



Gemeinde Krailling

Bebauungsplan Nr. 29

**für das Gebiet zwischen
Bahnlinie, Georg-Schuster-Straße,
Margareten- bzw. Ludwigstraße und
Pentenrieder Straße**

Begründung zur Grünordnung

3. März 2010

Gemeinde Krailling

Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Gebiet zwischen Bahnlinie, Georg-Schuster-, Margareten- und Pentenrieder Straße

BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1 Lage des Gebietes

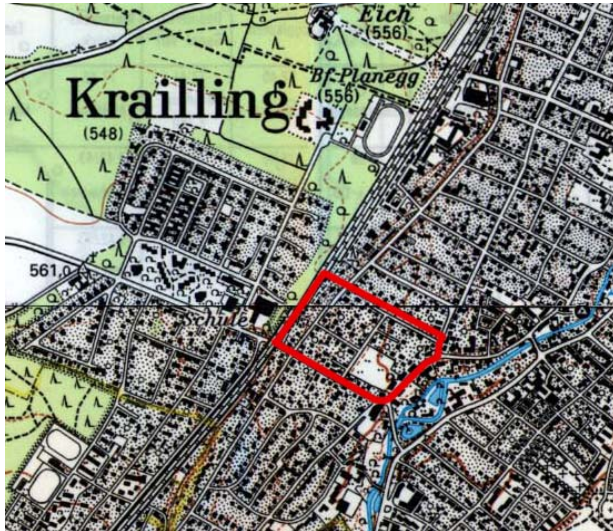


Abb. 1 Ausschnitt Topographische Karte

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des besiedelten Bereichs der Gemeinde Krailling. Der größte Teil des Gebietes – der gesamte Bereich östlich der Bergstraße – befindet sich auf der Niederterrasse der Würm. Westlich der Bergstraße liegt der Hangbereich des Würmtales. Die Hangstufe hat hierin diesem Bereich einen Höhenunterschied von etwa 7-8 Metern. Am Westrand des Planungsgebietes - nahe der oberen Hangkante - verläuft die in diesem Abschnitt viergleisige Bahnlinie München-Mittenwald.

Zwischen Bahnlinie und bebautem Gebiet führt ein öffentlicher Fußweg zum nördlich des Planungsgebietes befindlichen Quartierpark mit Spielplatz.

2 Grundlagen / Bestand

Für das gesamte Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Rechtskraft seit 13. März 1978). Der Vorentwurf zu diesem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan und somit die Bestandsaufnahme stammen aus dem Jahr 1976. In diesem Bebauungsplan sind relativ enge Baugrenzen vorgegeben, die nicht vollständig mit den derzeit vorhandenen Baukörpern übereinstimmen. Zudem wurden in der Zwischenzeit verschiedene Grundstücke aus diesem Bebauungsplan herausgenommen, da dort bereits Umstrukturierungen vorgenommen wurden. Der Bebauungsplan setzte unter anderem ein Pfarrzentrum für die gemäß topographischer Karte weiße Fläche im Südosten des Planungsgebietes („Sanftl-Wiese“) fest.

Der damals vorhandene Baumbestand ist ebenfalls festgesetzt. Allerdings stimmen die Festsetzungen auch hier nur teilweise mit dem heutigen Bestand überein.

Nachdem der vorliegende Bebauungsplan in dieser Form nicht mehr mit der bereits begonnen Entwicklung im Gebiet übereinstimmt, hat der Gemeinderat der Gemeinde Gauting eine Überarbeitung (Änderung) beschlossen. Der Umgriff der Änderung wurde mit Beschluss vom 30.01.2007 um die südöstlichen Flächen („Sanftl-Wiese“ sowie Grundstücke nördlich der Pentenrieder und östlich der Ludwigstraße) erweitert. Mit der Erarbeitung der Grünordnungsplanung hat die Gemeinde das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota in Starnberg beauftragt. Die Bestandserhebung wurde im Jahr 2006 durchgeführt und im Jahr 2009 im Hinblick auf den Baumbestand nochmals überprüft.

