zusätzliche geeignete Lebensräume zu bieten. Es wird daher empfohlen, diese möglichst aus dem Artenspektrum des Eichen-Hainbuchenwaldes auszuwählen. Die Anpflanzung standortgerechter Laubbaumarten ermöglicht eine optimale Entwicklung mit geringem Pflegeaufwand. Langfristig wird so der Anteil an Laubbäumen im Planungsgebiet erhöht. In geringerem Umfang ist auch die Pflanzung von standortgerechten Obst- und Ziergehölzen möglich, um eine gärtnerische Nutzung der privaten Grünflächen weiterhin zu gewährleisten.

In urbanen, verdichteten Räumen übernehmen private Grünflächen als grüne Infrastruktur eine wichtige Rolle. In den Gartenstadtgebieten tragen sie, neben ihrer Erholungsfunktion, wesentlich zu einem angenehmen Stadtklima (Verschattung und Verdunstung), zum Regenwasserabfluss und -rückhalt (Versickerung) und als Le-

bensraum vor allem für Kleinsäuger, Vögel und Insekten zur Biodiversität in der Stadt bei. Die unbebauten Flächen bieten Bäumen gute und nachhaltige Standortbedingungen - insbesondere den für ein gesundes Wachstum notwendigen ungestörten Wurzelraum.

Für den Erhalt und die Sicherung einer starken Durchgrünung im rückwärtigen Bereich und in den Vorgärten werden daher Flächen außerhalb der Bauräume als zu begrünen und bepflanzen festgesetzt. Dies stärkt sowohl den typischen Gartenstadtcharakter als auch die Funktion der grünen Infrastruktur im Planungsgebiet. Entsprechend sind befestigte Flächen und Nebenanlagen in den in der Planzeichnung als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen nur in räumlich-gegenständlich untergeordnetem Umfang sowie mit bestimmten Zwecken zulässig. Im Übrigen sind in diesen Bereichen befestigte Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren, um die Versiegelung gering zu halten und großzügige Rasen- und Pflanzflächen sowie Baumstandorte zu ermöglichen. Daher sind befestigte Flächen wie z.B. für Wege und Sitzplätze auf das notwendige Maß zu begrenzen und, soweit dies funktional möglich ist, wasserdurchlässig auszubilden. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind aber von den Festsetzungen der Grünordnung allgemein ausgenommen, weil diese zwingend zur zweckmäßigen Nutzung des Grundstücks ganzjährig erforderlich sind, damit besondere Anforderungen an die Witterungs- und Winterfestigkeit stellen und im Zusammenspiel mit der Architektur auch repräsentative Aufgaben übernehmen sollen. Die angrenzenden Flächen in den unbebauten Bereichen sind für ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild entsprechend nach Maßgabe der auf den Bestand ausgerichteten Festsetzungen zu gestalten.

Die Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der Vorgartenbereiche ist keine wesentliche zusätzliche Auflage für die Bauherren*innen, da sich bereits über Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie § 3 Abs. 2 der Gestaltungs- und Begrünungssatzung eine allgemeine Pflicht für die Begrünung und Bepflanzung von nicht überbauten Flächen eines bebauten Grundstückes sowie der Reduzierung von befestigten Freiflächen auf das notwendige Maß ergibt. Dort sowie vor allem in den rückwärtigen Bereichen rechtfertigen sich die grünordnerischen Festsetzungen mit der Bewahrung der weiten, wertvollen Grün- und Freiflächen als Teil des erhaltenswerten Münchner Gartenstadtcharakters sowie dieser gewachsenen städtebaulichen Struktur der aufgelockerten und von Grün umschlossenen Bebauung. Um diese gewünschte städtebauliche Ordnung zu erreichen, ist es erforderlich, die Grün- und Freiflächen mittels Festsetzungen zu bestimmen. Demgegenüber überlassen die BayBO sowie die Gestaltungs- und Begrünungssatzung die Entscheidung über die Flächenversiegelung grundsätzlich den Bauherren, greifen mit anderen Worten erst dann, wenn die individuelle Entscheidung gefallen ist, welche Flächen versiegelt werden sollen.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen, Tiefgaragen sowie den Nebenanlagen korrespondieren mit den grünordnerischen Festsetzungen, sodass kein Widerspruch zwischen städtebaulichen und grünordnungsplanerischen Festsetzungen entsteht.

Auf besondere Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verzichtet, da diese in der Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München in § 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden und § 6 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen hinsichtlich der gestalterischen und ökologischen Anforderungen an das Planungsgebiet ausreichend geregelt sind.

Die Regelungen der Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München bieten, vor dem Hintergrund der zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude im Planungsgebiet, eine ausreichende Regelungstiefe, da sie gestalterisch auf eine Anpassung auf die Eigenart der näheren Umgebung und auf Ausnahmen bei Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes abstellt und damit einen flexiblen Umgang mit den denkmalpflegerischen Belangen ermöglicht. Für den Bauvollzug werden für die straßenabgewandten Einfriedungen möglichst sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm empfohlen, um die Wanderung von Kleinsäugetern, Amphibien und Reptilien zwischen den Gartenparzellen zu ermöglichen.

5.6. Spezieller Artenschutz

Die der Planung zugrunde liegenden faunistischen Kartierungen in 2020/21 ergaben, dass Brutvorkommen prüfungsrelevanter Vogelarten und auch der Eremit (*Osmoderma eremita*) im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnten. Vorkommen von Feldermäusen (zumindest Einzeltiere) können hingegen während des ganzen Jahres in Höhlenbäumen und an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Außerdem könnten sich aufgrund des vorhandenen Habitatpotentials prüfungsrelevante Tierarten im Laufe der Zeit im Gebiet ansiedeln.

Darüber hinaus konnten nicht alle Bäume im Planungsgebiet untersucht werden, so dass Vorkommen relevanter Arten dort nicht sicher ausgeschlossen werden konnten. Diese Bäume liegen jedoch außerhalb der geplanten Bauräume und werden bereits aus Gründen der Bewahrung des wertvollen Grünbestands weitgehend zum Erhalt festgesetzt oder sie weisen derzeit aufgrund der geringen Stammumfänge (unter 60 cm) kein Habitatpotential auf.

Da der Bebauungsplan das bestehende Baurecht weitestgehend festschreibt und der Baumbestand überwiegend zum Erhalt festgesetzt wird, gehen von dem Bebauungsplan keine konkreten Eingriffe in nachgewiesene Habitate prüfungsrelevanter Tierarten aus. Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Sollten aber zukünftig bei Bau- und Sanierungsvorhaben Fällungen von Höhlenbäumen oder Eingriffe in Gebäude (Abriss, Sanierung) geplant sein, ist im Vorfeld für das betroffene Objekt eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Sollten an Bäumen oder Gebäuden geschützte Tierarten nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfunterlage erarbeiteten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung legen dar, dass in diesen Fällen Verstöße gegen die Zugriffsverbote vermieden werden können.

