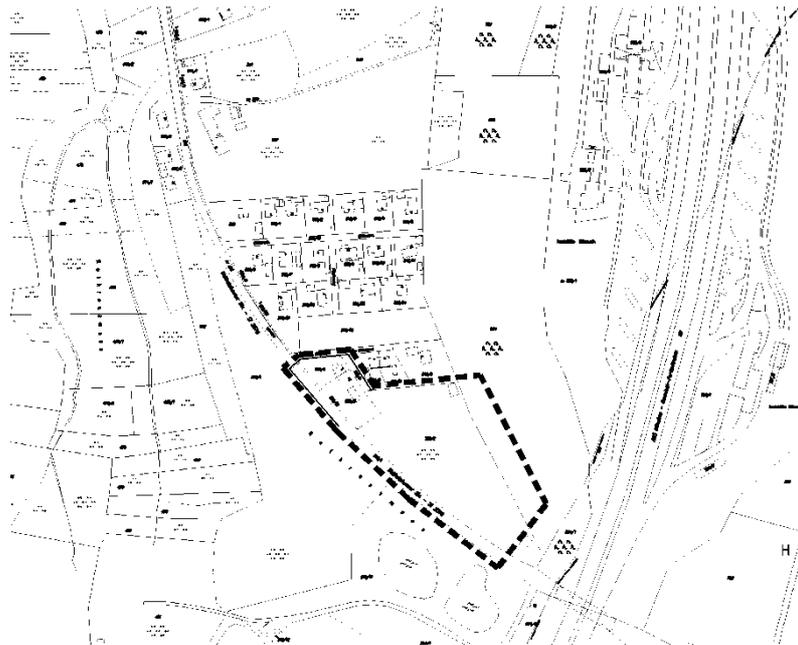


Bebauungsplan Nr. 71, 2. Änderung

Gebiet Höhenrain Ost

Vorentwurf



Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 26.11.2013

Auftraggeber: Gemeinde Berg
Ratsgasse 1
82335 Berg

Berg, den

.....
1. Bgm. R. Monn

Planfertiger:

Terrabiota  Landschaftsarchitektur
Landschaftsarchitekten Landschaftsplanung
Stadtplanung

Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 26.11.2013

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Regional- und Landesplanung	3
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	3
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	4
4.	Städtebaulichen Konzept	4
4.1	Städtebau	4
4.2	Grünordnung	4
4.3	Verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz.....	5
4.4	Technische Ver- und Entsorgung	6
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	6
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	6
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.3	Eingriffsregelung	8
5.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	9
6.	Umweltbericht	9
6.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	10
6.2	Bestandsaufnahme der Schutzgüter im Planungsgebiet.....	10
6.3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
6.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	11
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
6.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	12
6.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	12
6.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Zur Förderung der Wirtschaft hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 71 für das Gebiet Höhenrain Ost mit Rechtskraft vom 30.01.2007 in einem Mischgebiet Flächen für kleinere handwerkliche Betriebe ausgewiesen. Zu diesem Zweck wurde von der Gemeinde das betreffende Grundstück angekauft. Mittlerweile ist das Gebiet im Norden überwiegend mit Wohngebäuden bebaut sowie die Erschließungsstraße „Am Hohenrand“ hergestellt, die auch die gewerblichen Bereiche anbindet. Am 27.09.2010 wurde eine 1. Änderung rechtskräftig.

Eine am 07.06.2011 beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplans wurde nicht weiter verfolgt, da mit den damaligen Interessenten der Grundstücke im damaligen MI 2 (künftig MI 2 und MI 3) kein Kaufvertrag zu Stande kam.

Diese Grundstücke wurden zwischenzeitlich veräußert und es liegen konkrete Planungen für die bauliche Nutzung seitens der Eigentümer vor. Diese sind mit den bisherigen Festsetzungen in einigen Punkten nicht vereinbar, daher hat die Gemeinde Berg am 04.06.2013 beschlossen, nun die 2. Bebauungsplan-Änderung durchzuführen. Gleichzeitig sollen mit dieser Änderung auch die Höhenkoten im gesamten Gebiet an die Höhenlagen der Gebäude und der mittlerweile hergestellten Erschließungsstraße angepasst werden.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das beplante Gebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand der Gemeinde Berg, Ortsteil Höhenrain und somit am Grenzbereich der Landkreise Starnberg und Bad Tölz-Wolfratshausen. Es umfasst das Gelände nordöstlich der Wolfratshausener Straße (Staatsstraße St 2070) und der Böschung zur ca. 20 m höher gelegenen Autobahn im Osten des Gebiets, die per Unterführung vom weiteren Verlauf der St 2070 gequert wird. Zur Böschung grenzt ein Fichtenwald mit einem Waldsaum aus Laubgehölzen an, der weitestgehend erhalten werden soll.

Richtung Nordwesten befindet sich der bestehende Ortsrand aus lockerer Wohnbebauung, Einfamilien- und Doppelhäusern.