Das Gebiet selbst ist auch im derzeitigen Bestand relativ stark durchgrünt. Im überwiegenden Bereich ist die Siedlungsstruktur durch Einzelhäuser im Sinne der Gartenstadt geprägt.

Die Grundstücke sind im Vergleich mit heutigen Standards relativ groß (ca. 700 -1.000 m², vereinzelt auch bis 1.400 m²), so dass teilweise großzügige und stark durchgrünte Hausgärten im Gebiet zu finden sind. Auf einzelnen Grundstücken sind die Einzelhäuser in jüngerer Zeit durch Doppelhäuser ersetzt worden. Hier zeigt sich bereits eine starke Reduzierung der Grundstücksgrößen (ca. 300 – 450 m²) sowie eine straßenseitige Unterbrechung der Durchgrünung durch offene Stellplätze, wodurch der Vorgarten auf ein Minimum reduziert wird.



Abb. 2 Luftbild aus dem Jahr 2003 mit Umgriff des Bebauungsplanes

Naturräumlich gesehen befindet sich das Planungsgebiet in der Münchner Schotterebene. Die Böden sind mittlerweile durch die Siedlungstätigkeit und Bebauung stark überprägt. Ursprünglich handelt es sich um flachgründigen Schotterboden auf hochglazialen Terrassenflächen. (Ackerpararendzina bzw. Parabraunerde aus carbonatreichem Schotter, lediglich 20-30 cm kiesiger, sandig-schluffiger bis sandig-toniger Lehm über sandigem Kies, extrapoliert aus der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern, Blatt München Süd – geschlossen bebaute Bereiche sind hier nicht dargestellt).

Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt die Vegetation, die sich nach Einstellen jeglicher menschlicher Nutzung entwickeln würde. Im Bebauungsplangebiet mit seinen eher flachgründigen Böden würde sich wahrscheinlich ein Eichen-Hainbuchenwald mit einer reichen Krautschicht einstellen.

Im Planungsgebiet ist vor allem in den neustrukturierten Bereichen zu beobachten, dass die Vorgartenzonen zu Parkraum für Autos umgestaltet worden sind. Bei der planungsrechtlich heute zulässigen Möglichkeit der Nachverdichtung erscheint die Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Gegenpol zu den Vorgartenbereichen der schwierigste und zugleich wich-

tigste Punkt der Planung. Insgesamt begründet sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes darin, eine ortsbildverträgliche städtebauliche Ordnung bei den vorhandenen, baurechtlich zulässigen Nachverdichtungspotenzialen zu gewährleisten. Ebenfalls soll das noch nicht bebaute Grundstück im Südöstlichen Teil des Umgriffs einer städtebaulich möglichst verträglichen Nutzung zugeführt werden, nachdem die ehemalige Festsetzung eines Pfarrzentrums obsolet ist. Diese „Sanftl-Wiese“ entfaltet für die Öffentlichkeit derzeit keine wesentliche Wirkung im Ortsbild, da sie mit einer nahezu blickdichten, über 2 Meter hohen Fichtenhecke zur Ludwigstraße hin bepflanzt ist. Lediglich die direkten Anlieger an der Margareten- und der Pentenrieder Straße sowie nördlich der Wiese an der Ludwigstraße haben derzeit Einblick und optischen Nutzen von der Wiese. Allerdings gibt es für diesen derzeitigen Nutzen keine baurechtlichen Ansprüche, ebenfalls dürfte die Fläche letztlich aufgrund ihrer geringen Größe (unter 1 Hektar) planungsrechtlich als bebaubarer Innenbereich anzusehen sein.

3 Planungsziele Grünordnung

- Erhalt bzw. (Wieder-) Herstellung einer möglichst hochwertigen Durchgrünung („Gartenstadt“ Krailling) bei gleichzeitiger Neuordnung mit Verdichtung
- Erhalt des wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestandes
- Erhalt und Ausbau von Vorgartenzonen als „grüner“ Straßenraum
- Eingliederung der Neubebauung auf der „Sanftl-Wiese“
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche in einem Teilbereich der „Sanftl-Wiese“

Im Bereich der Neubebauung auf der „Sanftl-Wiese“ werden gut 800 m² als öffentliche Grünfläche mit öffentlich nutzbarer Durchwegung (Fußweg, Radfahrer frei) geschaffen. In Verbindung mit der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße ergibt sich hierdurch eine deutlich verbesserte fußläufige Anbindung auch des dahinter liegenden Quartiers an das Ortszentrum.