Für den Bauvollzug werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos
- Maßnahmen zur Vermeidung und der Reduktion von Lichtimmissionen, um eine diesbezügliche Beeinträchtigung potenzieller Vorkommen des Eremiten im Parkbereich (Anlockwirkung) abzuwenden

5.7. FFH-Verträglichkeit

Anhand der Ergebnisse und in Hinblick auf die Erhaltungsziele kommt die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Ergebnis, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölzl“ zu erwarten sind.

Im Falle von geplanten Fällungen ist im Vorfeld eine Baumhöhlen-Untersuchung durchzuführen (s. auch spezieller Artenschutz). Im vorliegenden Gutachten werden Maßnahmen zur Vermeidung dargelegt, die bei jeder Fällung im Gebiet zu berücksichtigen sind, um Beeinträchtigungen möglicher, bisher unentdeckter Käfervorkommen (insbesondere von *Osmoderma eremita*) durch Baumfällungen nicht zu beeinträchtigen.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1. Abwägung der privaten und öffentliche Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den in der Abwägung zu beachtenden privaten Belangen gehören in hervorgehobener Weise die aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in Gestalt des Grundeigentums und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Aufgrund der hervorgehobenen Stellung des Eigentums bestehen erhöhte Anforderungen sowohl an die Ermittlung als auch an die Bewertung der Eigentumsbelange. Die vorhandene zulässige bauliche Nutzung und Nutzbarkeit aller im Umgriff gelegener Grundstücke muss ermittelt und wertend in die Abwägung eingestellt werden. Zunächst beachtlich ist die bisherige bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks. Diese ergibt sich aus den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbeständen des § 34 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Bewahrung, Sicherung und weitere Entwicklung des Münchner Gartenstadtcharakters von städtischen Gebieten ist ein legitimes städtebauliches Ziel und es besteht insoweit ein öffentliches Interesse. Insbesondere kann die Gemeinde zur Sicherung und Bewahrung einer bestehenden baulichen Situation ein faktisches Baugebiet durch Bebauungsplan rechtlich ordnen und damit städtebaulich festschreiben. Ein Planungsbedarf besteht dann, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht oder wenn nach Einschätzung der Gemeinde die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB nicht mehr zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ausreicht. Dieser Zustand wird etwa dann erreicht, wenn städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen in naher Zukunft einzutreten drohen. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, da allein unter Anwendung des § 34 BauGB der rückwärtige Bereich nach Einschät-

zung der Baugenehmigungsbehörde nicht geschützt werden könnte. Sukzessive wäre die weitergehende Bebauung der bisher freien Flächen mit Baumbestand mit Neubauten, einschließlich Tiefgaragen, Nebenanlagen und Zufahrten zu erwarten.

Zur Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele zum Schutz der Münchner Gartenstadt wird im Bebauungsplan die beabsichtigte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels vorderer und rückwärtiger Baugrenzen so geführt, dass über die derzeitige Nutzung der Grundstücke hinaus noch ein gewisser Entwicklungsspielraum zugelassen wird und das bestehende Baurecht nicht maßstabsverändernd eingeschränkt wird. Eine bauliche Entwicklung vor allem in zweiter Reihe wird jedoch grundsätzlich ausgeschlossen. Bei einer Bebauung im rückwärtigen Bereich wäre eine entgegen dem vorhandenen Gartenstadtcharakter unverhältnismäßige Zunahme an zusätzlichen Gebäuden und Anlagen und damit Versiegelung zu erwarten. Diese verursachen Spannungen, die insbesondere den beschlossenen Planungszielen des Erhalts der Münchner Gartenstadt, mit den Zielen des Baumerhalts und dem Freiraumverbund sowie den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Dem privaten Belang einer weiteren baulichen Ausnutzung in zweiter Reihe steht der öffentliche Belang nach Erhalt der städtebaulichen Struktur als Villengebiet mit Gärten, die als Erholungsflächen dienen und deren umfangreicher Altbaumbestand ökologische und stadtklimatische Funktionen übernimmt, entgegen. Im Ergebnis werden mit dem einfachen Bebauungsplan und dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung den privaten Grundstückseigentümer*innen keine unzumutbaren Einschränkungen festgesetzt und die privaten wie öffentlichen Belange sachgerecht gewürdigt. Die Planung geht über die reine Wahrung des passiven Bestandsschutzes hinaus und gewährt Entwicklungsmöglichkeiten, wenn die Prämisse des Gartenstadtcharakters bewahrt wird.

6.2. (Keine) Entschädigung, Folgen für private Eigentümer*innen

Die Befassung mit dem Thema von möglicherweise erforderlichen Entschädigungen für den vorliegenden Bebauungsplan auf Grund der Bestandssituation ist von besonderer Relevanz. Darunter werden solche Vermögensnachteile verstanden, die den Betroffenen durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen entstehen; Ihre Entschädigung ist in den §§ 39 bis 44 BauGB geregelt. Mit den vorliegenden Festsetzungen wird der aktuelle bauliche Bestand gesichert, den Eigentümer*innen werden gewisse Entwicklungsmöglichkeiten auf Grundlage der § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB belassen. Diese werden jedoch in Einklang mit den oben genannten planerischen Zielen gebracht und damit in die gewünschte städtebauliche Ordnung geführt.

Aufgrund der umfassenden Bauaktenauswertung und Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung des Gevierts kann derzeit gesagt werden, dass in den letzten sieben Jahren jedenfalls keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden Vorhaben erfolgten. Eine Entschädigung eines möglichen entgangenen Baurechts wegen Aufhebung einer seit weniger als sieben Jahren bestehenden zulässigen Nutzung gemäß § 42 Absätze 1 und 2 BauGB erscheint daher unwahrscheinlich. Die letzte

maßstabsverändernde Baugenehmigung erfolgte 2009, die letzten Bauarbeiten von maßstabsverändernden Vorhaben erfolgten zwischen den Jahren Jahr 2011 und 2013. Die Festsetzungen wurden unter Beachtung der baulich bereits verwirklichten Nutzung getroffen, sodass diese erhalten bleibt und weiterhin ausgeübt sowie wirtschaftlich verwertet werden kann. Entschädigungsansprüche aus § 42 Abs. 1, Abs. 3 und 4 BauGB wegen Eingriffs in die ausgeübten Nutzung sind daher ebenfalls unwahrscheinlich.

Festsetzungen im Sinne des § 40 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden nicht getroffen, sodass auch ein Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB nicht anzunehmen ist. Ein Entschädigungsanspruch aus § 41 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erscheint nicht zu bestehen. Zwar werden Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, aber gleichzeitig erfolgen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Etwaige Wertminderungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche wären daher nicht ausschließlich auf die Bindungsfestsetzungen zurückzuführen, was aber Anspruchsvoraussetzung ist. Besondere Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, sind ebenso unwahrscheinlich, sodass ein Anspruch aus § 41 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht zu erwarten ist. Denn die von diesen Festsetzungen betroffenen Flächen werden bereits im Bestand als Grün- und Freiflächen mit Rasen- und Baumpflanzungen genutzt. Durch die Festsetzungen entstehen keine Kosten, die nicht bereits im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen im Bestand entstehen. Durch die Orientierung der Festsetzungen am verwirklichten Bestand sowie durch Ausnahme- und Abweichungsmöglichkeiten sind auch sonstige besondere Aufwendungen nicht zu erwarten, die dadurch entstehen, dass bauliche Anlagen künftig anders situiert werden müssen, da die Bepflanzungsfestsetzungen nun entgegenstehen.

