

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),
Richildenstraße (nördlich),
Zuccalistraße (östlich)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06359

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Einwendungsschreiben RA-Kanzlei A
5. Einwendungsschreiben RA-Kanzlei B

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.06.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 30 ff.)

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 1 GeschO.

Für den Erlass von Bebauungsplänen als Satzung ist grundsätzlich nach § 2 Nr. 14 und § 7 Absatz 1 Nr. 11 GeschO der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zuständig. Eine direkte Befassung der Vollversammlung am 29.06.2022 ohne Vorberatung ist aber erforderlich, da eine Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 25.05.2022 nicht mehr möglich war und die bestehende Veränderungssperre Nr. 657 am 02.07.2022 außer Kraft tritt. Ein anhängiger Antrag auf Baugenehmigung, der den Planungszielen des gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 widerspricht, wurde Anfang Mai 2022 bei der Lokalbaukommission eingereicht. Mit dem Be-

schluss der Vollversammlung kann noch nach Ausfertigung der Planunterlagen die erforderliche Bekanntmachung im Amtsblatt fristgerecht vor Außerkrafttreten der Veränderungssperre erfolgen.

Im Rahmen der Behandlung der beiden umfangreichen Einwendungsschreiben zweier Rechtsanwaltskanzleien im Namen eines Einwendenden (eingegangen am letzten Tag der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.04.2022) wurden auch die im Planungsgebiet bereits vorliegenden Baugenehmigungen sowie der Bauvortrag insofern nochmals intensiv geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass Ausführungen im Billigungsbeschluss hinsichtlich eines Baurechtsverzichts auf zwei Grundstücken im Westen des Gevierts an der Zuccalistr. kurzfristig angepasst werden mussten. Für diesen Bereich des Planungsgebiets mit den zwei im rückwärtigen Grundstücksteil bebauten Grundstücken wurde bei Genehmigung der beiden Wohngebäude in besonderer Weise auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht genommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde 2009 eine entsprechende notarielle Urkunde jeweils vom Bauherrn und damaligen Grundstückseigentümer vorgelegt, die eine Bewilligung und Beantragung einer Dienstbarkeit (Baurechtsverzicht) regelt und die Grundlage für eine Erteilung einer Befreiung vom damals geltenden Bauliniengefüge bildete. Damit sollte erreicht werden, dass die Wohngebäude von den Baulinien nach hinten abrücken dürfen, um den im vorderen Grundstücksteil bestehenden, schützenswerten Baumbestand zu erhalten. Wie sich bei der oben erwähnten erneuten Prüfung herausstellte, wurde die bei den Akten befindliche Urkunde bislang im Grundbuch nicht vollzogen. Ob eine Grundbucheintragung in Zusammenhang mit der vorliegenden Genehmigungslage und Umsetzung nun noch durchsetzbar sein wird, ist fraglich. Es wird hierzu auf die Ausführungen im Rahmen der Einwandsbehandlung unter Buchstabe A) dieses Beschlusses hingewiesen (Seiten 7, 9, 18 und 22 f.) sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung unter Kap. 1, 3.1 und 3.7.6 (S. 36., 38 f. und 47). Eine Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 25.05.2022 war daher zeitlich nicht mehr möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben durch die im Rahmen der Einwandsbehandlung dargestellten aktuellen Erkenntnisse jedoch keinen anderen materiellen Regelungsgehalt erlangt. Gerade bei den zwei im rückwärtigen Bereich bebauten Grundstücken im Westen, an der Zuccalistraße ergibt sich keine wesentlich andere materielle Betroffenheit. Eine Bebaubarkeit im bislang unbebauten Grundstücksbereich findet sich bei allen Grundstücken im Geviert und wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 auf den verwirklichten Bestand beschränkt, einschließlich einer vertraglichen Weiterentwicklung. Die beiden Grundstücke erfahren demnach die gleiche, durch die Planungsziele gerechtfertigte Behandlung wie alle anderen im Geviert. Die öffentlichen und privaten Belange sind nicht anders zu gewichten. Da sich kein Anpassungsbedarf ergab, konnte sich die Öffentlichkeit zum letzten materiellen Stand äußern. Auf eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung konnte daher verzichtet werden.

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2141 wurde am 02.02.2022 in der Vollversammlung des Stadtrates gebilligt. (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04749).

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 5 vom 21.02.2022 - lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 02.03.2022 mit 04.04.2022 öffentlich aus.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bis auf eine Ausnahme trugen die Grundstückseigentümer*innen im Planungsgebiet keine Einwände vor.

Im Auftrag eines betroffenen Grundstückseigentümers wurden von zwei verschiedenen Rechtsanwaltskanzleien Einwände vorgetragen. Die Anwaltskanzleien werden aus Datenschutzgründen nachfolgend als Rechtsanwaltskanzlei A und B bezeichnet.

Die Einwendungsschreiben werden dem Beschluss als Anlagen beigelegt. Persönliche Daten wurden aus Datenschutzgründen entfernt.

Zu den Einwendungen der Rechtsanwaltskanzlei A

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Ziffer I. des Einwendungsschreibens – Allgemeine Sachverhaltsdarstellung

Die allgemeinen Sachverhaltsdarstellungen über die Art und den Umfang der Planungsziele sind zutreffend aus der Begründung des Bebauungsplan übernommen.

Der dargestellte Bauantrag vom 05.04.2019 wurde nach Auskunft der Lokalbaukommission sach- und zeitgerecht bearbeitet. Im Ergebnis wurde der Bauantrag aus bauordnungs-, natur- und denkmalschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Der Ablehnungsbescheid vom 07.06.2019 ist mit Rücknahme der Klage durch den Eigentümer und Einwender bestandskräftig geworden.

Ein weiterer Bauantrag des Einwenders ist Anfang Mai 2022 bei der Lokalbaukommission eingegangen. Der Antrag sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen sowie einer großzügigen Tiefgarage auf bisher bestehenden unversiegelten Wohnungsgärten in zweiter Reihe vor. Insgesamt würden sich durch das Vorhaben ein Bodeneingriff bzw. eine zusätzliche Bodenversiegelung von bis zu 1.000 m² ergeben. Der Einwender verfolgt seine Nachverdichtungsabsichten also weiter. Der Antrag wurde, nach Aufforderung durch die LBK den Antrag nachzubessern, Ende Mai 2022 wieder zurückgezogen.

Sonstige Bauanträge im Planungsgebiet – mit Ausnahme des Einwenders – sind der Lokalbaukommission nicht bekannt.

Zu Ziffer II. des Einwendungsschreibens – Vorgebrachte Einwendungen

Den vorgebrachten Einwendungen ist folgendes zu erwidern:

Zu Abs. 1. der Ziffer II. (Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes)

Die Landeshauptstadt München sieht den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 zum Erreichen der unter Ziff. 4 auf Seite 23 seiner Begründung genannten Planungsziele als erforderlich an. Insbesondere der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, das Anpassungsgebot an die Raumplanung sowie die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind verantwortungsvoll beachtet bzw. fehlerfrei vorgenommen worden.

Zu Abs. 1.1 der Ziffer II. (Erforderlichkeit)

Der Einwendung einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans mit Grünordnung auf Grund einer fehlenden Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kann im Hinblick auf die formulierten Planungsziele, vornehmlich dem „Schutz der bestehenden baulichen Struktur und der zusammenhängenden Freiflächen mit dem Baumbestand sowie die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes“, nicht gefolgt werden. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplans einschließlich eines Grünordnungsplans wäre dieser Schutz nicht möglich.

Dabei ist der Erhalt einer prägenden und erhaltenswerten baulichen und freiräumlichen Struktur, umgangssprachlich „Gartenstadtcharakter“ genannt, ausdrücklich ein anerkanntes legitimes Planungsziel. Ganz unabhängig von der Frage, was in München unter einer Gartenstadt zu verstehen sein könnte, kann jedenfalls zur Sicherung und Bewahrung einer bestehenden baulichen und freiräumlichen Situation, diese durch Bebauungsplan sowie Grünordnungsplan rechtlich geordnet festgeschrieben werden. Dieses umso mehr, wenn durch eine Nichtüberplanung ein städtebaulicher Konflikt oder Fehlentwicklungen ausgelöst werden könnten. Dabei sind neben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung immer auch Erforderlichkeiten aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu beachten.

Dass der Bebauungsplan dabei eine „Verhinderungsplanung“ darstellt und mit den „Planungszielen nicht konform geht“, erscheint im Hinblick auf die Nichtinanspruchnahme von möglichen Baurechten in den letzten 10 Jahren und beim Blick auf die Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung abwegig. Gerade bei einem Verzicht auf die vorgeschlagenen Regelungen in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die Nebenanlagen sowie die grünordnerischen Belange könnten die Voraussetzungen für eine komplette und weitgehend ungesteuerte Nachverdichtung des Baugevierts vorliegen. Vor allem die besonderen Qualitäten des durchgrünten und baumbestandenen Gevierts mit maßvoller Bebauung im Nahbereich des Schlossparks Nymphenburg – auch in seiner Eigenschaft als FFH-Gebiet – würden durch eine sukzessive Nachverdichtung im Rahmen eines Zulässigkeitsmaßstabs

gem. § 34 BauGB verloren gehen.

Dabei wird das städtebauliche und freiräumliche Konzept einer jeweils einreihigen Bebauung in offener Bauweise auf stark durchgrüneten Baugrundstücken verfolgt, entweder straßenbegleitend (Regelfall) oder als zurückversetztes Haus im Garten (bei drei Einzelfällen), unter Beibehaltung einer bislang nur untergeordneten Unterbauung durch Tiefgaragen und Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestands. Es liegen also positive Planungsziele vor, die die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten steuern, dabei in den städtebaulich gewünschten geordneten Grenzen einen gewissen Ausbau des baulichen Bestands ermöglichen und damit auf eine bestimmte städtebauliche Ordnung gerichtet sind, sodass gerade keine postulierte „Verhinderungsplanung“ vorliegt.

Zu 1.1.1 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens – (Festsetzung der Bauräume)

Die Festsetzung von Bauräumen ist erforderlich, da ansonsten nach § 34 BauGB eine erstmalige Bebauung in zwei Reihen nicht rechtssicher ausgeschlossen werden kann. Aktuell stehen drei von insgesamt 21 Gebäuden, darunter insgesamt vier Doppelhäuser, nicht straßenständig, sondern im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der Einwender führt selbst aus bzw. hat durch Bauantrag dargelegt, dass er auf dieser Grundlage beabsichtigt, mehrere weitere Gebäude im rückwärtigen Bereich des Gevierts – und zwar erstmalig in zwei Reihen – zu errichten und diese Gebäude auch nach § 34 BauGB für planungsrechtlich zulässig hält. Die Umsetzung dieser Bauvorhaben hätte Vorbildcharakter und würde sukzessive zu einer maßgeblichen Verdichtung der vorhandenen Bebauung, einer Überformung der bisherigen städtebaulichen und freiräumlichen Situation sowie zu unkontrollierbaren Verlusten an hochwertigen privaten Grünräumen und wertvollen Baumbeständen führen. Insofern stellt eine Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen eine geeignete und erforderliche Festsetzung dar, um die Planungsziele zu erreichen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 stellt nicht die behauptete Verhinderungsplanung dar. Ein Bebauungsplan ist nicht schon dann rechtswidrig, wenn er nach seiner Entstehungsgeschichte einen unmittelbaren Bezug zu einem bestimmten Vorhaben aufweist und infolge dessen die vorhandene städtebauliche Ordnung sichern will. Zudem kann auch aufgrund der mit diesem Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgten positiven Planungszielen von einer Verhinderungsplanung keine Rede sein.

Zu Unterpunkt a (Betrachtung umgebender Gevierte/Umsetzbarkeit im Planungsgebiet)

Der Feststellung, wonach eine villenartige Bebauung und parkartige Gärten in den umliegenden Gevierten nicht erkennbar seien und deshalb die Planungsziele im vorliegenden Gebiet nicht umsetzbar wären, kann nicht gefolgt werden. Die Gevierte waren Bestandteil der „Besonderen Siedlungsgebiete-Verordnung“ für die ehemaligen Gebiete der Staffelbauordnung 9 und wurden dementsprechend entwickelt (die sogenannte „Münchner Gartenstadt“ umfasst maßgeblich die Gebiete der ehemaligen

Staffelbauordnung 9 und 10). Mit Blick auf das Luftbild sowie auf die Erkenntnisse im Rahmen einer Ortsbegehung und aufgrund des Bestands an denkmalgeschützten Einzelbebauungen werden der grüne Charakter der Quartiers, die villenartige Einzelhausbebauung sowie der prägende Baumbestand deutlich. Insbesondere ist jedes der Gevierte im Umfeld durch großzügige, baumbestandene Baugrundstücke mit (villenartigen) Einzelgebäuden sowie weitgehend unbebauten Binnenbereichen hinreichender Größe geprägt.