Aus Gründen der Gleichbehandlung wird die ursprüngliche, grundstücksbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf die jeweilige Grundstücksfläche bezogen. Darüber hinaus wird eine Vorgartenzone als Festsetzung eingeführt. Für das Neubaugebiet der „Sanftl-Wiese“ wird die innerhalb eines Arbeitskreises entwickelte Bebauung zu Grunde gelegt und durch eine möglichst intensive Durchgrünung im Übergang zum Ortskern an der Margaretenstraße dem übrigen Ortsbild angeglichen.

4 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der lagegerecht aufgenommene Baumbestand wird, so weit er gebietstypisch ist und sich nicht mit Bauräumen überschneidet, zur Erhaltung festgesetzt. Dabei werden auch junge Bäume festgesetzt, die eine straßenraumprägende Bedeutung haben (werden).

Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich ausschließlich um Laubbäume. Größere, vorhandene Nadelbäume, die zur Grünstruktur beitragen, werden in Einzelfällen als Hinweis dargestellt. Ebenso werden Obstgehölze und kleinere, aber durchaus erhaltenswerte Laubbäume als Hinweis dargestellt. Bei sehr dicht bewachsenen Grundstücken sind nur die Bäume festgesetzt, die als „Grundgerüst“ zur Wahrung der Durchgrünung der Siedlung unerlässlich erscheinen. Auf die übrigen erhaltenswerten Bäume wird hingewiesen, um die Baumgruppen und deren Bedeutung in der Grünstruktur erkennbar zu machen.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird die Festsetzung eingeführt, je 250 m² angefangene Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum zu pflanzen. Dabei wird auf die nachstehende Artenliste verwiesen.

Positive Artenliste für heimische Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn *
Acer platanoides	Spitz-Ahorn *
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Prunus avium	Vogel-Kirsche (Wildart)
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche *
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde *
Tilia platyphyllos	Sommerlinde *

[* über 20 m hoch wachsende Großbäume]

Andere heimische Arten (z.B. *Ulmus glabra* - Flatterulme), die auf die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze angerechnet werden sollen, sind in jedem Falle vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg (Tel. 08151-148-0) abzustimmen. Die Pflanzung zusätzlicher weiterer Gehölze bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Damit sich die Gleichbehandlung auch tatsächlich im Gebiet niederschlägt, wird auf die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplanes im Bauantragsverfahren hingewiesen.

Zur Erhaltung bzw. Regenerierung der Vorgartenzonen werden konsequent ausschließlich eine maximal 1,5 Meter breite Hauszuwegung und eine maximal drei Meter breite Zufahrt zugelassen. Bei Doppelgaragen oder Stellplätzen darf die Breite maximal fünf Meter betragen. Zusätzlich ist für die rückwärtige Bauzeile ein drei Meter breiter Zufahrtsbereich zugelassen. Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist auf den Grundstücken und außerhalb der Vorgartenzone nachzuweisen. Das heißt, dass zusätzliche Stellplätze ausschließlich über die Zufahrt erreichbar und außerhalb der Vorgartenzone anzuordnen sind. Mit dieser Festsetzung soll ein mindestens drei Meter breiter Vorgartenbereich als Grünzone erhalten werden und den Charakter der Gartenstadt wahren. Die Festsetzung dient dem Ziel, dass der Charakter der öffentlichen Erschließungsflächen (Straßen) durch die private Eingrünung geprägt und damit räumlich begrenzt wird und nicht der Eindruck einer Senkrechtparkzone entlang der Straße entsteht. Mit dieser Festsetzung wird bei den schmalsten Grundstücken (bei Einzelhäusern) mit nur 18 m Straßenfrontlänge mehr als die Hälfte durchgrünt erscheinen. Auch bei Doppelhäusern mit einer Straßenfrontlänge von jeweils nur 9 bis 10 m kann so immerhin mindestens ein Drittel als Vorgartenbereich gestaltet und auch mit zumindest einer Baumpflanzung durchgrünt werden. Ein höherer Durchgrünungsanteil ist selbstverständlich wünschenswert und bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern angeraten.