Im Ergebnis sind für (langjährige) Bestandseigentümer*innen keine (neuen) wirtschaftlichen Belastungen als unmittelbare Folgen dieses Bebauungsplans mit Grünordnung zu erwarten. Allenfalls bei Grundstückverkäufen in der Zukunft wird die Folge eintreten, dass eine (erstmalige) Bebauung in mehreren Reihen nicht (mehr) in eine Grundstücksbewertung eingestellt werden kann.

Wer hingegen beispielsweise Grundstücke vor dem Satzungsbeschluss in der Hoffnung erworben hat, eine individuelle Wohnungsnutzung in mehreren Reihen umzusetzen zu können, muss hinnehmen, dass bisherige Hausgartenflächen auch zukünftig weiterhin (nur) als Hausgarten(grundstücke) zu nutzen sind. Ergänzend wird insbesondere auf die Möglichkeiten des Bauordnungsrechts hingewiesen, vor Erwerb von Grundstücken das vorhandene Baurecht durch Bauantrag und Bauvorbescheid verbindlich klären zu lassen sowie auf die privatrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung bei nicht verbindlich geklärtem Baurecht, um unerwartete wirtschaftliche Nachteile von vorne herein auszuschließen.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der einfache Bebauungsplan mit Grünordnung im Gebiet zwischen Zuccalistraße, Brunhildenstraße und Richildenstraße hat zum Ziel, den derzeit bestehenden städtebaulichen Charakter einer Gartenstadt unter Wahrung des bestehenden Baurechts und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu erhalten. Dies geschieht im Wesentlichen mit Hilfe der Festsetzungen zu Baugrenzen und Freiflächen. Die Festsetzung der zu erhaltenden Freiflächen und der Bäume dient zum einen dem Erhalt des parkähnlichen Charakters, zum anderen der Sicherung ihrer Funktionen für Stadtklima, Wasserhaushalt und Artenschutz.

7.1.2. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,7 ha, davon entfallen ca. 0,58 ha auf die Bauräume.

7.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Wassergesetzen, dem Bundesbodenschutzgesetz und der Bundesimmissionsschutzverordnung sind hier übergeordnete Planungen wie der Regionalplan und der Flächennutzungsplan zu beachten. Als Fachplanung wird auch das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München berücksichtigt.

Regionalplan

Nach dem Regionalplan (Stand 01.04.2019) befindet sich das Planungsgebiet im Landschaftsraum 06 Südliche Münchner Ebene. Der Nymphenburger Schlosspark ist Teil des Regionalen Grünzugs Nr. 7 „Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“. Das Planungsgebiet selbst ist als Hauptsiedlungsbereich in der Metropolregion München ausgewiesen. Für die Siedlungsentwicklung gelten die allgemeinen Ziele des Regionalplans, wie eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z 2.2) und eine verstärkte Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen (Z 2.3), wobei die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) zu konzentrieren ist (Z 3.2). Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen (Z 4.5).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt im Planungsgebiet ein Reines Wohngebiet dar, im Osten verläuft in Nord-Südrichtung entlang der Brunhildenstraße eine örtliche Grünverbindung. Der angrenzende Nymphenburger Schlosspark ist als Landschaftsschutzgebiet und – im westlichen Bereich – auch als FFH-Gebiet geschützt.

Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP 2004) ist das Planungsgebiet als strukturreiche Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad (0-29 %) dargestellt. Der Nymphenburger Schlosspark besitzt landesweite Bedeutung als Lebensraum und ist als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes mit konkreten Zielen zum Erhalt und zur Optimierung der Lebensräume belegt.

Im Planungsgebiet selbst steht der Erhalt der strukturreichen Außenanlagen von Bauungsflächen im Vordergrund, als Einzelziel steht für das Planungsgebiet vor allem der Erhalt der Baumsubstanz und der Grünflächen im Vordergrund.

Bereiche mit Gartenstadtcharakter

Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission) der Landeshauptstadt München herausgegebenen Leitlinien für den Schutz und die Weiterentwicklung der Bereiche mit Gartenstadtcharakter vom Januar 2020 zeigen Ziele auf, die in Gartenstadtbereichen berücksichtigt werden sollen. In der Münchner Verordnung für Besondere Siedlungsgebiete (GVO) ist auch das Planungsgebiet enthalten.

7.1.4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München am 10.07.2019 mit den beteiligten Fachbehörden ein Scoping-Termin durchgeführt.

Die folgende Tabelle zeigt im Überblick, welche Aspekte zu den Schutzgütern laut Scoping zu behandeln sind und welche als nicht relevant eingestuft wurden. Letztere werden im nachfolgenden Umweltbericht nicht weiter behandelt.

Schutzgut Mensch	
Verkehrslärm	Kein Gutachten erforderlich, ruhender Verkehr nicht relevant
Gewerbelärm	<i>Nicht relevant</i>
Sport und Freizeitlärm	<i>Nicht relevant</i>
Sonstiger Lärm	<i>Nicht relevant</i>
Erschütterungen	<i>Nicht relevant</i>
Sekundärer Luftschall	<i>Nicht relevant</i>
Elektromagnetische Felder	<i>Nicht relevant</i>
Natürliche und künstliche Belichtung	<i>Nicht relevant</i>
Erholung	Kein Gutachten erforderlich, übergeordnete Grünbeziehung und Sichtachse zum Nymphenburger Park beachten
Sicherheit	<i>Nicht relevant</i>
Sonstige Beeinträchtigungen	<i>Nicht relevant</i>
Positive Auswirkungen	<i>Nicht relevant</i>
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Spezieller Artenschutz	Spezielle Artenschutzkartierung

Natura 2000 Gebiete	FFH-Verträglichkeitsabschätzung
Sonstige Eingriffe	Baumbestandsplan
Schutzgut Boden und Fläche	
Boden und Fläche	Versiegelungsbilanz, Altlasten beachten
Sonstige Beeinträchtigungen	<i>Nicht relevant</i>
Positive Auswirkungen	<i>Nicht relevant</i>
Schutzgut Wasser	
Oberflächengewässer	<i>Nicht relevant</i>
Grundwasser	Kein Gutachten erforderlich, mögliche Auswirkungen behandeln
Schutzgut Luft	
Luftqualität	Kein Gutachten erforderlich, grundsätzlich zu behandeln
Sonstige Beeinträchtigungen	<i>Nicht relevant</i>
Positive Auswirkungen	<i>Nicht relevant</i>
Schutzgut Klima	
Klima	Kein Gutachten erforderlich, grundsätzlich zu behandeln
Sonstige Beeinträchtigungen	<i>Nicht relevant</i>
Positive Auswirkungen	<i>Nicht relevant</i>
Schutzgut Landschaft	
Störungen	Kein Gutachten erforderlich, grundsätzlich zu behandeln
Sonstige Beeinträchtigungen	<i>Nicht relevant</i>
Positive Auswirkungen	<i>Nicht relevant</i>
Klimaschutz (Energie)	<i>Nicht relevant</i>
Abfälle und Abwässer	
Abfälle	<i>Nicht relevant</i>
Abwässer	Altlasten bei Regenwasserversickerung beachten
Sonstige Beeinträchtigungen	<i>Nicht relevant</i>
Positive Auswirkungen	<i>Nicht relevant</i>
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Boden- und Baudenkmäler vorhanden und zu behandeln, kein gesondertes Gutachten erforderlich
Sonstige Beeinträchtigungen	<i>Nicht relevant</i>
Positive Auswirkungen	Unterstützung der Ziele des Denkmalschutzes