Entscheidend ist das Vorliegen dieser städtebaulichen Merkmale, die typologisch unter dem Begriff „Gartenstadt“ zusammengefasst werden, ohne dass dadurch das Erfordernis aufgestellt wird, diese Merkmale müssten in einem Gebiet bestimmter Größe vorliegen. Diese städtebaulichen Merkmale und ihr Schutz stellen anerkannte Planungsziele bzw. Belange dar. Der Einschätzung, dass sich allein der Wortlaut „Gartenstadt“ auf eine Stadt oder Stadtteil beziehen müsste, kann nicht gefolgt werden. Für den Bebauungsplan wurden klare städtebauliche und freiräumliche Einzelziele formuliert, die innerhalb des Planungsumgriffs erreichbar und umsetzbar sind und die in seinem Geltungsbereich die erforderliche Planung rechtfertigen.

Im Vorgriff auf den Aufstellungsbeschluss wurde untersucht, ob der Planungsumgriff auf die benachbarten Baugevierte ausgedehnt hätte werden müssen. Dabei hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund der jeweiligen rechtlichen oder tatsächlichen Bestandssituation in den angrenzenden Gevierten kein konkretes Regelungsbedürfnis mittels Bebauungsplans absehbar zu erwarten wäre.

Die angrenzenden Baugevierte zeichnen sich entweder durch klar strukturierte Bebauung mit eindeutiger und ausreichend bestehender rechtlicher Beurteilungsgrundlage oder wie etwa das östlich angrenzende Baugeviert, durch eine unregelmäßige, rechtlich aber ebenfalls eindeutige und ausreichend bestehende Beurteilungsgrundlage aus. Auch liegen keine Bauanträge oder Anfragen vor, die im Rahmen der dort geltenden Beurteilungsgrundlagen mögliche städtebauliche Konflikte, naturschutzrechtliche oder landschaftsplanerische Erfordernisse auf absehbare Zeit erwarten lassen würden.

Aktuell ist für die angesprochenen Baugevierte im Umfeld im Ergebnis kein akuter Handlungsbedarf gegeben. Falls für Baugevierte künftig eine Regelungsbedarf entsteht, können weitere Bebauungspläne aufgestellt werden, die in den Planungszielen und Regelungsinhalt dem hier vorliegenden entsprechen könnten (Festsetzung von Bauräumen im Bestandsgebäude, Regelungen zur Grünordnung). Im Rahmen der jeweiligen Abwägung wird dann zu entscheiden sein, inwieweit Anpassungen sachgerecht vorzunehmen wären.

Schließlich kommt es allein darauf an, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 aufgrund der Bestandssituation zur Erreichung der Planungsziele erforderlich ist.

Zu Unterpunkt b (Umsetzbarkeit im Westen des Planungsgebietes)

Die formulierten Planungsziele können innerhalb des gesamten Planungsumgriffs erreicht werden und müssen dies gerade auch, um die dort bislang vorhandene nur einreihige Bebauung auf großzügigen, durchgrüntem und baumbestandenen Baugrund-

stücken zu bewahren. Dabei ist es für das Erreichen der Planungsziele unerheblich, ob die Bebauung auf drei Grundstücken im hinteren Grundstücksbereich liegt. Das Zielbild eines parkartigen und zusammenhängenden Grünbestands im Geviert wird beim Blick auf das Luftbild schon heute deutlich und ist vor Ort erkennbar. Es wird nicht durch Tiefgaragen, deren Decken mit hinreichendem Bodenaufbau und hochwertiger Grünausstattung bestanden sind, geschmälert.

Für den im Westen, an der Zuccalistraße gelegenen Bereich des Planungsgebiets mit den zwei im rückwärtigen Grundstücksteil bebauten Grundstücken wurde zudem in besonderer Weise auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht genommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde 2009 eine entsprechende notarielle Urkunde jeweils vom Bauherrn und damaligen Grundstückseigentümer vorgelegt, die eine Bewilligung und Beantragung einer Dienstbarkeit (Baurechtsverzicht) regelt und die Grundlage für eine Erteilung einer Befreiung vom Bauliniengefüge bildete. Die bei den Akten befindliche Urkunde wurde bislang im Grundbuch nicht vollzogen. Ob eine Grundbucheintragung in Zusammenhang mit der vorliegenden Genehmigungslage und Umsetzung nun noch durchsetzbar sein wird, ist fraglich.

Dies ist jedoch im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen nicht entscheidend. Unabhängig vom grundbuchrechtlichen Vollzug der Dienstbarkeit stellt sich weiterhin das Planuserfordernis mittels Bebauungsplan, um die schützenswerte Bestandssituation zu erhalten, auch hinsichtlich dieser beiden Grundstücke. Die im Gesamtgeviert nur einreihige Bebauung und die Bewahrung der städtebaulich erhaltenswerten Merkmale des Gevierts sind weiterhin städtebaulich erwünscht und sollen mit diesem Bebauungsplan mit Grünordnung gesichert werden.

Die Qualität der Grünausstattung der Einzelparzellen ist nicht allein ausschlaggebend, sondern vielmehr der Gesamtzusammenhang der Grün- und Freiraumausstattung, der sich beispielsweise beim Blick auf den erhaltenswerten Baumbestand sehr regelmäßig auf die Parzellen des Baugevierts verteilt, wie vom beauftragten Gutachterbüro festgestellt.

Dem in diesem Zusammenhang vorgebrachten Altlastenverdacht kann keine hervor gehobene Bedeutung beigemessen werden. Das Referat für Klima- und Umweltschutz kommt zum Ergebnis, dass kein hinreichender Verdacht auf bodenschutzrechtlich bedenkliche Untergrundverhältnisse vorhanden ist, so dass hier absehbar kein Eingriffserfordernis erkennbar ist.

Zu Unterpunkt c (Umsetzbarkeit im Osten des Planungsgebietes)

Im an der östlichen Grenze des Planungsumgriffs gelegenen Bereich des Planungsgebiets ist, im Gegensatz zu den formulierten Einwendungen, die Bebauung städtebaulich sehr regelhaft, überwiegend unter Denkmalschutz gestellt und zeichnet sich durch einen hohen Durchgrünungsgrad aus. So ist dort nur das erste Drittel der mit über 50 m sehr tiefen Einzelgrundstücke bebaut. Im zentralen Bereich ist hier, mit Zufahrt von der Zuccalistraße aus, auf Grund der spezifischen Parzellierung, eine zusammenhängende Freifläche aus Wohnungsgärten erkennbar, die teilweise von der

vorderliegenden Bebauung getrennt ist (vgl. Flurstücke Nummern 126/51, 126/39 und 126/40, Gemarkung Nymphenburg) oder wie auf den Parzellen 126/16 und 126/17, Gemarkung Nymphenburg übergreifend als Ziergarten genutzt werden und dadurch einen zusammenhängenden Grüncharakter aufweist. Wie ausgeführt, steht bei der Einschätzung der Freiraumqualitäten nicht die Einzelparzelle im Vordergrund, sondern vielmehr der parzellenübergreifende Grünraum, der gerade im östlichen Teil des Planungsgebietes im Bestand vorhanden ist.

Die in diesem Zusammenhang aufgezählten Nebenanlagen finden sich überwiegend in den zum Straßenraum orientierten Vorgärten wieder. Der Eindruck einer Massivität von Nebenanlagen drängt sich hier nicht auf. Ganz im Gegenteil, die Situierung dieser Anlagen im Vorgarten durch die Bewohnerschaft deutet daraufhin, dass diese im Einklang mit den freiräumlichen und naturschutzfachlichen Zielen stehen und auch dauerhaft erhalten bzw. weiterentwickelt werden sollten. Dementsprechend sichern die mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 vorgeschlagenen Festsetzungen zu den Nebenanlagen sowie zur Gestaltung der Freiflächen den Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Qualitäten. Schließlich erscheint, auch wenn der Anteil an Einzelbaumfestsetzungen dort geringer wäre, dieses jedoch kein städtebaulicher Grund, eine ungesteuerte Bebauung und damit weitgehende Vollversiegelung langfristig ohne durch Bebauungsplan gesteuerte Entwicklung von städtischer Seite hinnehmen zu müssen. Zudem hindern die Nebenanlagen nicht den im Gesamtgeviert vorhandenen Grün- und Freiraumzusammenhang in städtebaulicher Hinsicht. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen zu Buchstabe b verweisen.

Zu Unterpunkt d (Bauraumfestsetzung auf den Grundstücken, insbes. des Einwenders)

Die Bauraumfestsetzung ist zur Umsetzung der formulierten Planungsziele, insbesondere zum Schutz des vorhandenen rückwärtigen Grün- und Freibereichs notwendig, da an dieser Stelle anstatt eines Privatgartens ansonsten ein Gebäude stehen würde, das Vorbildwirkung hätte für sämtliche dadurch mögliche und daraus folgende Bauungen in mehreren Reihen im Geviert. Die getroffene Bauraumfestsetzung ist wesentliche Hauptfestsetzung. Sie reguliert die überbaubaren Grundstückflächen und stellt sicher, dass im Grundsatz nur einreihig gebaut werden darf. Dies schützt damit insbesondere den Boden vor zusätzlicher, ungesteuerter Versiegelung durch Hauptbaukörper und stellt sicher, dass im weiteren Verlauf keine städtebaulichen Spannungen durch mehrere Bauvorhaben in zweiter Reihe entstehen.

Zu 1.1.2 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (vermeintliche Verhinderungsplanung)

Eine Verhinderungsplanung liegt nicht schon dann vor, wenn ein Bebauungsplan nach seiner Entstehungsgeschichte einen unmittelbaren Bezug zu einem bestimmten Vorhaben aufweist und infolge dessen eine andere städtebauliche Ordnung regeln will. Zudem kann aufgrund der mit diesem Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgten positiven Planungsziele von einer sogenannten „Verhinderungsplanung“ keine

Rede sein.

Wie bereits vorab zu Punkt 1.1 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens ausgeführt, werden für den Bebauungsplan positive und anerkannte legitime Planungsziele formuliert. Das planerische Konzept der gewünschten städtebaulichen Ordnung drückt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung sehr deutlich aus, nämlich in einer jeweils einreihigen Bebauung in offener Bauweise, die innerhalb eines übergreifenden Grünraums steht, der sich über mehrere Baugrundstücke mit hochwertigen Freiraumqualitäten erstreckt, unabhängig von den konkreten Grundstücksgrenzen. Die Festsetzung eines Bauraums, der bestandsorientiert nur eine einreihige, in der Regel straßenseitig orientierte Bebauung zulässt, baut absehbaren städtebaulichen Spannungen vor, insbesondere im Hinblick auf eine ungesteuerte Nachverdichtung innerhalb eines gewachsenen städtebaulichen und freiräumlichen Ensembles einer villenartigen Bebauung und hochwertigem Baumbestand sowie mit großzügigen Freiräumen.

Der Hinweis auf die drei Grundstücke im Geviert mit hinterliegender Bebauung schlägt fehl, da dadurch keine Bebauung in mehreren Reihen vorliegt, sondern es vielmehr eine Verschiebung von Gebäude und Garten gibt, was für die stadträumliche und freiräumliche Qualität an dieser Stelle unerheblich ist, da diese im vorderen Bereich erhalten bleiben.

Hinsichtlich der oben genannten zwei der drei rückwärtig bebauten Baugrundstücke wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Zwecke des Baumschutzes ein Baurechtsverzicht seitens des Bauherren und damaligen Grundstückseigentümers erklärt. Der Baurechtsverzicht ist, wie oben dargestellt, nicht im Grundbuch vollzogen. Hinsichtlich der Regelungserfordernisse mittels Bebauungsplans mit Grünordnung ergibt sich dadurch aber kein Unterschied, ein solches besteht fort. Durch die Genehmigung der rückwärtigen Bebauung wurde der schützenswerte Baumbestand im vorderen Grundstücksbereich erhalten (wie vorstehend zu Ziffer II.1.1.1. Unterpunkt b) ausgeführt). Dieses Anliegen des Erhalts des Baumbestands sowie der Grün- und Freiflächen beansprucht weiterhin Gültigkeit und findet sich in den Planungszielen dieses Bebauungsplans mit Grünordnung wieder.

Die mögliche Bezugsfallfunktion für eine weitere Bebauung in zweiter Reihe ist evident. So gab es bereits einen Bauantrag für die Grundstücke mit den Flurnummern 126/39 und 126/40, jeweils Gemarkung Nymphenburg, mit Erschließung über das Grundstück 126/23, Gemarkung Nymphenburg, auf dem ein Fahrrecht zugunsten der Grundstücke mit den Flurnummern 126/51, 126/33 und 126/17, jeweils Gemarkung Nymphenburg, besteht. Auch die beiden rückwärtig gelegenen Grundstücke 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg, waren bislang nicht erschlossen, sondern wurden durch Ankauf des Einwenders erstmalig erschlossen. Die nunmehr getrennten Grundstücke 126/24 und 126/78, jeweils Gemarkung Nymphenburg, bildeten eine Einheit zwischen denkmalgeschütztem Gebäude und zugehörigem Garten. Gerade da der Ankauf von Grundstücken wie auch die Zusammenlegung von mehreren Buchgrundstücken keiner Genehmigung mehr bedürfen, wird eine Bebauungsplanung zwingend erforderlich. Generell verhindert ein straßenseitiger Gebäudebestand nicht eine Erschließung von dahinter liegenden Grundstücken (z.B. über eine gemeinsame Tiefgarage, die Bildung sog. Pfeifenkopfgrundstücke, Abriss des Bestandes und

Neubau etc.). Die Nachverdichtung des Gesamtgevierts ist damit zumindest aus dem Bestand heraus nicht ausgeschlossen.