Zur Vermeidung von „Negativ-Festsetzungen“ wie z. B. dem Verbot von Thujenhecken etc. wird einerseits auf den mündigen Bürger vertraut und andererseits durch die Festsetzung der Pflanzung von Laubgehölzen im Bereich der privaten Grünflächen vorgesorgt, dass hier eine Durchgrünung mit Laubsträuchern und –bäumen erzielt wird. Andererseits kann es innerhalb des seit langem besiedelten Bereiches nicht Ziel sein, nicht heimische Ziersträucher wie z. B. Schmetterlingsflieder, Winterjasmin oder Duftsneeball von der Pflanzung auszuschließen.

Bei der neuen Bebauung im Bereich der „Sanftl-Wiese“ wird durch entsprechende Festsetzung einer Einfriedungsfreiheit der südseits der Straße liegende Vorgarten bewusst in das Straßenbild integriert. Dies erscheint angemessen und zumutbar, da die Verkehrsfläche mit

nur 4,8 m um mehr als 2 m schmaler als in der Rosenstraße ausfällt. Weil die Verkehrsfläche verkehrsberuhigt entwickelt werden soll, ist eine optische Eingrünung unbedingt erforderlich. Zusätzlich werden innerhalb oder am Rand des verkehrsberuhigten Bereiches Baumpflanzungen festgesetzt, Zusammen mit der allgemeinen Festsetzung von Baumpflanzungen in diesem Quartier wird hier eine etwas höhere Bepflanzungsdichte mit Bäumen erzielt als im sonstigen Bebauungsplangebiet, das durch Bestandsbebauung geprägt ist. Hier trägt auch dazu bei, dass ein wesentlicher Teil der Stellplätze unterirdisch untergebracht werden muss, so dass an der Oberfläche eine Durchgrünung möglich wird. Die Tiefgarage ist daher entsprechend um mind. 60 cm unter die Geländeoberfläche abzusenken, damit Baumpflanzungen möglich werden.

Zur Wahrung des durchgrünten Siedlungscharakters wird darauf hingewiesen, den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne zu Grunde zu legen. Somit kann auch überprüft werden, ob die Vorgaben hinsichtlich der Durchgrünung - insbesondere Baumpflanzungen und Vorgartenzonen - eingehalten werden.

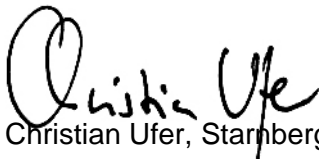
5 Umweltbericht, Sonstige abwägungsrelevante Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 behandelt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und letztlich zum weit überwiegenden Teil lediglich der Sicherung und (Neu-)Ordnung von vorhandenem Baurecht. Daher ist es auf Grundlage des § 13 a BauGB nicht erforderlich, einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB auszuarbeiten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer, bislang nicht zulässiger Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, in dem aufgrund der vorhandenen Bebauungsplanung bzw. aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes Baurecht besteht. Ein Ausgleich gemäß Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) ist daher ebenfalls nicht erforderlich. Die Planung zielt lediglich auf die Ordnung des ohnehin vorhandenen Baurechtes ab. Daher ist es nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem und den benachbarten Wohngebieten lebenden Menschen auswirken wird. In diesem Zusammenhang wird explizit auf das vorliegende Verkehrsgutachten des Büros INGEVOST verwiesen. In diesem wird aufgezeigt, dass die Verwirklichung der Planung auch auf der „Sanftl-Wiese“ den motorisierten Individualverkehr in der Ludwigstraße zwar erhöht, die Ludwigstraße aber nach wie vor als Wohnstraße mit geringem Verkehr einzustufen bleibt.

Die Entwicklung von Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen (§ 180 BauGB) ist daher nicht erforderlich. Ebenso sind keine sonstigen, mehr als geringfügigen, schutzwürdigen und erkennbaren Belange ersichtlich.



Christian Ufer, Starnberg, den 01.03.2010