Tabelle 1: Überblick über die Ergebnisse des Scoping (grün hinterlegt: im Umweltbericht zu behandelnde Themen)

7.1.5. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Die Angaben zu den einzelnen Wirkungsbereichen erfolgen vollständig in nachstehender Systematik:

- **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden).
- **Prognose** über die Entwicklung des Umweltzustandes **bei Durchführung** der Planung.
- **Prognose** über die Entwicklung des Umweltzustandes **bei Nichtdurchführung** der Planung.
- **Geplante Maßnahmen**, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden.
- Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (**Berücksichtigung**).

Zur übersichtlichen Darstellung und besseren Lesbarkeit wird im Bericht jeweils nur der fett gedruckte Begriff zur Textgliederung verwendet.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Verkehrslärm

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet, ein faktisches Reines Wohngebiet, wird an vier Seiten von Wohnstraßen umschlossen. Darüber hinaus grenzen im Norden und Westen der Nymphenburger Schlosspark, im Süden und Osten weitere Wohngebiete an.

Die nächstgelegenen maßgeblichen Verkehrslärmquellen sind die Wotanstraße sowie die S-Bahn Stammstrecke im Bereich der S-Bahnstation Laim. An der Wotanstraße, die in mehr als 250 m Entfernung verläuft, beträgt der durchschnittliche werktägliche Verkehr 21000 Kfz/24 h (Verkehrsmengenkarte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der LH München 2019). Die S-Bahn-Stammstrecke liegt in einer Entfernung von mehr als 900 m. Aufgrund dieser Abstände und der Abschirmung durch bestehende Bebauung sind die bestehenden Vorbelastungen aber als gering einzustufen. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an den ruhigen Nymphenburger Park an. Gewerbegebiete, Sportanlagen und sonstige Lärmquellen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Prognose bei Durchführung

Bei Durchführung der Planung würde die Situation hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung unverändert bleiben.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Situation hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung weitgehend unverändert bleiben. Bei einer möglichen Nachverdichtung wäre mit einer geringfügigen Zunahme durch Anwohnerverkehr zu rechnen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Berücksichtigung

Eine gesonderte schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (DIN 41009, DIN 18005) sowie Verordnungen und Verwaltungsvorschriften (16./18. BImSchV, TA Lärm) wurde nicht erstellt, da in unmittelbarer Nähe keine entsprechenden Lärmquellen vorhanden sind und das Wohngebiet selbst keine Lärmquelle darstellt.

7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet selbst hat für die Erholung der Öffentlichkeit keine Funktion, da es sich um rein private Wohnbauflächen handelt. Dagegen ist die Bedeutung der Gärten als Freiflächen für die Bewohner selbst zu nennen. Im Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr der Landeshauptstadt München ist die Zuccalistraße als Nebenroute verzeichnet, vorgesehen ist hier ein Radweg bzw. Radfahrstreifen.

Der angrenzende Nymphenburger Schloßpark als großflächige innerstädtische Freifläche besitzt dagegen eine hohe Erholungseignung mit dem Charakter naturnaher Landschaftsräume, aber mit Einschränkungen der Nutzung (Anlagenvorschriften wie z. B. kein Verlassen der Wege, Einschränkung von Öffnungszeiten).

Prognose bei Durchführung

Die Erholungseignung für die Öffentlichkeit ändert sich durch die Planung nicht. Für die Bewohner und Bewohnerinnen dagegen haben die restriktiven Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen den Effekt, dass der Anteil an privaten Grünflächen und damit der Flächen für die private Erholung hoch bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei einer Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebiets würden private Freiflächen in erheblichem Umfang verloren gehen, was auch zu einem geringfügig erhöhten Erholungsdruck in der Umgebung führen würde.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung der Bauräume
- Erhalt des Gehölzbestandes

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
 Da es sich um ein Reines Wohngebiet einer geringen Baudichte handelt, stehen die für die Erholung nach den städtischen Freiflächenrichtwerten erforderlichen Freiflächen für die Bewohner und Bewohnerinnen im privaten Grün in ausreichendem Maß zur Verfügung.

7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch lockere Wohnbebauung, überwiegend mit Einzelhäusern mit einem hohen Grünflächenanteil und Altbaumbestand.

Es gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Das gesamte Gebiet wurde sowohl gemäß der Biotopwertliste nach der Bayerischen Kompensationswertliste als auch nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kartiert und bewertet. Demnach kommen – neben den hochwertigen alten Einzelbäumen und Gehölzgruppen, die ca. 12 % der Fläche einnehmen - etwa zu gleichen Anteilen strukturreiche und strukturarme Privatgärten mit einem Flächenanteil von etwa 35 % bzw. 32 % vor. Knapp 21 % des Planungsgebiets entfallen auf die bestehende Bebauung.

Biotop- und Nutzungstyp gem. BayKompV (BNT)	Fläche (m²)	Einstufung nach BayKompV [Wert (WP)]	Einstufung nach Leitfaden Bauen im Einklang
B313 Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	2.014	Hoch (12)	Kategorie III (hohe Bedeutung)

B323 Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, alte Ausprägung	121	Hoch (11)	Kategorie II oberer Wert (mittlere Bedeutung)
P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich	6.105	Mittel (7)	Kategorie II (unterer Wert)
P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	5.522	Gering (5)	Kategorie I oberer Wert (geringe Bedeutung)
X4 Gebäude der Siedlung-, Industrie- und Gewerbegebiete	3.651	Keine (0)	Kategorie I unterer Wert (geringe Bedeutung)
Gesamt	17.413		

Insgesamt befinden sich auf ca. 12 % des Planungsgebiets Biotop- und Nutzungstypen mit einem hohen, auf ca. 35 % mit einem mittleren und auf ca. 53 % mit einem geringen Wert im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Darüber hinaus wurde ein qualifizierter Baumbestandsplan mit Beurteilung der Vitalität erstellt. Von den knapp 200 Bäumen wurden 135 als vital und erhaltenswert eingestuft.