Zu 1.1.3 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Zusammenfassung)

Nach Ansicht der Landeshauptstadt München ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 zum Erreichen der aufgezeigten, anerkannten und legitimen Planungsziele erforderlich. Insbesondere die eindeutige Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ziele der Grünordnung und der Landschaftspflege können ohne Bebauungsplan mit Grünordnung nicht erreicht werden.

Zu 1.2 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden)

Der Bebauungsplan kommt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach, in dem er zuverlässig eine Bodenversiegelung durch Hauptbaukörper auf eine eindeutige, am Bestand orientierte Flächenkulisse einschränkt, die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt sowie Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und anderer Grünausstattung trifft und damit insbesondere Grün- und Freiflächen im Kontext des Schlossparks Nymphenburg und der weiteren denkmalpflegerischen und naturschutzfachlich hochwertigen Umgebung schützt.

Das Thema der Erhöhung der Bebauungsdichte zugunsten von Freiflächen muss im stadtweiten Kontext gesehen und geregelt werden. Die Landeshauptstadt München ist eine der am dichtesten bebauten Großstädte in Deutschland. Neben Nachverdichtung aufgrund des Stadtwachstums kommt deshalb dem Erhalt von Freiflächen und Grünräumen sowie der Steuerung der Nachverdichtung eine besondere Bedeutung zu. Der Stadtrat hat hierzu auf Grundlage entsprechender Beschlussfassung ein klares Konzept verabschiedet, welches deutlich unterscheidet zwischen der Sicherung von sensiblen Bereichen, wie etwa den sogenannten „Gartenstadtgebieten“ – die insbesondere einem ungesteuerten Nachverdichtungsdruck ausgesetzt sind – und gleichzeitig der Entwicklung von hoch verdichteten Stadträumen, u.a. im Rahmen der Konversion von ehemals militärisch genutzten Flächen, wie etwa auf der ehemaligen Bayernkaserne. Das heißt, das planerischen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann nicht vom städtebaulichen Kontext entkoppelt verfolgt werden.

Insbesondere die Bebauung des Binnenbereiches des Gevierts mit mehreren, großen Gebäuden sowie jeweils mit ausufernden Tiefgaragen kann nicht Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sein. Der Bebauungsplan konzentriert die Gebäude auf klare Bauräume und ermöglicht hier eine zukünftige Konzentration der Bebauung unter Freihaltung der innen liegenden Grünflächen. Sofern hier eine sukzessive Umwandlung von bestehenden villenartigen Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser erfolgen sollte, ist dieses ebenfalls ein wesentlicher und vor allem bodenschonender Beitrag zur Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann damit seine bodenschonende Wirkung entfalten und bietet zugleich die Möglichkeit, zukünftig mehr

Wohnungen bei vergleichbarer Grundflächenausnutzung anzubieten.

Im Übrigen gebietet das Nachverdichtungsgebot gerade ein bodenschonendes Vorgehen hinsichtlich einer zukünftigen bzw. zusätzlichen Versiegelung und gerade nicht die Ermöglichung der Versiegelung schützenswerter Grün- und Freibereiche.

Zu 1.3 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens – (Anpassungsgebot)

Der Einwand, der Bebauungsplan würde dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB widersprechen, indem dieser eine Nachverdichtung verhindert, ist nicht sachgerecht. Allein deshalb, da der Regionalplan keine Aussagen zur Nachverdichtung von Einzelgrundstücken trifft, sondern vielmehr Ziele formuliert, die zunächst im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, also dem Flächennutzungsplan, zu berücksichtigen sind und zwar nicht überwunden, aber andererseits auch niemals vom städtebaulichen Kontext, also der Abwägung der Einzelbelange im Rahmen zielkonformer Konkretisierung entkoppelt werden können. Der unmittelbar angrenzende Schlosspark Nymphenburg ist Bestandteil des regionalen Grünzugs Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“. Darüber hinaus stellt der Regionalplan für die Fläche des Gevierts nur als Bestandteil eines großräumigen Gebiets bereits bebauter Siedlungsflächen innerhalb der Region 14 das Ziel als Hauptsiedlungsbereich dar.

Im Weiteren wird das Planungsgebiet im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung konform mit dem Regionalplan als reines Wohngebiet dargestellt. Entlang der Brunhildenstraße ist eine örtliche Grünverbindung dargestellt.

An dieser Stelle sei daran erinnert, dass innerhalb des hochverdichteten Siedlungsraums der Landeshauptstadt München eine weitere Nachverdichtung nur in Abwägung der weiteren städtebaulichen Belange und im konkreten städtebaulichen Kontext möglich erscheint. Dabei kann eine ungesteuerte Entwicklung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht das generelle Ziel der Landeshauptstadt München sein, sondern es ist weiterhin geboten, dort, wo sich städtebauliche Spannungen abzeichnen, planerisch steuernd tätig zu werden. Eine entsprechende Beschlussfassung erfolgte im Zuge der aktuellen Beschlussfassung zur baulichen Entwicklung in den Münchener Gartenstädten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.05.2019) explizit durch den Stadtrat.

Die verstärkte Siedlungsentwicklung bleibt damit im gesamträumlichen Geltungsbereich des Raumordnungsziels zulässig und wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung zielkonform konkretisiert, weil sie eine Nachverdichtung nicht gänzlich ausschließt, sondern konform mit weiteren geltenden Belangen lenkt.

Zu 1.4 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Abwägung)

Beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 wurde selbstverständlich auf eine

gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange geachtet. Insofern wird von einer fehlerfreien (wenn auch für den Einwender unerwünschten) Abwägung ausgegangen.

Zu 1.4.1 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Abwägung öffentlicher und privater Belange)

Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde fehlerfrei durchgeführt. Dabei wurden die betroffenen Einzelbelange, soweit sinnfällig, gutachterlich untersucht und so bewertet, dass der Bebauungsplan bzw. das planerische Konzept sich widerspruchsfrei umsetzen lässt. Im Zuge einer umfangreichen Baurechtserhebung wurde nicht verkannt, dass es dabei zu einer weitgehenden Festschreibung des bestehenden Baubestands und damit zu einer Einschränkung eines Baurechts nach § 34 BauGB, insbesondere in Bezug auf die überbaubare Grundstückfläche kommen kann. Mit dem Ergebnis, dass einzelne Bauvorhaben, die heute nach § 34 BauGB zulässig sein könnten, mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 nicht mehr verwirklicht werden können. Die öffentlichen Belange überwiegen die privaten Interessen an einer umfangreichen Nachverdichtung. Wie unter Kapitel 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 ausgeführt, könnte bei Nichtplanung ein weitgehender oder gar vollständiger Untergang der grün- und freiräumlichen Struktur drohen. Dementsprechend wurden die Planungsziele, wie in Kapitel 4 der Begründung dargelegt, formuliert; in ihnen drücken sich die maßgeblichen öffentlichen Belange aus. Das private Interesse an einer Erweiterung des Baubestands wurde gesehen, weshalb der Bebauungsplan mit Grünordnung diese auch in verträglichem Umfang zulässt. Darüber hinausgehende Erweiterungsabsichten müssen jedoch im Ergebnis zurückstehen. Dabei wurde umfassend untersucht, inwieweit es zu einem Wertverlust oder sonstigen wertmäßigen Einbußen der betroffenen Eigentümer*innen kommen kann. Ein Wertgutachten, welches die Änderung der Bodenwerte hierzu darstellt, wurde ebenfalls angefertigt und ist in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis sind Grundstücke, für die der Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeit in Form einer überbaubaren Grundstückfläche vorsieht, gemäß ihrer heutigen Nutzung als Wohnungsgarten (Gartenland) einzuwerten. Bei Grundstücken mit einem heute bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB wären demgegenüber Bodenwerte mindestens gemäß der aktuellen Bodenrichtwertkarte anzunehmen gewesen.

Der Gesetzgeber hat jedoch diesen Umstand bzw. diese städtebauliche Rahmenbedingung erkannt, dass sich gemeindliche Planungsziele im Laufe der Zeit ändern können und das Institut des Planungsschadensrechts ins Baugesetzbuch eingeführt. Die entsprechenden Ausführungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Demnach können Eigentümer*innen bei einer Änderung der zulässigen Nutzung, sofern diese über sieben Jahre nicht ausgeübt wurde, nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen – der durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 nicht erfolgt. Insofern sah bereits der Gesetzgeber vor, dass auch ohne Gewährung eines Planungsschadens über die ausgeübte Nutzung hinaus eine zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert werden kann. Auch diese Regelung des Gesetzgebers und dessen gesetzlich getroffene Einwertung zur Zumutbarkeit der An-

derung der zulässigen Nutzung wurde in die Abwägung eingestellt.

Vor diesem Hintergrund ist eine Einschränkung des Baurechts durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 weder unzumutbar noch unverhältnismäßig.

Zu 1.4.2 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Baurecht nach § 34 BauGB)

Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan zum bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB sind abschließend. Es wird dabei nicht verkannt, dass ein Baurecht für bebaute und unbebaute Baugrundstücke im Binnenbereich des Gevierts bestehen könnte (insbesondere für Flurstück Nr. 126/78, Gemarkung Nymphenburg) oder sich nach § 34 BauGB für andere Baugrundstücke noch zukünftig entwickeln könnte. Wäre diese Baurecht nach § 34 BauGB nicht anzunehmen, wäre eine Planungserfordernis nach BauGB voraussichtlich nicht entstanden.

Die städtebauliche Struktur im Geviert ist jedoch bislang geprägt von einer einreihigen Bebauung, die grundsätzlich im vorderen Grundstücksbereich zu finden ist. An genau zwei Baugrundstücken (Flurstücke Nrn. 126/54 und 126/75, jeweils Gemarkung Nymphenburg) ist zum Schutz des Baumbestands im vorderen Grundstücksbereich eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, mit einer entsprechenden gärtnerischen Nutzung im jeweils vorderen Grundstücksbereich, entstanden. Im Übrigen wurde ein weiteres Gebäude im rückwärtigen Bereich aufgrund einer bestehenden straßenseitigen, aber davon abgerückten Baugrenze errichtet (Flurstück Nr. 126/45, Gemarkung Nymphenburg). Die Festsetzung dieser Bestandsbebauung mittels Bauraum folgt der zuvor angemahnten Abwägung der privaten Belange, nachdem auch für die Bestandsbebauung eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden soll. Dies verhindert oder erschwert aber nicht die Planungsziele, insbesondere wird dadurch keine relevante zusätzliche Bodenversiegelung durch eine erstmalige Bebauung in zwei Reihen ausgelöst. Auch können die bestehenden Grünräume und Grünflächen sinnfällig weiterentwickelt werden.

Zu weiteren Ausführungen zu einem möglichen Baurecht auf den Grundstücken mit den Flurnummern 126/78 und 126/79, Gemarkung Nymphenburg, ist zu sagen, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf die künftig überbaubaren Grundstücksflächen Rechtssicherheit schafft und damit auch städtebaulichen Spannungen durch eine sukzessive Bebauung in zwei Reihen vorbeugt. Zur Einschätzung der vorhandenen und zu schützenden städtebaulichen Struktur wurde darauf abgestellt, dass diese beiden Grundstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 eben nicht bebaut waren. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die bestehende Bebauung vollumfänglich zu sichern und gibt im gebotenen Maße Raum für eine Weiterentwicklung. Die zulässige Nutzung eines unbebauten Grundstücks bzw. Grundstücksteils wird damit jedoch zu Gunsten städtebaulicher und grünordnerischer Ziele sowie zur Vermeidung einer ungesteuerten Bebauung mit diesem Bebauungsplan aufgehoben. Die Folgen für den damaligen Käufer und heutigen Eigentümer sowie Einwender wurden, wie oben ausgeführt, ebenfalls ermittelt.

Das Planungsschadensrecht sieht für den Käufer/Eigentümer und Einwender keine uneingeschränkt geschützte Position vor, sondern regelt, dass wenn eine zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird, der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann – die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 nicht erfolgen. Diese bundesgesetzliche Regelung ist dabei auf Grundlage und Übereinstimmung mit Art. 14 Grundgesetz gefasst.

Im Übrigen wäre selbst bei Bestehen eines Planungsschadens den mit den Planungszielen verfolgten öffentlichen Belangen des Erhalts zusammenhängender Grünflächen, des Baumerhalts, Klima- Boden- und Denkmalschutzes der Vorzug zu geben. Das Geviert mit seiner aufgelockerten und von Grünflächen umschlossenen Bebauung zeichnet sich durch einen niedrigen Versiegelungsgrad aus und stellt mit dem Nymphenburger Schlosspark eine zusammenhängende weite Grünverbindung dar. Hierdurch wird ein Beitrag zur günstigen stadtklimatischen Situation geleistet. Durch die Zulassung von Bebauungen in zweiter Reihe würden diese wertvollen Strukturen nachhaltig nachteilig berührt oder gar zunichte gemacht.