Prognose bei Durchführung

Das Verhältnis von überbaubaren Flächen und Freiflächen wird durch die Festsetzungen konstant gehalten. Auch die Festsetzungen zum Erhalt eines Großteils der Bäume dienen dazu, das Planungsgebiet in seiner derzeitigen Form weitgehend zu erhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Planungsgebiet durch Nachverdichtung einen Teil der Freiflächen und damit auch Vegetationsbestände und Gehölze unterschiedlicher Wertigkeit verlieren.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von zu bepflanzenden und zu begrünenden Freiflächen
- Festsetzung zu erhaltender Bäume
- Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten für Nachpflanzungen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beachtung der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die sich aus dem BauGB, der BayBO, den Naturschutzgesetzen und den städtischen Satzungen (z. B. Gestaltungs- und Begrünungssatzung, Baumschutzverordnung) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

7.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
Schutzgebiete nach nationalem Recht oder EU-Recht und Biotope der Stadtbiotopkartierung sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden.
In der Artenschutzkartierung sind ebenfalls innerhalb des Planungsbereichs keine Funde dokumentiert.

Innerhalb des Planungsgebiets wurden zwischen März und November 2020 die Habitatstruktur und das Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und alt-holzbewohnende Käfer untersucht. Es konnten vier Fledermausarten mittels akustischer Erfassung nachgewiesen werden, für die Quartiere nicht auszuschließen sind. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um ungefährdete Arten. In einer Baumhöhle wurde der ungefährdete Goldglänzende Rosenkäfer gefunden.

Die hinsichtlich des speziellen Artenschutzes prüfungsrelevanten Arten sind detaillierter im Kapitel 7.5 aufgeführt.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Nymphenburger Park an. Dieser ist als Landschaftsschutzgebiet "Nymphenburg" (Schutzgebiet Nr. LSG-00588.01) ausgewiesen, Teile davon als Natura 2000-Gebiet mit der Bezeichnung „Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölzl“ (Schutzgebiet Nr. DE 7834301). Zum FFH-Gebiet wurde eine Verträglichkeitsabschätzung erstellt (siehe Kap. 7.4).

Auch ist der gesamte Park in der amtlichen Biotopkartierung des Landesamts für Umwelt erfasst (Parks, Haine, Grünanlagen mit Baumbestand, Nr. M-0111). Große Teilflächen des Parks sind gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm München von landesweiter Bedeutung.

Prognose bei Durchführung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen für einen Erhalt des Verhältnisses der überbaubaren Flächen zu Freiflächen und den Erhalt der wichtigsten Gehölzstrukturen. Damit sind Verschlechterungen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz und die Biodiversität nicht zu erwarten. Bestandsbäume in Bauräumen werden nicht zwangsläufig gefällt und sind im Status quo durch die Baumschutzverordnung geschützt. Im Zuge der Baugenehmigung erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung, aufgrund derer die artenschutzrechtlich erforderlichen Belange berücksichtigt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine negativen Wirkungen auf den Arten- und Biotopschutz und die Biodiversität verbunden sind.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass Freiflächen und Gehölzbestände als Lebensräume für Tiere verloren gehen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem großen landesweit bedeutsamen Lebensraum des Nymphenburger Parks stehen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und ggf. Nachpflanzungen als Lebensräume für Vögel, Säugetiere und Insekten.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Bei geplanten Baumfällungen, Gebäudesanierungen oder –abriss: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Zuge der Baugenehmigung

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Verwendung von Vogelschutz an Glaswänden zur Minimierung des Vogelschlagrisikos gemäß dem ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München
- Integration von Nisthilfen und Fledermausquartieren in den Gebäuden gemäß dem ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München
- Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungen
- Ausführung von sockellosen und für Kleintiere durchwanderbaren Einfriedungen im rückwärtigen Bereich (Wohnungsgärten)

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Zur Erfassung der Artenausstattung des Gebiets wurden im Jahr 2020/2021 Erfassungen der Vegetationsstrukturen und der Tierartengruppen Brutvögel, Fledermäuse und altholzbewohnende Käferarten durchgeführt.

7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Boden und Fläche - Schadstoffbelastungen**

Im Planungsumgriff ist eine Altlastenverdachtsfläche mit einer Fläche von ca. 1566 m² verzeichnet. Sie erstreckt sich über Teilbereiche der Flurstücke 126/33, 126/39, 126/40, 126/51, 126/78 und 126/79. Nach Auswertung von Geländeaufnahmen wurde die Fläche seinerzeit als nördlicher Teilbereich einer ehemaligen, mit unbekanntem Material verfüllten Kiesgrube eingestuft. Der südliche Grubenabschnitt erstreckt sich auf die Flurstücke 126/45 und 126/69.

Prognose bei Durchführung

Aufgrund eines vorliegenden Baugrundgutachtens ist im gesamten Bebauungsplanumgriff keine Verdachtsfläche mehr zu kennzeichnen.

Prognose bei Nichtdurchführung

Auch bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen durch Altlasten.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beprobung und Deklaration vor einer Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Bodens nach den gültigen abfallrechtlichen Grundlagen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Das im Bundesbodenschutzgesetz festgelegte Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern, wurde beachtet.

7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Boden und Fläche -Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nach der standortkundlichen Bodenkarte des Großraums München kommt im Planungsgebiet als Bodentyp Parabraunerde (mittel-groß entwickelt) vor. Der Versiegelungsgrad wird im Geoportal München für den Zeitraum zwischen 1985 und 2011 konstant mit 31 bis 40 % angegeben. Es wurde auf Basis der Vermessungsgrundlage bzw. bestehender Pläne im Fall nicht zugänglicher Grundstücke eine Versiegelungsbilanz erstellt, wonach 39,2 % der Fläche versiegelt ist (inklusive Tiefgaragen, ohne Kiesflächen). Der Boden kann seine natürliche Filter-, Speicher- und Ertragsfunktion in den unversiegelten Bereichen weitgehend erfüllen, wobei die Filterfunktion aufgrund des Bodenmaterials gering und die Durchlässigkeit hoch ist.

Prognose bei Durchführung

Durch die Planung ist eine Neuversiegelung nur eingeschränkt möglich. Die Bodenfunktionen können daher weitgehend erhalten bleiben.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Verzicht auf die Planung könnte es durch Einzelbauanträge zu Nachverdichtung und damit zu einer gegenüber dem Bestand erhöhten Zunahme des Versiegelungsgrades kommen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Beschränkung oberirdischer Stellplätze auf Flächen außerhalb von „Vorgärten“ und „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“

- Beschränkung der Belagsflächen „in den Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ auf das notwendige Maß, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wo funktional möglich.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen zu Stellplätzen, Garage, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt.

7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Grundwassermessstellen. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der würmzeitlichen Niederterrasse, welche aus ca. 10 m mächtigen sandigen Kiesen aufgebaut ist. Darunter folgen tertiäre Schluffe und Tone, welche den Grundwasserstauer darstellen.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der sandigen Kiese und der damit verbundenen geringen Filterwirkung besteht ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Prognose bei Durchführung

Durch die Planung werden Bauräume festgelegt. Tiefgaragen sind im Gebiet bereits vorhanden und grundsätzlich weiterhin zulässig, jedoch durch die Festsetzung von Bauräumen eingeschränkt. Bei einer eingeschossigen Unterkellerung sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Tiefgaragen und/oder abgesenkte Gebäudeteile können in den Höchstgrundwasserstand (HW₄₀) einwirken und zu einem Aufstau des Grundwassers führen.

Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens kann grundsätzlich eine Versickerung des Regenwassers erfolgen, was für die Neubildung des Grundwassers und die Vermeidung von Oberflächenabflüssen positiv ist. Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen fördert dies.

Prognose bei Nichtdurchführung

Durch eine mögliche Nachverdichtung der Bebauung, den Bau weiterer Tiefgaragen sowie zusätzliche ungeregelte Versiegelungen für Stellplätze und Zufahrten würde

sich die Situation im Hinblick auf den Wasserkreislauf möglicherweise insgesamt verschlechtern.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ermöglichen der Zwischenspeicherung und Verdunstung eines Teils des anfallenden Niederschlagswasser durch Festsetzung bestehender Gehölze bzw. Nachpflanzungen (Interzeption, Verdunstung/Transpiration).
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Freiflächen, wo funktional möglich.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens im Fall von mehrgeschossigen Kellern oder Tiefgaragen mit Aufstauberechnung.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes und die Vorgaben der Landeshauptstadt München, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, wurden berücksichtigt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt.

7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist an zwei Seiten von Wohngebieten umgeben, im Norden und Osten von den Grünflächen des Nymphenburger Parks.

Gemäß Karte zum Referenzszenario S0 und auch nach der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet München der Regierung von Oberbayern, die die NO₂-Immissionsprognose des Landesamts für Umwelt vom Juli 2019 enthält, wird sowohl an der Wotanstraße als auch an der Arnulfstraße der Jahresgrenzwert für NO₂ eingehalten.

Der seit 2018 auf Höhe der Wotanstraße 103a/105 im Zuge des freiwilligen Messnetzes der Stadt München installierte NO₂-Passivsammler erreichte einen gemessenen Mittelwert für 2018 in Höhe von 39 µg/m³. Dies bestätigt die aktuelle Einhaltung des NO₂-Grenzwertes im weiteren Bereich des Planungsumgriffes.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet eingehalten.

Prognose bei Durchführung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung im direkten Planungsumfeld auszugehen, da die Zahl der Wohneinheiten begrenzt ist und die festgesetzten Baugrenzen und privaten Grünflächen den Gartenstadtcharakter erhalten. Die vorhandenen Großbäume, die für die Luftqualität von Vorteil sind und auch über die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt sind, werden zu einem großen Teil als zu erhalten festgesetzt. Auch im erweiterten Planungsumfeld sind keine relevanten Zusatzverkehre auf der zur Erschließung des Planungsgebietes dienenden Wotanstraße sowie auf der Arnulfstraße zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes wäre ebenfalls nur eine mäßige Nachverdichtung in Form von zwölf zusätzlichen Wohneinheiten in zweiter Reihe möglich. Für die lufthygienische Situation wäre der damit verbundene Zusatzverkehr nicht relevant.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt der das Gebiet prägenden Großbäume, bei Ausfall Ersatz durch Neupflanzungen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Nachpflanzung auch von nicht als zu erhalten festgesetzten Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) wurden als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm wird die Fläche als Gartenstadt-Klimatop eingestuft.

Nach der Stadtklimaanalyse des Referats für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München liegt im Planungsgebiet eine günstige bioklimatische Situation vor, was nicht nur auf den relativ geringen Versiegelungsgrad und die Durchgrünung des Gebiets selbst, sondern auch auf die positiven Auswirkungen des Nymphenburger Schlossparks mit seiner sehr hohen bioklimatischen Funktion zurückzuführen ist.

Prognose bei Durchführung

Durch die Planung, durch die der bestehende Versiegelungsgrad höchstens geringfügig erhöht werden kann und der Gehölzbestand und die Freiflächen erhalten werden, werden die stadtklimatischen Bedingungen nicht negativ beeinflusst. Im Zuge des Klimawandels ist in Zukunft mit erhöhter thermischer Belastung und vermehrten Starkregenereignissen zu rechnen, so dass die restriktiven Festsetzungen dazu beitragen, die vorhandenen guten stadtklimatischen Qualitäten zu erhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre durch eine bauliche Nachverdichtung durch Einzelbauanträge die günstige Funktion der gesamten Fläche für das Stadtklima gefährdet.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung zu befestigten Freiflächen (insgesamt auf notwendiges Maß zu begrenzen und wenn möglich wasserdurchlässig zu gestalten)
- Festsetzung Flächen als zu bepflanzen und zu begrünen
- Festsetzung zu erhaltender Bäume und ggf. Nachpflanzungen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden die städtischen Ziele insbesondere der Perspektive München zur Klimaanpassung sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz berücksichtigt.

7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der Münchner Schotterebene und liegt daher ebenso wie die Umgebung in flachem Gelände. Das Wohngebiet ist geprägt durch die Bebauung mit überwiegend villenartigen Einzel- und Doppelhäusern. Die großen Gärten und Vorgärten beherbergen einen zum Teil wohl auf die Entstehung des Wohngebietes am Anfang des 20. Jahrhunderts zurückgehenden alten Baumbestand. Verstärkt wird der Eindruck eines grünen Quartiers auch durch den benachbarten Nymphenburger Schlosspark, der zwar durch eine Mauer bzw. hohen Zaun abgegrenzt ist, mit seinem Gehölzbestand aber in das Gebiet hineinwirkt. Auch die Straßenbäume in der Zuccalistraße westlich des Plangebietes tragen zum Gesamteindruck des Viertels als Gartenstadt bei.

Die Gebäude stammen – wie die Bäume – ebenfalls zum Teil noch aus der Zeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts, fünf von ihnen sind als Baudenkmäler geschützt. Diese Gebäude repräsentieren eine Phase der Stadtentwicklung und sind daher von Bedeutung für das Ortsbild.. Auch die in jüngerer Zeit errichteten Gebäude ordnen sich momentan weitgehend der lockeren Baustruktur des Gebiets unter, wenn auch bei diesen Grundstücken bereits eine Zunahme der versiegelten Flächen durch größere Terrassen, Zufahrten und Zugänge zu beobachten ist.

Prognose bei Durchführung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen darauf ab, das bestehende Ortsbild zu sichern. Insofern ist mit der Planung keine nachteilige Veränderung verbunden.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde durch Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung des Wohngebiets mit einer Verschiebung des Verhältnisses von bebauten Flächen und Freiflächen erfolgen. Die Struktur der derzeitigen Bebauung würde verloren gehen, wodurch das Ortsbild nachhaltig verändert werden würde.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Vorgartenzonen
- Festsetzung von Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung der überbaubaren Flächen, Begrenzung der möglichen Überschreitungen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Baumerhalt nach der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München
- Beachtung des Denkmalschutzes bei Maßnahmen an den geschützten Gebäuden
-

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

7.2.8. Auswirkungen auf den Umweltbelang Abwässer

Als bereits bebauter Bereich fallen bereits im Istzustand häusliche Abwässer an, die über die Kanalisation der Landeshauptstadt München entsorgt werden. Mit der Planung ist keine Erhöhung der Abwassermenge und auch keine Veränderung der Qualität der Abwässer verbunden.