Zu 1.4.3 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Aufhebung einer zulässigen Nutzung)

Dem Einwand, dass auf den konkreten Einzelfall nicht ausreichend eingegangen wurde, kann im Hinblick auf die umfangreichen Ausführungen zum bestehen Bau-recht und dem angefertigten Wertgutachten nicht gefolgt werden. Der private Belang des Einzeleigentümers und Einwenders muss jedoch hinter den weiteren Belangen zurückstehen. Der Einwender hat ein Grundstück mit einem bestehenden Einzelgebäude mit großzügigen Gartenanteil in der Hoffnung erworben, die bestehende Gartennutzung aufgeben zu können, um darauf ein weiteres Wohngebäude mit doppelter, ggf. dreifacher Größe zum Bestandsgebäude zu errichten. Diese dann zweireihige Bebauung wäre erstmals im Geviert entstanden und hätte Präzedenzfallwirkung entfaltet.

Die Einschätzung bzgl. keinen unzumutbaren Einschränkungen geht davon aus, dass die Eigentümer*innen die Flächen und Grundstücke weiterhin als Gartengrundstücke nutzen können. Auch sind Nebenanlagen etc. weiterhin zulässig. Im übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Planungsschadensrecht, der Haltung des Gesetzgebers, unter welchen zeitlichen Fristen eine zulässige Nutzung entschädigungslos aufzuheben ist sowie zum Eingriff in grundrechtlich geschützte Belange verwiesen.

Erneut wird dem Einwand einer vorliegenden Nichtumsetzbarkeit des planerischen Konzepts, insbesondere im westlichen Bereich des Gevierts, widersprochen. In einem räumlich zusammenwirkenden Grünraum können auch Gebäude stehen. Es kommt vielmehr darauf an, wie das Verhältnis von Überbauung (in Form von oberirdischen Gebäuden) zu nicht überbauten Bereichen ist. In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 wird als Planungsziel der Begriff „parkähnlich“ gar nicht verwendet. Genannt werden der Erhalt von zusammenhängenden und nicht

unterbauten Freiflächen und der Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen.

Ob der Hinweis, dass ein Bauraum auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 126/79, Gemarkung Nymphenburg, einer lockeren Bebauung nicht widersprechen würde, zutreffend ist oder nicht, kann dahingestellt bleiben. Jedoch würde dieser eine Vorbildfunktion für erstmalige Bebauungen in zwei Reihen haben. Dass eine Bebauung mit mehreren Gebäuden im rückwärtigen Bereich möglich wäre, wurde zuvor bereits ausgeführt. Grundstücke können verkauft und zusammengelegt werden. Selbst schmale Einzelgrundstücke können bei bloßer Absprache von Eigentümerschaften mit Doppelhäusern oder auch Reihenhäusern bebaut werden. Dies wäre bei einer offenen Bauweise, wie sie im Geviert anzunehmen ist, auch zulässig. Eine erste überschlägige Ermittlung des nach § 34 BauGB möglichen Baurechts bei einer Bebauung in zwei Reihen ergab ein Bebauungspotenzial von mindestens sieben Einzelgebäuden im Innenbereich des Gevierts sowie mindestens zwei weiteren Einzelgebäuden in straßenzugewandter Lage. Dem Einwand, dass die Planungsziele mit „milderen Mitteln“ erreicht werden können, kann deshalb nicht gefolgt werden. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan unter dem Gebot der planerischen Zurückhaltung aufgestellt und neben den Baumfestsetzungen lediglich eine jeweils hintere Baugrenze festgesetzt wird.

Die in diesem Zusammenhang getroffene Aussage, dass die öffentlichen Belange von nahezu „keiner Bedeutung“ sind, ist auch im Hinblick auf die aktuellen Diskussionen um die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung unzutreffend.

Zu 1.4.4 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens – (Gleichheitsgrundsatz)

Die Bauraumfestsetzung orientiert sich in Lage und Tiefe am bestehenden Gebäude in der Zuccalistraße 35 mit einer Grundfläche von 225 m² und einer Bauraumtiefe von rund 16 m. Dieses Maß wird bis auf die Grundstücke mit geringerer Grundstückstiefe, wie etwa in der Richhildenstraße 74 oder 66 und 66a auf alle Grundstücke im Planungsumgriff gleichermaßen festgesetzt. Dabei wurden sämtliche baulichen Anlagen weitestgehend integriert oder durch entsprechende textliche Festsetzungen, wie etwa zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, berücksichtigt. Für die Bestimmung der im Umgebungsmaßstab städtebaulich verträglichen Bebauung ist im unbeplanten Innenbereich allein die städtebauliche Kubatur relevant, nicht die zugrunde liegende Grundstücksgröße. Sofern für das Gebäude Zuccalistraße 31 mögliche Einschränkungen durch den Denkmalschutz in dessen wirtschaftlicher Verwertung durch Umbau oder Ersatzneubau angeführt werden, wären im Denkmalschutzrecht enthaltene Härtefallregelungen durch den Einwender zu prüfen. Aus den Einschränkungen der freien Verwendung des Eigentums durch das Denkmalschutzrecht ein Anrecht einer bevorzugten Baurechtsausweisung abzuleiten, die über das Baurecht von Baugrundstücken mit Bestandsgebäuden ohne Denkmaleigenschaften hinausgeht, kann nicht Gegenstand einer gerechten Abwägung sein. Im Übrigen könnte unterstellt werden, dass ein verantwortungsvoller Käufer die bekannten denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen, die auf dem Bestandsgebäude lasten, bei der angemessenen Kaufpreisermittlung bereits berücksichtigt haben müsste.

Ganz im Gegenteil wäre dem Gebot des Gleichheitsgrundsatzes nicht entsprechend

Rechnung getragen worden, wenn dem Mandanten und Einwender ein erweitertes Baurecht auf dem Wohnungsgarten wegen bestehender Denkmalschutzauflagen in diesem Einzelfall gewährt worden wäre. Im Weiteren berücksichtigt die Bauraumfestsetzung sämtliche bebauten Grundstücke in gleichem Maße und zwar jeweils mit einer möglichen einreihigen Bebauung. Damit bleibt das Baurecht innerhalb der Bauraumfestsetzungen unverändert und lässt Erweiterungen in Maßen zu. Im Übrigen hat der Mandant und Einwender die von ihm zu Unrecht behauptete Ungleichbehandlung selbst herbeigeführt, in dem er ein ursprünglich tiefes Grundstück mit einem Einzelgebäude in zwei Grundstücke grundbuchlich getrennt hat.

Schließlich wurden Baugrenzen – dort, wo Bestandsgebäude entsprechend stehen – im rückwärtigen Bereich festgesetzt, um die Planungsziele erreichen und damit die städtebauliche Konzeption umsetzen zu können, da diese jeweils eine Bebauung in mehreren Reihen unterbindet. Das ist nicht widersprüchlich, sondern eine planungsrechtliche Festsetzung, die in vielen Bebauungsplänen auf diese Art und Weise gebräuchlich ist. Schließlich wird auf die Ausführungen oben zur Sondersituation der drei im rückwärtigen Bereich bebauten, aber gerade nicht in mehreren Reihen bebauten Grundstücke verwiesen. Auch insoweit besteht kein Widerspruch innerhalb der städtebaulichen Planung und gegenüber der Bestandsbebauung.

Zu 1.4.5 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Entschädigungsansprüche)

Die Entschädigungsansprüche wurden insbesondere durch die Erstellung eines Wertgutachtens auf Grundlage eines fiktiven Baurechts mit einer Grundfläche von maximal 225 m² und einer Grundrissfläche von 12,5 x 18,0 m, drei Vollgeschossen und insgesamt drei Wohneinheiten ermittelt. Damit wurde sogar der fiktive Fall unterstellt, dass der Einwender nach § 34 BauGB auf dem bisherigen, als Wohnungsgarten genutzten Grundstück ein Bauvorhaben mit einer Geschossfläche von bis zu 600 m², mit einem entsprechenden Marktwert hätte errichten können und nunmehr nach Maßgabe des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 das Grundstück weiterhin als Wohnungsgarten oder sonstige Gartenfläche nutzen kann. Insofern wurde sogar dieser fiktive Fall in die Abwägung eingestellt und die Abwägung des Weiteren auf der Grundlage getroffen, dass mit dem Bebauungsplan das Grundstück weiterhin bestandsorientiert genutzt werden kann, eine Realisierung einer bisher möglicherweise zulässigen, aber langfristig und über den relevanten Zeitraum von sieben Jahren nicht ausgeübten Nutzung nicht mehr möglich ist. In Bezug auf die planungsrechtlichen Folgen wird auf die vorstehenden Ausführungen insbesondere zu Ziffer 1.4.1 verwiesen. Im Übrigen wäre selbst bei Bestehen eines Planungsschadens den mit den Planungszielen verfolgten öffentlichen Belangen der Vorzug zu geben.

Nach Auskunft der Lokalbaukommission waren und sind Amtshaftungsansprüche bislang nicht geltend gemacht worden. Die Klage gegen den abgelehnten Bauantrag wurde zurückgenommen und die Ablehnung damit bestandskräftig.

Zu 1.4.6 der Ziffer II. des Einwendungsschreibens (Entzug Baurecht gegenüber anderen Grundstückseigentümern)

Es wird verkannt, dass auf allen anderen Baugrundstücken das Baurecht ebenfalls mittels Bauraumfestsetzung geregelt wird. Eine Ungleichbehandlung kann nicht erkannt werden, insbesondere nicht nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen. Allen Grundstücken gemein ist dadurch, dass sich Hauptbaukörper nur innerhalb der am Bestand orientierenden Bauräume entwickeln können. Alle anderen Flächen, gleichgültig ihrer aktuellen oder zukünftigen Grundstückszuschneide, können nach Maßgabe des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 weiterhin als Wohnungsgärten oder vergleichbare Freiflächen (sowie ggf. für Nebenanlagen und Stellplatzanlagen) genutzt werden. Die Abwägung erfolgte nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen fehlerfrei.

Zu den Einwendungen von Rechtsanwaltskanzlei B

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Ziffer 1. des Einwendungsschreibens – Planungsanlass

Zum Einwand bzgl. der Charakterisierung des Planungsgebietes

Die Abwägung als Planung und Ergebnis erfolgte auf vollständiger und richtig gewichteter Datengrundlage sowie zur Umsetzung konkreter städtebaulicher und grünordnerischer Ziele, die mittels Bebauungs- und Grünordnungsplan steuerungsbedürftig sind.

Wie bereits in der Beschlussfassung zur Rahmenplanung Gartenstädte vom 29.05.2019 ausgeführt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716), umfasst der vom historischen Kontext entkoppelte Begriff der Münchner Gartenstadt eine große Bandbreite gebietstypischer Qualitäten, die sich meist mit einer hohen Durchgrünung und einer lockeren, meist solitären Bebauung mit unterschiedlicher Dichte zusammenfassen lässt. Im selbigen Beschluss wird im Weiteren festgestellt, dass für die Frage einer Übertragbarkeit der Ergebnisse der Rahmenplanungen davon auszugehen ist, dass auf Grund unterschiedlicher rechtlicher Grundlagen, Entstehungszeit und Entwicklungsdynamik sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen innerhalb der Gebiete mit Gartenstadtcharakter in München vorliegen. Daher muss, wie auch hier, auf den spezifischen städtebaulichen Kontext eingegangen werden. Der Begriff der „Gartenstadt“ ist damit ein übergeordneter, unbestimmter Begriff. Daher wurde im Gegensatz zur Rahmenplanung Gartenstadt für das Baugeviert Zuccalistraße im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses nicht unbestimmt auf den Begriff Gartenstadt verwiesen, sondern vielmehr wurden unter Kap. 4 der Begründung ganz konkrete Planungsziele formuliert, u.a. der Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur oder der Erhalt von zusammenhängenden und nicht unterbauten Freiflächen.

Der Vorwurf einer ausbleibenden Analyse relevanter Datengrundlagen schlägt fehl, da der überwiegende Teil der in der Stellungnahme aufgelisteten Datengrundlagen Planungen der Landeshauptstadt München selbst sind. Diese wurden selbstverständ-

lich gesichtet, bewertet und fanden Eingang in die Rahmenbedingungen sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141. Unter anderem erfolgte eine ausführliche Bestandserhebung zu grundstücksrelevanten Daten wie Größe, Dichte, Baualter, Haushaltsgrößen oder zu grünplanerischen Themen, insbesondere dem Grün- und Baumbestand. Weitere vom Einwender aufgelistete, nicht untersuchte Datengrundlagen drängen sich für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Baugeviert Zuccalistraße schlicht nicht auf, wie zum Beispiel eine Lärmkartierung oder die Darstellung des städtischen Zentrenkonzepts. Fehler in der Sammlung des relevanten Abwägungsmaterials können nicht erkannt werden.

Zum Einwand bzgl. der Einstufung in Kategorie C:

Zum Einwand, dass ein „Fehler in der Grundannahme“ bei der Einstufung in Kategorie C der Blockweisen Betrachtung vorliege, wird zunächst erwidert, dass die sog. Blockweise Betrachtung ein verwaltungsinternes Instrument der Lokalbaukommission als hoheitlicher Genehmigungsbehörde (im übertragenen Wirkungskreis) darstellt. Ziel dieses Instruments ist es, bei der Prüfung von Bauanträgen, deren Genehmigung sich aber stets nach den Voraussetzungen des BauGB richtet, die Bewertungsgrundlage zu vereinheitlichen und damit eine vereinheitlichte und auch für den Laien verständlichere Bearbeitung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 Zuccalistraße nimmt nur der Vollständigkeit halber auf diese Bezug. Der Bebauungsplan ist vielmehr ein planungsbehördliches Instrument und wird im eigenen Wirkungskreis aufgestellt. Verwaltungsinterne Instrumente der Genehmigungsbehörde werden aber als Teil des Abwägungsmaterials (und als Teil der behördlichen Stellungnahme der LBK) mitberücksichtigt.

Im Übrigen stellt sich das Geviert als bautypologisch homogener, jeweils einreihig bebauter Baublock mit hoher Durchgrünung dar.

Dass ein Baurechtsverzicht bislang nicht im Grundbuch vollzogen ist, ändert nichts daran, dass, wie zuvor ausgeführt, ein Steuerungserfordernis auch hinsichtlich der zwei davon betroffenen zurückversetzten Gebäude in zweiter Reihe mittels Bauleitplanung besteht.

Zu den jeweiligen Ausführungen des Einwenders ist im Übrigen folgendes zu sagen: Von den insgesamt 21 Gebäuden wurden seit dem Jahr 2000 nur insgesamt vier neue Gebäude mit insgesamt sieben Wohnungen neu errichtet. Drei der Gebäude waren dabei Teil einer Gesamtentwicklung in Gestalt einer Umwandlung eines ehemaligen, sehr großzügigen Villengrundstücks, bei der nachverdichtet wurde. Angesichts einer sehr dynamischen Entwicklung in anderen Gebieten der Landeshauptstadt München erscheint diese durchaus moderat. Auch die Ausführungen des Einwenders zu den bestehenden Bebauungsstrukturen sind unzutreffend. Mit einer durchschnittlichen Grundfläche von rund 150 m² bzw. bei nur drei Gebäuden mit über 200 m² und bei nur einem Gebäude mit maximal drei Wohneinheiten kann im stadtweiten Maßstab durchaus von einer kleinteiligen Bebauung gesprochen werden.

Schließlich ist den Ausführungen des Einwenders entgegenzutreten, wonach die bauliche Entwicklung abgeschlossen bzw. eindeutig ableitbar wäre. Wenn die Bebauung abgeschlossen wäre, hätte sein Bauantrag auf zwei Mehrfamilienhäuser mit insge-

samt zehn Wohneinheiten in zweiter Reihe nicht gestellt werden dürfen. Denn dann wären im Geviert keine bebauungsfähigen Grundstücke mehr vorhanden. Die Bildung von sog. Pfeifenkopfgrundstücken zur Erschließung der hinter der Zuccalistr. 31 gelegenen Grundstücke mit den Flurstücksnummern 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg, zeigt aber, dass eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, im Sinne einer Bebauung in zwei Reihen möglich wäre. Auch wenn der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 in der Begründung nur an einer Stelle Bezug nimmt zu den Kategorien der sogenannten Blockweisen Betrachtung der Baugenehmigungsbehörde, erscheint die Zuordnung zur Kategorie C in der Gesamtschau richtig.

Für die Abwägung der Einzelbelange ist dies jedoch unerheblich. Es ändert nämlich nichts daran, dass die Stadt eine gerechte Abwägung für eine durch den Stadtrat zu beschließende Satzung treffen muss, unabhängig davon, wie das Geviert verwaltungsintern bei der Baugenehmigungsbehörde eingeordnet wird.

Zum Einwand der Fehlerhaftigkeit des Planungsanlass

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 ist zur Steuerung der städtebaulichen und grünordnerischen Nutzung erforderlich. Durch ungesteuerte Weiterentwicklung des Gevierts könnten städtebauliche und freiräumliche Spannungen entstehen, da die erhaltenswerte aufgelockerte Bebauung mit zusammenhängenden Grün- und Freiflächen dadurch stark eingeschränkt werden könnte. Dementsprechend wurden die Planungsziele formuliert und in Festsetzungen gekleidet, welche die Umsetzung dieser Ziele im Planungsgebiet ermöglichen.

a) Bebauung in zweiter Reihe

Es ist für das Erreichen der Planungsziele nicht zwingend, dass alle Bestandsgebäude straßenständig stehen. Vielmehr entscheidend ist, dass die Gebäude nicht in mehreren Reihen (hintereinander) angeordnet sind. Insofern ist es hinzunehmen, dass drei von 21 Gebäuden den Wohnungsgarten straßenseits und nicht auf der Gebäuderückseite haben. Vielmehr ist wichtig, dass der Gartenanteil eine hinreichende Größe hat und nicht auf die zu allen Seiten einzuhaltenden minimalen Abstandflächen reduziert wird. Vielmehr sollen die Wohnungsgärten eine über die einzelne Parzelle hinausgehende übergreifende Freiraumqualität bieten. Allen drei nur im rückwärtigen Bereich bebauten Grundstücken ist gemein, dass die straßenseitigen großzügigen Gartenflächen nicht bebaut wurden.

b) Erschließung

Die Aussage, dass im ganzen Geviert keine erschlossenen Grundstücke mehr vorhanden sind, ist unzutreffend. Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 126/51, Gemarkung Nymphenburg, besteht ein Fahrrecht, das potentielle Gebäude im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Brunhildenstraße erschließen könnte. Auf den entsprechenden Bauantrag wurde bereits vorstehend hingewiesen. Ganz grundsätzlich

ist jederzeit durch Kauf, Grundstückszusammenlegungen, besondere Grundstückszuschnitte sowie Ersatzneubau eine Bebauung in rückwärtiger Reihe im Grundsatz möglich. Im Weiteren hat der eigene Mandant und Einwender dies beim ehemaligen Grundstück Flurstücksnummer 126/24, Gemarkung Nymphenburg, durch Erwerb und damit einhergehender Grundstücksteilung in ein straßenseitiges Grundstück und zwei rückwärtige Grundstücke mit sog. Pfeifenkopferschließung selbst aufgezeigt (Aufteilung in die rückwärtigen Grundstücke mit den Flurstücksnummern 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg).

c) Bezugsfall Binnenbereich

Anders als es der Einwender hat darstellen lassen, stellen die drei Bestandsgebäude, die im rückwärtigen Bereich errichtet wurden, höchst vermutlich hinreichende Bezugsfälle für eine weitere Bebauung im Binnenbereich des Gevierts dar. Zumindest wurde dies auch vom eigenen Mandanten und Einwender bisher und auch zukünftig so gesehen, weshalb er einen Bauantrag auf Bebauung der beiden rückwärtigen sog. Pfeifenkopfgrundstücke (Flurstücksnummern 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg) stellte.

d) Maß der baulichen Nutzung

Das in der Begründung angegebene Maß für die Grundflächenzahl von 0,31 bezieht sich auf die Gesamtversiegelung innerhalb des Baugevierts. Das Maß der Grundflächenzahl (GRZ) für die Einzelgrundstücke variiert demgegenüber auf Grund der heterogenen Parzellierung stark und reicht von GRZ 0,13 bis zu 0,42. Die angegebenen Maßzahlen geben jedoch ein unzureichendes Bild der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur und damit für den Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB ab. Im Weiteren bestünde mit Genehmigung des Bauantrags die Gefahr, dass weitere Genehmigungen für Gebäude im rückwärtigen Bereich als zweireihige Bebauung im Geviert die Folge sein könnten. Dieses führt objektiv zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung sowie einem Verlust an Freiraumqualitäten und Baumbestand. Diese Erwägung ist zentral für das Planungserfordernis.

Zum Einwand bzgl. der Auswirkungen auf den Nymphenburger Park

Weil sich die bestehende rückwärtige Bebauung nicht auf den Nymphenburger Schlosspark auswirken würde, wendet sich der Bebauungsplan auch nicht gegen die bestehende rückwärtige Bebauung, sondern respektiert diese vollständig. Vielmehr wird die Beeinträchtigung in einer ungesteuerten mehrreihigen Bebaubarkeit gesehen, die zu einer Vielzahl an zusätzlichen Gebäuden im Geviert führen würde, die auch bodenrechtliche Spannungen auslösen würde. Insofern regelt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 über eine Bauraumausweisung, dass keine zusätzlichen Flächen mehr mit Hauptgebäuden überbaut werden können. Ansonsten wird der bisher zulässige Bebauungsmaßstab nicht verändert. Im Weiteren wird beim Blick auf das Luftbild die Prägung durch den Nymphenburger Park deutlich, nämlich dass die

Bäume im Geviert mit dem Baumbestand des Nymphenburger Parks eine übergreifende Gehölzkulisse bilden und damit Bestandteil des übergeordneten Grünraums werden.

Zum Einwand bzgl. der städtebaulichen Struktur benachbarter Baublöcke

Wie oben bereits ausgeführt, wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses untersucht, ob der Planungsumgriff auf die benachbarten Baugevierte hätte ausgedehnt werden müssen. Die angrenzenden Gevierte zeichnen sich entweder durch klar strukturierte Bebauung mit eindeutiger und ausreichend bestehender rechtlicher Beurteilungsgrundlage oder – wie etwa das direkt östlich angrenzende Geviert - durch eine unregelmäßige, aber ebenfalls eindeutige und ausreichend bestehende rechtliche Beurteilungsgrundlage aus. Auch liegen keine Bauanträge oder Anfragen vor, die im Rahmen der geltenden rechtlichen Beurteilungsgrundlagen mögliche städtebauliche Konflikte, naturschutzrechtliche oder landschaftspflegerische Steuerungserfordernisse auf absehbare Zeit erwarten lassen würden. Im Ergebnis ist die Einstufung der benachbarten Baublöcke für den konkreten Planungsanlass des vorliegenden Bebauungsplans nicht erheblich, da sich dort keine städtebaulichen Spannungen abzeichnen, auf die konkret mit einer (eigenen) Planung zu reagieren wäre. Jedes Geviert ist zunächst für sich zu betrachten. Ebenfalls ist das unmittelbar östlich angrenzende Geviert nicht vergleichbar, da es nahezu doppelt so groß ist und zwei hinreichend große und klar bestimmbare Binnenbereiche aufweist.

Zu Ziffer 2. des Einwendungsschreibens – Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Zum Einwand der postulierten „Verhinderungsplanung“

Die Einwendung einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans mit Grünordnung auf Grund fehlender Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kann im Hinblick auf die formulierten Planungsziele, vornehmlich dem „Schutz der bestehenden baulichen Struktur und der zusammenhängenden Freiflächen mit dem Baumbestand sowie die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes“, nicht gefolgt werden, da diese Maßnahmen ohne Aufstellung eines Bebauungsplans einschließlich eines Grünordnungsplans nicht möglich wären. Es wird neben § 1 Abs. 3 BauGB insbesondere auch auf die Vorgaben des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) verwiesen.

Dabei ist der Erhalt einer prägenden und erhaltenswerten baulichen und freiräumlichen Struktur, umgangssprachlich „Gartenstadtcharakter“ genannt, ausdrücklich ein anerkanntes und legitimes Planungsziel. Ganz unabhängig von der Frage, was in München unter einer Gartenstadt allgemein zu verstehen sein könnte, kann jedenfalls zur Sicherung und Bewahrung einer bestehenden baulichen und freiräumlichen Situation ein Bebauungsplan sowie ein Grünordnungsplan zur rechtlich geordneten Festbeschreibung der Bestandssituation aufgestellt werden. Dieses umso mehr, wenn durch eine Nichtüberplanung ein städtebaulicher Konflikt oder eine Fehlentwicklung zu er-

warten wäre. Dabei ist neben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung immer auch die Erforderlichkeit aus Gründen des Naturschutzes sowie der Grünordnung zu beachten.

Dass der Bebauungsplan dabei eine „Verhinderungsplanung“ darstellt und mit den „Planungszielen nicht konform geht“, ist im Hinblick auf die Nichtinanspruchnahme von möglichem Baurechten in den letzten 10 Jahren und beim Blick auf die Regelungen des Bebauungsplan mit Grünordnung, die eine den Bestand und dessen Qualitäten wertschätzende Weiterentwicklung ermöglichen, nicht schlüssig. Gerade bei einem Verzicht auf die vorgeschlagenen Regelungen in Bezug auf die überbaubaren Grundstückflächen, die Nebenanlagen sowie die grünordnerischen Belange würden die Voraussetzungen für eine komplette und weitgehend ungesteuerte Nachverdichtung des Baugevierts vorliegen. Vor allem die besonderen Qualitäten des durchgrünt und baumbestandenen Gevierts mit maßvoller Bebauung im Nahbereich des Schlossparks Nymphenburg – auch in seiner Eigenschaft als FFH-Gebiet – würden durch eine sukzessive Nachverdichtung nach § 34 BauGB verloren gehen.