Das Gebiet verfügt aufgrund der geologischen Ausgangsbedingungen über ein hohes Versickerungsvermögen für Niederschlagswasser. Anfallendes Niederschlagswasser kann daher problemlos auf dem Grundstück versickert werden.

7.2.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen fünf Baudenkmäler, deren Kurzbeschreibung in der nachfolgenden Tabelle zu finden ist. Es handelt sich um Einzeldenkmäler, die zu Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind, als erste Gebäude des zuvor unbebauten Gebietes.

Baudenkmal Nr. / Adresse	Funktion	Kurzbeschreibung	Foto
D-1-62-000-1011 Brunhilde nstr. 12 und 14	Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus	Doppelvilla, zweigeschossiger barockisierender Walmdachbau mit Schweifgiebel und halbrunden Eckerkern, erbaut nach Entwurf der München-Pasinger-Terraingesellschaft, 1909, Nr. 14 rückwärtig 1934 durch Anbau erweitert.	
D-1-62-000-1008 Brunhildenstr. 8 und 10	Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus, Villa	Doppelvilla, historisierender zweigeschossiger Walmdachbau mit polygonalen Eckerkern, Anfang 20. Jh	
D-1-62-000-1006 Brunhilde nstr. 2	Villa	Villa in Ecklage, zweigeschossiger barockisierender Walmdachbau mit Erker und Zwerchgiebel, Anfang 20. Jh.	
D-1-62-000-7764 Zuccalistr. 31	Villa, Einfriedung	Villa, erdgeschossiger neubarocker Mansard-walmdachbau mit Portikus, Lisenengliederung und rückwärtiger Terrasse, von Gebr. Rank, 1922; mit Betonpfeiler-Einfriedung, gleichzeitig.	

D-1-62-000-7765 Zuccalistr. 33	Villa	Villa, erdgeschossiger neubarocker Mansard-walmdachbau mit Eingangsportikus und Lisenengliederung, um 1920	
--------------------------------------	-------	--	---

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Grundstück der Zuccalistraße 31 wurde auf eine mögliche Gartendenkmaleigenschaft geprüft und mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass es sich um kein Gartendenkmal handelt.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das als Ensemble Nr. E-1-62-000-43 geschützte Schloss Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen, das die verschiedenen Bauwerke des Ensembles als Einzelbaudenkmäler beinhaltet (D-1-62-000-6228).

Im Bereich des Schlossparks finden sich auch untertägige frühneuzeitliche Befunde sowie eine abgegangene Hofmark des Mittelalters und der frühen Neuzeit („Kemnathen“) mit ehemaliger Fialkirche St. Magdalena, die als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7834-0328 geschützt sind, hier ist das Benehmen nicht hergestellt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan sind keine nachteiligen Veränderungen für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter verbunden. Mit den Festsetzungen, die zum Erhalt des Ortsbildes im Planungsgebiet beitragen, werden im Gegenteil die Ziele des Denkmalschutzes unterstützt, da die Umgebung auf die denkmalgeschützten Objekte einwirkt.

Prognose bei Nichtdurchführung

Ein Verzicht auf die Planung bewirkt nicht unmittelbar einen Schaden an den denkmalgeschützten Objekten, da hier unabhängig vom Bebauungsplan das Bayerische Denkmalschutzgesetz gilt. Eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes, die durch eine Nachverdichtung ohne Planungskonzept entstehen könnte, würde aber die optische Wirkung der Baudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber auch des benachbarten Nymphenburger Schlossparks beeinträchtigen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Während der Bauarbeiten auftretende Hinweise auf Bodendenkmäler werden unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet und entsprechende Untersuchungen ggf. veranlasst.

- Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis vor Umsetzung von Sanierungs- oder Abbruchmaßnahmen bei denkmalgeschützten Objekten

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt und werden im weiteren Bauablauf beachtet.

7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der „Verursacher“ eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Das Planungsgebiet gilt planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Damit besteht bereits jetzt Baurecht für Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und für die die Erschließung gesichert ist.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan bedeutet keine Ausweitung dieses Baurechts. Es soll vielmehr eine städtebauliche Ordnung erzielt werden. Auch die bestehenden Grünflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern nachhaltiger gegen eine ungesteuerte Bebauung geschützt. Somit ist die Planung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, es entsteht kein Ausgleichsflächenbedarf.

7.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ein größerer Teil des Nymphenburger Parks bildet das Natura 2000-Gebiet "Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölzl", das westlich des Planungsgebietes nur durch die Zuccalistraße vom Geltungsbereich getrennt ist.

Diesbezüglich wurde eine FFH-Gebiets-Verträglichkeitsabschätzung erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu erwarten sind. Um mögliche, bisher unentdeckte Käfervorkommen (insbesondere von *Osmoderma eremita*) durch Baumfällungen nicht zu beeinträchtigen, werden Maßnahmen zur Vermeidung dargelegt, die bei jeder Fällung im Gebiet zu berücksichtigen sind. Vor geplanten Fällungen sind Baumhöhlenuntersuchungen durchzuführen.

7.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Artengruppe der streng geschützten Fledermäuse konnten durch die Kartierung folgende Arten nachgewiesen werden, für die Quartierverdacht besteht bzw. deren Vorkommen nicht sicher auszuschließen ist: Großer Abendsegler (RLD V), Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus, Nordfledermaus (RLB 3, RLD G, RL kontinentale Region Bayerns 3). Auch Quartiere von Einzeltieren der Rauhautfledermaus (Artgruppe Pmid) können ganzjährig an Gebäuden und Höhlenbäumen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Artengruppe der Brutvögel sind im Zuge der Kartierungen prüfungsrelevante Arten erfasst worden. Als sicher brütende Arten sind im Planungsgebiet selbst nur die Ringeltaube und randlich der Kleiber (jeweils ein Brutpaar) beobachtet worden, als wahrscheinlich brütend der Eichelhäher, jedoch im angrenzenden Schlosspark. Zur Brutzeit gesichtet wurden innerhalb des Geltungsbereichs lediglich Grünspecht, Mauersegler (RLB 3), Turmfalke und Singdrossel, bei der Nahrungssuche beobachtet wurde die Sumpfmeise, als Durchzügler das Sommergoldhähnchen.

Die entomologische Untersuchung der Baumhöhlen ergab keine Nachweise von gefährdeten und nach BNatSchG streng bzw. besonders geschützten holzbewohnenden Käferarten, wie den Eremit.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen aufgrund der Vorkommen prüfungsrelevanter Arten sind derzeit nicht erforderlich. Im Falle von geplanten Fällungen von Höhlenbäumen sowie bei Eingriffen in Gebäude (Abriss, Sanierung) ist aber im Vorfeld für das betroffene Objekt eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Sollten an Bäumen oder Gebäuden Brutvögel oder Fledermäuse bzw. an Bäumen xylobionte Käfer nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ob für den Eingriff eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen ist, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch den ökologischen Zusammenhang, insbesondere zwischen den abiotischen Faktoren untereinander (Boden, Wasser, Klima/Luft, die z.B. durch Versickerung und Verdunstung miteinander in Beziehung stehen), als auch in der Verbindung der biotischen Faktoren (Menschen, Tiere und Pflanzen) untereinander sowie zu den abiotischen Schutzgütern. Eine Sonderstellung nehmen das Landschafts- bzw. Stadtbild sowie die Kultur- und Sachgüter ein, die nur in Bezug auf den Menschen relevant sind. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

7.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Aufstellung des Bestandssicherungs-Bebauungsplans mit Grünordnung gibt es keine Alternativstandorte. Alternativen wären der Verzicht auf die Planung oder

eine andere inhaltliche Aussage. Diese wird aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 29. April 2015 zur Sicherung des Gartenstadtcharakters in den dafür vorgesehenen Bereichen jedoch als Planungsauftrag gesehen und folgt damit übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung zum Schutz der Münchner Gartenstadt. Über die Regelung nach § 34 BauGB können städtebauliche Zielsetzungen zur Schonung und zum Erhalt wertvoller Grünflächen und Baumbestände in diesem konkreten Fall nicht allein verfolgt werden.

Der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB sichert durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie mittels Bepflanzungsfestsetzungen das für Gebiete mit Gartenstadtcharakter wesentliche gestalterische Element des Vorgartens und die rückwärtigen Bereiche, die zusammenhängenden Freiflächen mit ihren positiven Wirkungen auf Stadtklima, Luftqualität sowie Arten- und Lebensraumdiversität

7.8. Zusätzliche Angaben

7.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung und den vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Grundlage der Umweltprüfung ist der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung mit Satzung und Planzeichnung vom 03.02.2021.

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

- Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 „Zuccalistraße“, Stadtbezirk 9, Neuhausen-Nymphenburg, Stadt München (Aktenzeichen 53/2019), vom 12. Mai 2021, Steil Landschaftsplanung
- Bestimmung der Baumvitalität zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 „Zuccalistraße“, Stadtbezirk 9, Neuhausen-Nymphenburg, Stadt München (Aktenzeichen 53/2019) vom 07. Mai 2021, Steil Landschaftsplanung
- Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeitsabschätzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 „Zuccalistraße“, Stadtbezirk 9, Neuhausen-Nymphenburg, Stadt München (Aktenzeichen 53/2019) vom 12. Mai 2021, Steil Landschaftsplanung

Weitere verwendete Quellen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Stadt München (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Stand Dezember 2004)
- Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>)
- Geoportal LH München zu Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora, Fauna, Schutzgebieten (<https://www.geoportal.muenchen.de>)
- Verkehrsmengenkarte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der LH München 2019 (<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Verkehrsplanung/Verkehrsmodell-Vis-Muc.html>)

- Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Lokalbaukommission der LH München (Hrsg): Bereiche mit Gartenstadtcharakter. Schutz und Weiterentwicklung. Januar 2020.
- Bericht zur Stadtklimaanalyse Juli 2014 (<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Stadtklima/Stadtklimaanalyse.html>)

7.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter konnten in der Umweltprüfung nicht festgestellt werden. Die Sicherstellung der Einhaltung der Festsetzungen insbesondere auch der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt über die Instrumente der Baumschutzverordnung und der Freiflächengestaltungssatzung.

Weitere Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.9. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Im Rahmen des Umweltberichts wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch

Auf den Wirkungsbereich Erholung hat die Planung keine negativen Auswirkungen. Mit der Planung wird eine Reduzierung der privaten Freiflächen durch Nachverdichtung vermieden. Weitere Wirkungsbereiche des Schutzgutes Mensch sind weder betroffen noch relevant für den Planungsfall.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Spezieller Artenschutz, Natura 2000

Als Grundlage für die Umweltprüfung und als Planungsgrundlagen wurden Gutachten zum Baumbestand und zum speziellen Artenschutz erstellt. Der großteils vitale Baumbestand wird zum Teil als zu erhalten festgesetzt und damit über die Baumschutzverordnung hinaus gesichert.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen aufgrund der Vorkommen prüfungsrelevanter Arten der untersuchten Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und totholzbewohnende Käfer sind derzeit nicht erforderlich. Im Falle von geplanten Fällungen von Höhlenbäumen sowie bei Eingriffen in Gebäude (Abriss, Sanierung) ist aber im Vorfeld für das betroffene Objekt eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen.

In Bezug auf das angrenzende FFH-Gebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Für das Planungsgebiet wurde die aktuelle Versiegelung mit knapp 30 % ermittelt. Mit der Planung ist keine wesentliche Erhöhung der Versiegelung verbunden, im Gegenteil tragen die Festsetzungen dazu bei, den Status quo zu erhalten.

Schutzgut Wasser

Festsetzungen zur Begrenzung von versiegelten Flächen und der Einsatz wasser-durchlässiger Beläge sowie die Festsetzung der Bauräume und der Freiflächen tragen zu einer ausgeglichenen Wasserbilanz bei. Eingriffe in das etwa 6 m unter Flur stehende Grundwasser sind durch eingeschossige Unterbauungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Eine Beeinflussung der derzeit guten Luftqualität ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Das derzeit günstige Lokalklima wird durch die Festsetzungen zur Sicherung der Freiflächen und Gehölzbestände und die Verhinderung einer Zunahme der Versiegelung erhalten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, das derzeit reizvolle Ortsbild mit hohem Anteil an prägendem Baumbestand und zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden zu erhalten und damit den bestehenden Gartenstadtcharakter zu bewahren.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst sind fünf Einzelbaudenkmäler vorhanden. Der benachbarte Nymphenburger Schlosspark ist als Ensemble geschützt, seine Bauten als Baudenkmal. Darüber hinaus kommt hier auch ein Bodendenkmal vor. Mit der Planung werden die Ziele des Denkmalschutzes unterstützt.

Umweltbelang Abwasser

Eine Erhöhung der Abwassermenge oder -qualität ist mit der Planung nicht verbunden. Regenwasserversickerung kann auf den Grundstücken stattfinden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel ist es, den Gartenstadtcharakter des Gebiets mit positiven Wirkungen auf alle Schutzgüter zu erhalten. Dies ist nur mit der vorliegenden Planung möglich, die den Bestand so weit möglich sichert.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2141 aufgrund der vorgesehenen

Festsetzungen zu Vermeidung und Verminderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Im Gegenteil tragen die Festsetzungen zu einer Sicherung des aktuell günstigen Umweltzustandes im Planungsgebiet bei.

8. Daten zum einfachen Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche ca. (m²)	Anteil ca. (%)
Planungsgebiet, davon	17.000 m ²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche	5.750 m ²	34 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.250 m ²	66 %

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister*in

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Mobilitätsreferat
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V