Dabei wird das städtebauliche und freiräumliche Konzept einer jeweils einreihigen Bebauung in offener Bauweise auf stark durchgrünt Grundstücken verfolgt, entweder straßenbegleitend (Regelfall) oder als zurückversetztes Haus im Garten (bei drei Einzelfällen), unter Beibehaltung einer bislang nur untergeordneten Unterbauung durch Tiefgaragen und Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestands. Es liegen somit positive Planungsziele vor, die die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten steuern, dabei in den städtebaulich gewünschten geordneten Grenzen einen Ausbau des baulichen Bestands ermöglichen und damit auf eine bestimmte städtebauliche Ordnung gerichtet sind, sodass gerade ein positiver Planungsansatz vorliegt.

Eine Verhinderungsplanung stellt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 nicht dar. Ein Bebauungsplan ist nicht schon dann rechtswidrig, wenn er nach seiner Entstehungsgeschichte einen unmittelbaren Bezug zu einem bestimmten Vorhaben aufweist und infolge dessen eine andere städtebauliche Ordnung regeln will. Zudem kann aufgrund der mit diesem Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgten positiven Planungsziele von einer Verhinderungsplanung keine Rede sein.

Zum Einwand bzgl. der rückwärtigen Bebauung

Zunächst wird darauf verwiesen, dass der Begriff der Münchner Gartenstadt umgangssprachlich verwendet wird und deshalb für den Bebauungsplan konkrete Planungsziele formuliert werden. Der Bezug auf die bestehenden Gebäude im rückwärtigen Binnenbereich auf drei Grundstücken schlägt auch hier fehl, da es sich dort um eine einreihige Bebauung, aber mit einem zur Straße ausgerichtete Gartenteil handelt. Dabei liegt hinsichtlich zweier Gebäude im rückwärtigen Teil, wie bereits ausgeführt, ein nicht im Grundbuch vollzogener Baurechtsverzicht vor. Das Planungserfordernis mittels Bebauungsplan stellt sich, wie oben ausgeführt, insofern weiterhin, um die aus städtebaulicher Sicht schützenswerte Bestandssituation zu erhalten.

Ein weiteres Gebäude ist auf Grundlage eines bestehenden Bauliniengefüges aus

den 1920er Jahren (für ein Gebäude von insgesamt 21 Gebäuden) entstanden. Im Ergebnis kann erneut festgehalten werden, dass bislang eine mehrreihige Bebauung nicht vorhanden ist.

Durch den Kauf und Neuzuschnitt von Grundstücken könnte auf Grundlage der beiden vom Einwender beantragten und hinzukommenden Gebäude in zweiter Reihe der bestehenden Gebäude in der Zuccalistraße 29 und 31 eine weitere Bebaubarkeit im Binnenbereich angenommen werden. Aus diesem Anlass besteht zur Umsetzung der Planungsziele ein Planungserfordernis, das mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 mit dem Primat der planerischen Zurückhaltung auf einfache Weise umgesetzt werden kann. Dabei sind die Festsetzungen im Einzelnen geeignet, dies zu erreichen und zwar nicht nur im Vertrauen auf schwierige Grundstückszuschnitte im östlichen Teil des Gevierts, sondern auch im westlichen Teil. Aus Sicht der Landeshauptstadt München kann es keine gerechte Abwägung sein, dass die Grundstücke in der westlichen Teilfläche ungesteuert bebaut werden dürfen, weil dort aktuelle günstige Baugrundstücke liegen und die Landeshauptstadt München darauf vertraut, dass im östlichen Teilbereich keine Bebauung möglich sein wird, weil dort die Buchgrundstücke ungünstig geschnitten sind. Diese Annahme ist zur gesicherten Zielerreichung nicht geeignet. Sie ist auch nicht im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Eigentümer*innen angemessen bzw. entspricht nicht einer gerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange.

Zu Ziffer 3. des Einwendungsschreibens – Anpassungsgebot

Der Einwand, der Bebauungsplan mit Grünordnung würde dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB widersprechen, indem dieser eine Nachverdichtung verhindere, erscheint nicht sachgerecht. Dies gilt deshalb, weil der Regionalplan keine Aussagen zur Nachverdichtung von Einzelgrundstücken trifft, sondern vielmehr Ziele formuliert, die zunächst im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, also dem Flächennutzungsplan, zu berücksichtigen sind. Die Ziele können zwar nicht überwunden, andererseits aber nicht vom städtebaulichen Kontext, also der Abwägung der Einzelbelange, entkoppelt werden. Der unmittelbar angrenzende Schlosspark Nymphenburg ist Bestandteil des regionalen Grünzugs Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“. Darüber hinaus stellt der Regionalplan für die Fläche des Gevierts nur als Bestandteil eines großräumigen Gebiets wie auf allen sonstigen, bereits bebauten Siedlungsflächen innerhalb der Region 14 das Ziel als Hauptsiedlungsbereich dar.

Im Weiteren wird das Planungsgebiet im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung konform mit dem Regionalplan als reines Wohngebiet dargestellt. Entlang der Brunhildenstraße ist eine örtliche Grünverbindung dargestellt.

Innerhalb des hochverdichteten Siedlungsraums der Landeshauptstadt München ist eine weitere Nachverdichtung nur in Abwägung der weiteren städtebaulichen Belange und im konkreten städtebaulichen Kontext möglich. Dabei kann eine ungesteuerte Entwicklung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht das generelle Ziel der Landeshauptstadt München sein, sondern es ist weiterhin geboten, dort wo sich städtebauliche Spannungen abzeichnen, planerisch steuernd tätig zu werden. Eine

entsprechende Beschlussfassung erfolgte im Zuge der aktuellen Beschlussfassung zur baulichen Entwicklung in den Münchener Gartenstädten durch den Stadtrat (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716).

Zu Ziffer 4. des Einwendungsschreibens bzgl. der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Das Abwägungsgebot wird aus Sicht der Landeshauptstadt München nicht verletzt. Die sich aufdrängenden Belange wurden untersucht, bewertet und im Hinblick auf die aufgestellten Planungsziele gewichtet. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf dargelegt, wird der öffentliche Belang des Erhalts der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur, des Erhalts von zusammenhängenden und nicht überbauten Freiflächen bzw. die Begrenzung der Flächenversiegelung und die Sicherung des lokalen Klimas höher gewichtet als der private Belang einer deutlich intensiveren baulichen Ausnutzung der Grundstücke (im Fall der Zuccalistraße 31 um mehr als eine Verdoppelung gegenüber der bisherigen Bestandsnutzung). Dabei ist der Erhalt einer spezifischen städtebaulichen Struktur – hier die „Münchner Gartenstadt“ im Nahbereich des Nymphenburger Parks mit einem hohen Anteil an Einzelbaudenkmälern – ein legitimes Ziel. Die planerische Konzeption folgt der Überlegung, die bislang nur einreihige Bebauung zu sichern. Eine bestandsorientierte Nutzungsmöglichkeit für den privaten Grundstückseigentümer ist weiterhin gegeben.

Ein mögliches Baurecht nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB wurde im Rahmen der Abwägung unterstellt. Bestünde ein solches nicht, wäre kein Planungserfordernis erkennbar. Die Folge einer Nicht-Überplanung würde die vorhandene Grün- und Freiraumsituation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise erheblich verschlechtern, da damit ein neuer Bezugsfall (Gebäude in zwei Reihen) für eine weitere Bebauung im Binnenbereich vorhanden und damit ein zusammenhängender Grünraum nicht mehr gesichert wäre.

Der Einwand, dass mit der Bebauung kein neuer Bezugsfall geschaffen wäre, da dieser ohnehin bereits vorhanden wäre, schlägt fehl, da bislang nur eine einreihige Bebauung anzutreffen ist. Der Hinweis auf die bestehenden Grundstückszuschnitte ist, wie oben ausgeführt, nicht sachgerecht und entspricht der Vorgehensweise des Einwenders in Gestalt der Herausteilung zweier Grundstücke in rückwärtiger Reihe und Ausbildung als sog. Pfeifenkopfgrundstücke zur Erschließung.

Zum Einwand bzgl. der Abwägung der Eingriffe in das Eigentum

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 ausgeführt, wurden durch das städtische Bewertungsamt mögliche Entschädigungsansprüche auf den konkreten Einzelfall bezogen ermittelt. Die Ergebnisse wurden in die Abwägung eingestellt.

Zu Ziffer 5. des Einwendungsschreibens bzgl. des Umweltberichts

Zum Einwand bzgl. privater Freiflächen

Die Einschätzung im Umweltbericht, dass es bei Nichtdurchführung der Planung zu einem weiteren Verlust von privaten Freiflächen kommen würde, ist angesichts von bis zu sieben weiteren möglichen Gebäuden zutreffend. Die durchschnittliche Grundflächenzahl über das gesamte Planungsgebiet betrachtet würde von heute rund 0,30 auf 0,45 inkl. Nebenanlagen zunehmen. Unter der Annahme, dass jeweils Mehrfamilienhäuser errichtet werden würden, ist die Aussage von einem „geringfügig erhöhten Erholungsdruck in der Umgebung“ durchaus moderat und zutreffend. Für die Gesamtabwägung des Bebauungsplans ist es jedoch richtig, dass der Belang Erholung eher untergeordnet gewichtet wurde.

Zum Einwand bzgl. der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zum Grünbestand auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 126/78, Gemarkung Nymphenburg, muss generell ausgeführt werden, dass dieser vom neuen Grundstückseigentümer in den Jahren 2019/20 weitgehend entfernt wurde. Beim Studium der Luftbilder aus den Jahren 2013 – 2022 wird dies deutlich. War im Jahr 2013 noch die gestalterische Einheit von Ziergarten und Villen“ erfahrbar (Anm.: Der südliche Vorbau und die vorgelagerte Terrasse des Gebäudes sind unter Denkmalschutz gestellt), sind heute die Vorkehrungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäuser fortgeschritten und prägend für die Freiflächen.

Das von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebene Fachgutachten zur Baumvitalität von Steil Landschaftsplanung, Starnberg kommt zu dem Ergebnis, dass auf den beiden Grundstücken des Einwenders mit den Flurstücksnummern 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg, immer noch insgesamt sechs erhaltenswerte und weitere zehn bedingt erhaltenswerte Bäume kartiert wurden. Dabei spielen neben der reinen Vitalitätseinstufung auch das Baumalter, die Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit und die Kronenausbildung als Beurteilungskriterien eine Rolle. Zudem wurden gestalterische und damit das Ortsbild prägende Kriterien wie die Eignung als Solitärbaum, Bestandteil einer Baumgruppe bzw. einer Baumreihe/Allee sowie naturschutzfachliche Kriterien, wie die Habitateignung besonders berücksichtigt. Ob ein Baum aus technischer Sicht erhalten werden kann, ein ggf. erforderlicher Sanierungsaufwand sowie die Standsicherheit und Verkehrssicherheit vorhanden sind, kann nicht berücksichtigt werden. Dies ist im jeweiligen Einzelfall individuell zu betrachten und kommt auf die konkrete Situation an.

Für die Einschätzung in Ziff. 7.2.2. des Umweltberichts, wonach es bei Nichtdurchführung der Planung durch Nachverdichtung zum „Verlust von Vegetationsbeständen und Gehölzen „kommen kann, stehen insbesondere die Vielzahl von weiteren als erhaltenswert eingestuften Bestandsbäumen auf bislang un bebauten Grundstücken im Focus, die bei einer weiteren Nachverdichtung verloren gehen würden. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 das Ziel des Erhalts einer übergreifenden Grün- und Freiraumstruktur, die ggf. bei Fällungsnotwendigkeiten von Bäumen durch Ersatzpflanzungen wieder hergestellt werden müssen.

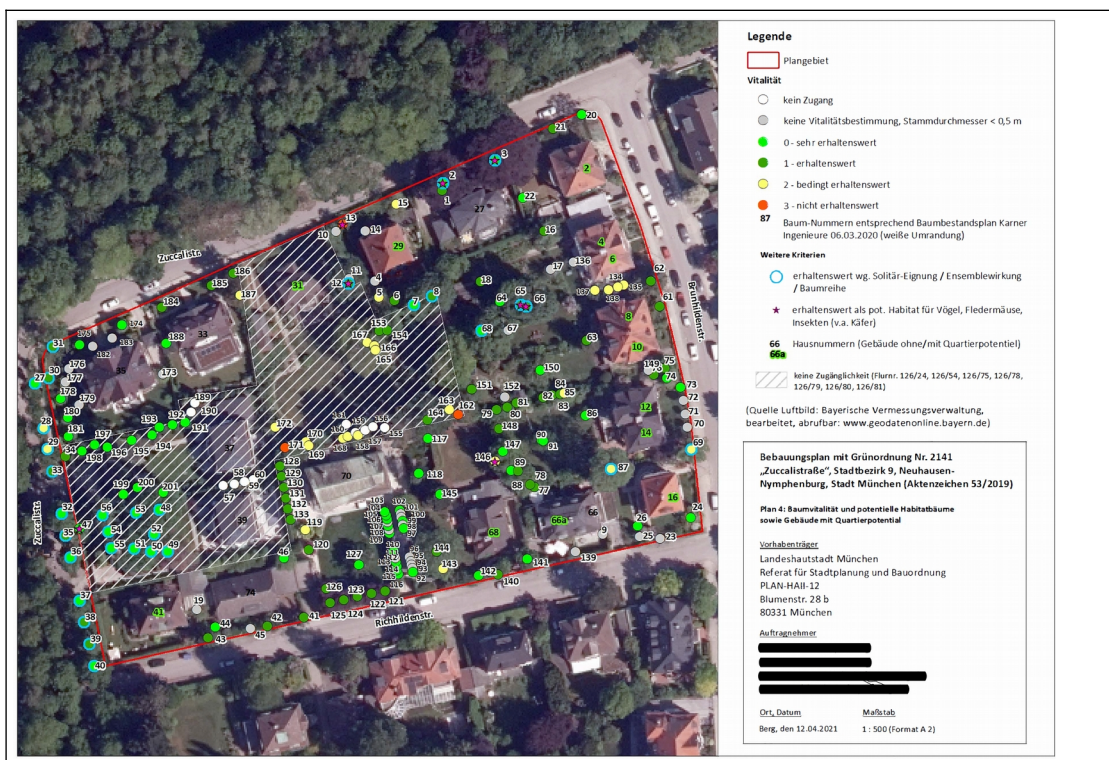


Abb. 1: Auszug aus dem Fachgutachten Baumvitalität, Steil Landschaftsplanung, 12.04.2021

Beim Blick auf das Luftbild mit den Kartierungsergebnissen zur Baumvitalität ist der zusammenhängende Grünraum und Altbaumbestand im Übergang zum Nymphenburger Park deutlich ablesbar. Die vom Einwender angeführte Trennung des Grünraums durch die Zufahrt zur Garage auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer. 126/51, Gemarkung Nymphenburg (vgl. Baum Nr. 68) sowie durch Zäune und gärtnerische Einbauten und auch die kleinteilige Parzellierung sind für den Eindruck eines über die Grundstücksgrenzen zusammenhängenden Freiraums mit Vegetationsflächen und Baumbestand nicht relevant.

Zum Einwand bzgl. des Arten- und- Biotopschutzes und der Auswirkungen auf den Nymphenburger Schlosspark

Die Aussage, dass innerhalb des Plangebiets keine Flora und Fauna und damit keine Artenvielfalt vorhanden ist, ist unzutreffend und wenig sachgerecht. Der Artenschutzfachbeitrag von Steil Landschaftsplanung kommt für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Eremiten zum Ergebnis, dass geeignete Habitate für baumhöhlen- und gebäudebewohnende Arten im Planungsgebiet vorhanden sind. Auch mussten die Auswirkungen der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung vor dem Hintergrund des Zusammenhangs zum angrenzenden Nymphenburger Schlosspark, der als FFH-Gebiet „Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölz (Gebietsnummer 7834-301) als Natur-2000-Gebiet ausgewiesen ist, beachtet werden. Auch wenn durch Maßnahmen im Planungsgebiet nicht direkt in das FFH-Gebiet eingegriffen

wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Baumfällungen im Plangebiet die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets beeinträchtigt werden. Insofern ist auch hier die Steuerung der Hauptnutzung durch die bestandsorientierte Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sinnvoll.

Der Einwander verkennt mit seiner Einschätzung erneut, dass im Zentrum der Abwägung nicht nur die beiden Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg, stehen, sondern insbesondere die negativen Auswirkungen einer Nachverdichtung im gesamten Baugeviert.

Zum Einwand bzgl. eines Altlastenverdachts

Die Ausführungen zum Thema Altlasten sind ebenfalls nicht zutreffend. In der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 wird ausgeführt, dass im Planungsgebiet zwar eine Altlastenverdachtsfläche kartiert ist, das Referat für Klima- und Umweltschutz jedoch zu der Einschätzung kommt, dass kein hinreichender Verdacht auf bodenschutzrechtlich bedenkliche Untergrundverhältnisse vorliegt. Dies betrifft insbesondere sehr problematische Untergrundverhältnisse, die ein zwingendes Handeln zu Lasten des Vegetationsbestandes erfordern würden (z.B. Kampfmittel, Wirkungspfad Boden – Mensch bzw. Boden – Grundwasser). Anlass für die Einschätzung ist ein vorliegendes Baugrundgutachten aus dem Jahr 2006 im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 126/45, Gemarkung Nymphenburg.

Zum Einwand bzgl. des Schutzgutes Wasser

Die Einschätzung, dass es in Folge einer Nicht-Überplanung zu einer weiteren Nachverdichtung kommen könnte, ist zutreffend und im Hinblick auf mögliche Unterbauten durch Tiefgaragen für das Schutzgut Wasser in die Abwägung einzustellen. Bei der Abwägung einer möglichen Altlastensanierung durch Baumaßnahmen und dem Erhalt von Freiflächen wird unter der Annahme, dass keine bodenrechtlich bedenklichen Untergrundverhältnisse vorliegen, der Erhalt von Freiflächen höher gewichtet. Abwägungsfehler liegen demnach nicht vor.

Zum Einwand bzgl. des Schutzgutes Klima

Die Aussagen im Umweltbericht zum Schutzgut Klima sind moderat und für die Gesamtabwägung des Bebauungsplans auf Grund der überschaubaren Größe des Planungsgebietes am das örtliche Klima dominierenden Nymphenburger Parks nicht von durchschlagender Bedeutung („Nichtdurchführung der Planung ... die günstige Funktion ...gefährdet“). Sie sind aber weder abwegig noch abwägungsfehlerhaft. Umgekehrt wird jedoch bei Begrenzung einer weiteren Flächenversiegelung jedenfalls auch ein positiver Beitrag zum Stadtklima geleistet.

Zum Einwand bzgl. des Schutzgutes Landschaft

Die Aussage im Umweltbericht, dass durch Einzelvorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigt würden, eine Nachverdichtung und damit eine Verschiebung des Verhältnisses von bebauter Flächen und Freiflächen erfolgt, ist logisch und zutreffend. Erneut wird auf die Auswirkungen einer Bebauung auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg, auf den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hingewiesen (Bebauung in mehreren Reihen). Die gegenwärtige Parzellierung kann einer weiteren Nachverdichtung nicht entgegen stehen, sofern sich das Geviert weiterhin nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB beurteilen würde.

Zum Einwand bzgl. der Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter

Bei der Einschätzung, ob eine weitere Nachverdichtung Auswirkungen auf den bestehenden Denkmalschutz hätte, muss unterschieden werden zwischen den zu Straßen ausgerichteten drei denkmalgeschützten Gebäuden an der Brunhildenstraße und den beiden Denkmälern in der Zuccalistraße. Bei diesen beiden Denkmälern erscheint der Zusammenhang zwischen Villa und Ziergarten tatsächlich relevant. Erneut wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass an dem Gebäude Zuccalistraße 31 aus diesem Grunde auch der südliche Vorbau und die Terrasse zum Garten unter Denkmalschutz stehen. Die Auswirkungen auf das Ensemble des Nymphenburger Schlossparks sind tatsächlich zu vernachlässigen.

Zum Einwand bzgl. möglicher Planungsalternativen

Der Vorschlag des Einwenders, als alternative Planungsmöglichkeit einen Bebauungsplan mit einer Bebauung in zweiter Reihe aufzustellen, ist nicht sachgerecht, da dies dem aktuellen, im Bebauungsplan mit Grünordnung benannten Planungsziel widerspricht.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.02.2022 bis zum 11.03.2022. Wie bereits im § 4 Abs. 1 BauGB-Verfahren wurden auch hier keine Einwände vorgetragen.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg hat sich in seiner Sitzung am 15.02.22 mit dem o.g. Billigungsbeschluss befasst und grundsätzlich dem Bebauungsplan zugestimmt.

Einige Festsetzungen gehen aus Sicht des Bezirksausschusses zu sehr ins Detail und werden kritisch gesehen. So z. B. die Festsetzung der Geschosse. Hier werde

eine flexiblere Vorgehensweise gewünscht um eine Bebauung in schon bestehender Geschossigkeit bis max. 3 Geschosse zu genehmigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 2141 findet keine Festsetzung der Geschossigkeit statt. Auch nicht in Bezug auf die Grundfläche oder die Geschossfläche. Das Bau-recht richtet sich diesbezüglich weiter nach § 34 BauGB, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Die Geschossigkeit wurde nur in der Begründung für die bestehende Bebauung abgebildet.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äu-ßerungen können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
2. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 Neuhausen-Nymphenburg kann nur nach Maßgabe des Vortrages der Referentin unter Punkt C) entsprochen werden.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 für den Bereich Zuccalistraße (süd-lich), Brunhildenstraße (westlich), Richildenstraße (nördlich), Zuccalistraße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141
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 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 Abfallsorgung 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	34
2. Ausgangssituation	37
2.1. Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	37
3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	37
3.1. Städtebauliche Situation im Planungsgebiet sowie im Umfeld	37
3.2. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	40
3.3. Orts- und Landschaftsbild	40
3.4. Grundwasser, Boden, Klima	40
3.5. Vegetation	41
3.5.1. Fauna	41
3.5.2. Erholung	44
3.6. Vorbelastungen	44
3.7. Planerische Ausgangslage	45
3.7.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	45
3.7.2. Planungsrechtliche Beurteilung	45
3.7.3. Veränderungssperre/Zusammenhang Bebauungsplan	45
3.7.4. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München	45
3.7.5. Denkmalschutz	46
3.7.6. Nicht vollzogene Baurechtsverzichtserklärung und Grundstücksteilungen	47
4. Planungsziele	47
5. Planungskonzept	48
5.1. Städtebauliche und grünordnerische Grundidee	48
5.2. Nachhaltigkeit	49
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	49
5.4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen	52
5.5. Grünordnung	54
5.6. Spezieller Artenschutz	57
5.7. FFH-Verträglichkeit	58
6. Wesentliche Auswirkungen	58
6.1. Abwägung der privaten und öffentliche Belange	58
6.2. (Keine) Entschädigung, Folgen für private Eigentümer*innen	59
7. Umweltbericht	61
7.1. Einleitung	61
7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	61
7.1.2. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	61
7.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	61
7.1.4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	62
7.1.5. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche	64
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	64
7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	64
7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Verkehrslärm	64
7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	65

7.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	66
7.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	66
7.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	68
7.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	69
7.2.3.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Boden und Fläche - Schadstoffbelastungen	69
7.2.3.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Boden und Fläche -Bodenfunktionen	70
7.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	71
7.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	72
7.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	73
7.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	74
7.2.8.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Abwässer	75
7.2.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	76
7.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	78
7.4.	Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	78
7.5.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	78
7.6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	79
7.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	79
7.8.	Zusätzliche Angaben	80
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	80
7.8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	81
7.9.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	81
8.	Daten zum einfachen Bebauungsplan	83

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 Rahmenplanungsbereichen 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. Die Klage gegen den ablehnenden Bescheid wurde inzwischen zurückgenommen. Dieser Bauantrag hätte bei Genehmigung und Realisierung das bestehende Baugebiet 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 Viertels entstehen, mit allen durch die ungesteuerte Nachverdichtung verbundenen Nachteilen, v.a. in Bezug auf Bodenversiegelung, Freiraumqualitäten, Baumschutz und lokales Stadtklima. Der weitgehend identischer Bauantrag wurde nunmehr für die Flurstücke 126/78 und 126/79, jeweils Gemarkung Nymphenburg zum Anfang Mai 2022 bei der Lokalbaukommission erneut eingereicht. Die Frist zur Verbescheidung des Bauantrags beträgt nach Eingang der vollständigen Bauantragsunterlagen üblicherweise drei Monate. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage wurde der Antragssteller von der Lokalbaukommission zur Nachbesserung des mit Mängeln behafteten Bauantrags aufgefordert. Eine Behebung der Mängel ist jederzeit zu erwarten. Vorbehaltlich der Prüfung der zuständigen Lokalbaukommission, ist eine Ablehnung der Bauantrags aufgrund der aktuell wirksamen Veränderungssperre aufgrund derer zeitlichen Befristung nur noch bis zum 2. Juli 2022 möglich.

Eine Umsetzung des Vorhabens 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).

Im Weiteren wurden aufgrund der im öffentlichen Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 02.03.2022 mit 04.04.2022) vorgebrachten Äußerungen die vorliegenden Bauakten erneut geprüft und mit den aktuellen Grundbuchauszügen abgeglichen. Im Ergebnis ist die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung zum Stand der Billigung (02.02.2022 in der Vollversammlung des Stadtrates; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04749) an einzelnen Textstellen, insbesondere in den Kap. 3.1, 3.7.6 und 5.3 anzupassen.

Die Planzeichnung, die Satzung sowie der Umweltbericht können im Stand der Billigung ohne inhaltliche Änderung verbleiben. Eine erneute öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich. Die Festsetzung von Baugrenzen sowie von Einzelbäumen oder Gehölzgruppen sowie die sonstigen Festsetzungen werden im gesamten Geviert mit Blick auf die nicht bebauten Grundstücksteile getroffen, unabhängig davon ob sie zur Straßen hin gelegen sind oder nicht. Die Umstände um den Baurechtsverzicht wurden im Billigungsbeschluss geschildert, um gerade zu betonen, dass sich die Bestandssituation auf den beiden im rückwärtigen Teil bebauten Grundstücken im Westen des Gevierts an der Zuccalistr. nicht von derjenigen auf den anderen Grundstücken im Geviert unterscheidet, soweit es die Bebauungssituation betrifft, die für die Festsetzungen allein maßgeblich ist, weil diese hieran anknüpfen. Hier wie dort besteht nur eine einreihige Bebauung, wenngleich aus speziellen Gründen in unterschiedlicher Form gewachsen. Allein maßgeblich ist, dass im gesamten Geviert eine nur einreihige Bebauung besteht. Folglich ergibt sich durch die neuen Erkenntnisse zum nicht im Grundbuch eingetragenen Baurechtsverzicht auf diesen zwei Grundstücken im Westen des Gevierts an der Zuccalistraße kein Unterschied mit Blick auf die Festsetzungen. Diese erscheinen auch nicht in einem anderen Licht, da es gerade keine Rolle spielt, wo die nicht bebauten Grundstücksteile liegen. Ein anderes Gewicht der betroffenen Belange ergibt sich daraus ebenso wenig, da auch die anderen Eigentümer*innen keinen Baurechtsverzicht eingetragen haben. Das Planungserfordernis bleibt ebenfalls gleich. Weiterhin und in gleichem Maße wird das Ziel des Erhalts der einreihigen Bestandssituation, inkl. maßvoller Weiterentwicklungsmöglichkeiten, sowie der Grün- und Freiflächen verfolgt.

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

© LHM-GeoInfo/eigene Darstellung

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, Gemarkung Nymphenburg, 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, jeweils Gemarkung Nymphenburg dar. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde 2009 eine notarielle Urkunde jeweils vom Bauherrn und damaligen Grundstückseigentümer vorgelegt, die eine Be-

willigung und Beantragung einer Dienstbarkeit (Baurechtsverzicht) regelt und die Grundlage für die Erteilung einer Befreiung vom Bauliniengefüge war. Die bei den Akten befindliche Urkunde wurde bislang im Grundbuch nicht vollzogen. Ob ein Vollzug aufgrund der vorliegenden Genehmigungslage und des Bauvollzugs noch möglich wäre, ist fraglich. 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.

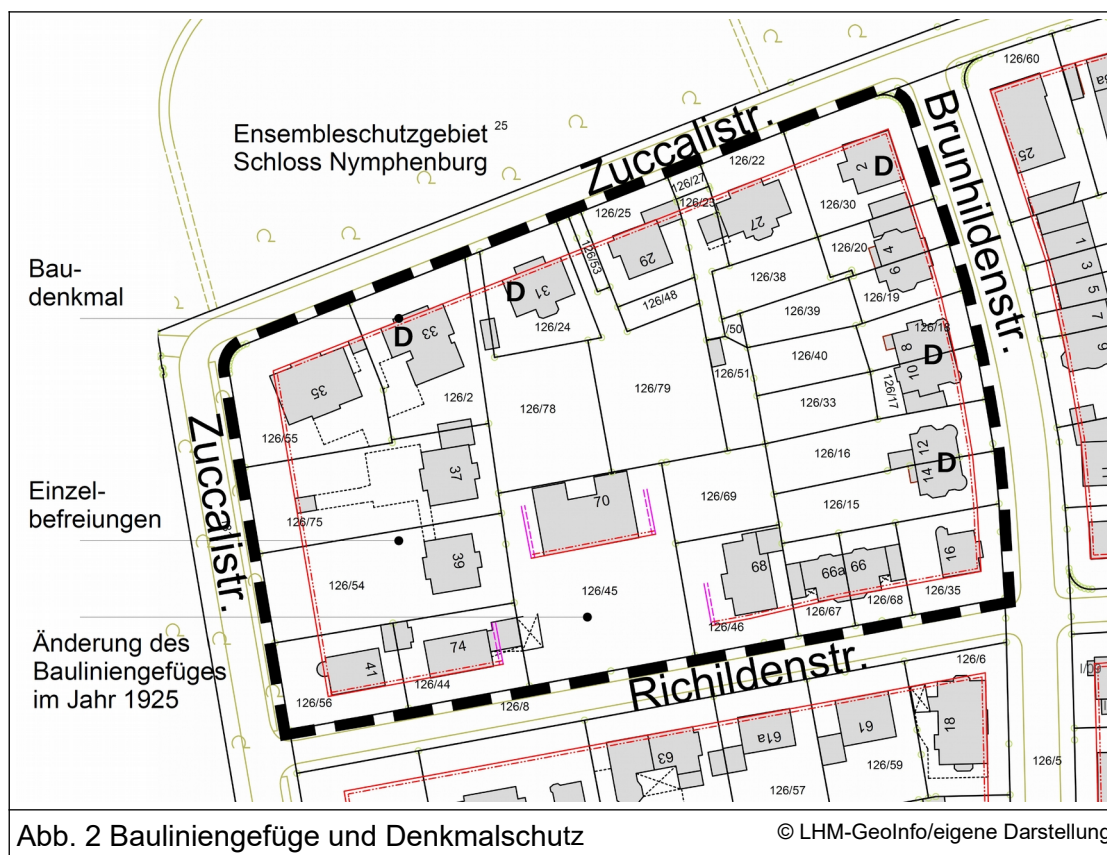


Abb. 2 Bauliniengefüge und Denkmalschutz

© LHM-GeoInfo/eigene Darstellung

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 Nymphenburger 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 Verkehr 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, insbesondere 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 Nym-

phenburger 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 Baugrundgutachten 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/Zusammenhang Bebauungsplan

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. Die Veränderungssperre läuft zum 02.07.2022 aus. Dementsprechend ist das Bebauungsplanverfahren einschließlich der Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München zeitgerecht und regelkonform abzuschließen.

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 (Ein-

- riedungssatzung)
- 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. Nicht vollzogene Baurechtsverzichtserklärung und Grundstücksteilungen

Auf den Grundstücken 37 und 39 mit der Flurnummer 126/75 und 126/54, jeweils Gemarkung Nymphenburg, wurde von der Baulinie befreit und die Gebäude stattdessen im rückwärtigen Bereich errichtet, um den Baumbestand im vorderen Bereich zu erhalten. Mit der Bebauung im östlichen Bereich der Grundstücke wird nach Westen eine Grünfläche insbesondere mit wertvollem, altem Baumbestand in Richtung Schlosspark gesichert. Zu den Bauakten wurde in diesem Zusammenhang eine notarielle Urkunde zum Baurechtsverzicht vorgelegt, der eine Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke ausschließt und somit die Grünfläche schützen soll. Der Baurechtsverzicht gelangte aber bisher nicht zur Eintragung im Grundbuch. Ob eine Grundbucheintragung aufgrund der vorliegenden Genehmigungslage nun noch durchsetzbar sein wird, ist fraglich.

Deshalb sind die auf diesen beiden Baugrundstücken straßenseitig liegenden Gartenflächen nicht hinreichend wirksam vor einer Bebauung geschützt.

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, jeweils Gemarkung Nymphenburg) 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 ge-

schaffen 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 Nut-

zung 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 Kaltlufteinwirkungsbereich 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 Kühlungsaufwands im Gebiet bei. So können die guten stadtklimatischen Qualitäten erhalten werden.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Zum Schutz der rückwärtigen Bereiche, der straßenbegleitenden 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 wird übernommen und damit der Bestand gesichert. Im Bereich der beiden Grundstücke Zuccalistr. 37 und 39 wird die bisherige, entlang der Straße verlaufende Baugrenze aufgehoben und zurückversetzt neu festgelegt, so dass sie angemessen den Gebäudebestand umfasst, aber den großzügigen Vorgartenbereich mit wertvollem Baumbestand vor einer erstmaligen Bebauung (in dann zwei Reihen) sichert. Die Anpassung der vorderen Straßenbegrenzungslinie ist in diesem Bereich städtebaulich und freiräumlich geboten, unabhängig von der Frage, ob hier ein wirksam entstandener Baurechtsverzicht vorliegt.

Mit der Festsetzung soll unter Beachtung anderer Rechtsgebiete, wie dem Denkmal-

schutzrecht, eine bauliche Entwicklung im Bestand ermöglicht, das bestehende Bau-recht gesichert und der Münchner Gartenstadtcharakter erhalten werden. Die vorhan-denen Baulinien werden aufgehoben, da für die städtebauliche Struktur eine Bebau-ung an einer festgesetzten Baulinie nicht erforderlich ist. Stattdessen soll mit Bau-grenzen eine größere Flexibilität in den Bauräumen erhalten werden. Mit insgesamt 16 m tiefen Baufenstern ergeben sich, unter Berücksichtigung sämtlicher bestehen-der Hauptanlagen, ausreichend Spielräume einer Bebauung gemäß dem vorhande-nen Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Als eine mögliche Referenz wird die Be-bauung 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 weitgehend nur in geringfügigem Ausmaß notwendigen Anpassungen des rechtsverbindlichen, straßenbegleitenden Bauliniengefüges auf eine nunmehr möglichst einheitliche Tiefe entlang des jeweiligen Straßenabschnittes 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 Richildenstraße wird eine Vorgartenzone von künftig einheitlich 5 m festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen, einschließ-lich der im Satzungstext eröffneten Flexibilisierung für untergeordnete Bauteile wurde besonders die vorhandene Bestandsbebauung, wie z. B. Gebäude, Garagen, Vor-fahrten, Terrassen berücksichtigt, so dass aktuell vorhandene Widersprüche (z.B. über das bisherige Bauliniengefüge hinausragende Anbauten) zu Gunsten des Ge-bäudebestandes aufgelöst werden. Im Ergebnis erfolgt eine Vereinheitlichung und teilweise Reduzierung der Tiefe der Vorgartenzone, die jedoch durch bestehende An-lagen im Bestand auf vielen Grundstücken bereits vollzogen ist. In Bezug auf die Zu-lässigkeit von Nebenanlagen und bzgl. grünordnerischer Belange ergeben sich durch die Anpassung im Bauliniengefüge keine Änderungen. Es wird aber auf die Ausfüh-rungen 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 Richildenstraße 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 Zulässigkeits-maßstab 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 ausge-richtet 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 qualitativollen 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 FSt. 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 durchgehenden 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 for-

mulierten Planungszielen findet.

Mit der Orientierung am bereits verwirklichten baulichen Bestand und den Ausnahmefestsetzungen 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 festge-

setzten 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.



Abb. 3 Schema des Zusammenspiels von Bestand (dunkelblau), überbaubaren Grundstücksflächen (hellblau), Flächen für Nebenanlagen und Flächen mit grünordnungsplanerischen Festsetzungen (grün)
 © LHM-GeoInfo/eigene Darstellung

5.5. Grünordnung

Das grünordnerische Grundkonzept folgt der bestehenden charakteristischen Grünflächen- und Gehölzstruktur im Planungsgebiet mit seinem ortsbildprägenden erhaltenswerten Altbaumbestand, grundstücksübergreifenden privaten Grünflächen und großzügigen Vorgartenzonen. Sowohl der Baumbestand als auch die unbebauten und begrünt Flächen sollen langfristig gesichert und erhalten werden.

Daher ist die Bepflanzung und Begrünung entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ziel ist die Bewahrung eines parkartig gestalteten Grünraums mit umfänglichem Gehölzbestand. Eine Abweichung von den Festsetzungen in Lage und Fläche ist nur möglich, wenn diese 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.

Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche sind parkartig mit Rasen und Pflanzflächen zu gestalten und zu erhalten. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen hierzu überwiegend standortgerechte heimische Laubbäume und Strauchpflanzungen verwendet werden. Dies gilt auch für die

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 Lebensr-

aum 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 Kleinsäugern, 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 planersetzende 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 Einschätzung der Baugenehmigungsbehörde nicht geschützt werden könnte. Im Weiteren ist

anzunehmen, dass vor dem Hintergrund des derzeit nicht im Grundbuch vollzogenen Baurechtsverzichts die Planung auch der hinreichenden Sicherung von zwei straßenseitig gelegenen großzügigen Gartenflächen mit wertvollem Baubestand dient. Auch zum Erhalt dieser schützenswerten Bestandssituation besteht wie im gesamten Geviert mit Blick auf die nicht bebauten Grundstücksteile ein Planungserfordernis mittels Bebauungsplans mit Grünordnung. Sukzessive wäre die weitergehende Bebauung der bisher freien Flächen mit Baubestand 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 Altbaubestand 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 städtebauli-

chen 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 Metropole 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 Bebauungsflächen 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 erheblichen 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 be-

pflanzen“ 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 unregelmäßige 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 zehnzusätzlichen 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 Ter-

rassen, 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 Brunhildenstr. 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 Brunhildenstr. 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 konti-

mentale Region Bayerns 3). Auch Quartiere von Einzeltieren der Rauhauffledermaus (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)
- Denkmaltlas 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 wasserdurchlässiger 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

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III. mit der Bitte um Kenntnisnahme

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

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.

22. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II/60-V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/60 V