Die nördlichen Grundstücke im Geltungsbereich wurden bis auf zwei freie Grundstücke bereits mit (Einzel-)Wohnhäusern bebaut. Die südlichen Grundstücke 510/2 und 510/21 sind noch unbebaut und stellen daher noch eine landwirtschaftlich genutzte Wiese dar. Gegenüber der Staatsstraße befindet sich ein Entwässerungsteich mit Klärbecken für die Autobahn.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Berg ist regionalplanerisch als Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München eingestuft.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, dabei jedoch nicht als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung gem. B II 2.3. besonders in Betracht kommt. Der Geltungsbereich am südöstlichen Rand der Gemeinde berührt keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder ausgewiesenes Trenngrün.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das betreffende Gebiet ist daher gemäß rechtsgültiger 16. Flächennutzungsplanänderung vom 20.06.2007 insgesamt als Mischgebiet dargestellt, die geplante Baumreihe an der Wolfrats-

hauser Straße ist ebenfalls verzeichnet. Eine erneute Änderung ist nicht erforderlich, da auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan Nr. 71 Höhenrain Ost mit Rechtskraft vom 30.01.2007. Dieser setzt das Gebiet insgesamt als Mischgebiet fest, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, der privaten Grünfläche zur St. 2070 sowie dem zu entwickelnden Waldsaum (als Ausgleichsfläche) und der umzubauenden Waldfläche im Osten.

Das Mischgebiet wird aufgeteilt in das nördliche MI 1 und das südliche MI 2, in dem Wohngebäude unzulässig sind. Im MI 1 wurden Baufenster für ein Doppel- und mehrere Einzelhäuser mit zusätzlichen Flächen für Garagen festgesetzt. Im MI 2, das den mittleren und südlichen Geltungsbereich umfasst, und vom südlichen Ast der ringförmigen Erschließungsstraße in zwei Teilflächen gegliedert wird, wurden zwei Bauräume mit einer GR von 1.290 m² sowie mit einer GR von 250 m² festgesetzt. Zudem wurde die Firstrichtung für die vorgeschriebenen Satteldächer festgelegt, die im mittleren Bereich quer zur St 2070 und im südlichen Bereich längs zur St 2070 definiert wurde.

Für den nördlichen Bereich wurden bereits in einer 1. Änderung des Bebauungsplans vom 27.09.2010 Festsetzungen für Garagen, Baugrenzen, etc. an geänderte Bedürfnisse angepasst und den Bauwerbern hinsichtlich der Bauräume mehr Spielraum gegeben.

4. Städtebaulichen Konzept

4.1 Städtebau

Das Gebiet bleibt weiterhin als Mischgebiet (MI) festgesetzt, das sich nun in drei Bereiche gliedert: Nördlicher Bereich als MI 1, mittlerer Bereich als MI 2 und südlicher Bereich als MI 3. Es wird somit Gewerbe und Wohnen parallel ermöglicht, wobei Wohngebäude den nördlichen Teil im Bestand bereits dominieren und der mittlere und südliche Teil vorrangig gewerblich genutzt werden soll. Immissionsreiche Gewerbe sind auch künftig nicht zulässig. Im Bereich MI 2 ist ein Wohngebäude zulässig, im MI 3 jedoch nicht.

Die Ausweisung des Gebietes ist zur Förderung der Gewerbetreibenden bestimmt. Aus diesem Grund soll den Gewerbetreibenden unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der sonstigen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Bebauung und Nutzung möglichst viel Spielraum gegeben werden. Deshalb werden die Bauräume im MI 2 und MI 3 wie bislang großzügig festgesetzt und große Lager- und Verkehrsflächen berücksichtigt. Gleichzeitig werden die zulässigen Grundflächen geringfügig erhöht und die mögliche Gebäudestellung sowie gestalterische Aspekte wie Dachformen, etc. modifiziert.

4.2 Grünordnung

Das Gebiet liegt am Ortsrand bzw. an der östlichen Ortseinfahrt, es stellt gleichzeitig den östlichen Auftakt des Landkreises (von Wolfratshausen kommend) dar. Daher wurde entlang der Staatsstraße eine dichte Eingrünung vorgesehen. Hier wird der beginnende Alleecharakter auf der gegenüberliegenden Straßenseite beim Klärteich aufgenommen und die bisherige Bebauungsplanung beibehalten. Der 11 m breite Grünstreifen ist durch die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer möglichst dicht zu bepflanzen. Aus diesem Grund ist im Zuge der Baugenehmigungsunterlagen auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Bepflanzung muss von diesen auch unterhalten und gepflegt werden. Somit wird die künftige gewerbliche Bebauung durch diese Eingrünung gegliedert, landschaftlich eingefasst und ein attraktives Straßenbild aufrecht erhalten.

Parallel zum nordöstlich liegenden, nach Südwesten exponierten Waldrand wird wie in der ursprünglichen Planung ein künftig teilweise nur mehr 12, ansonsten 15 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten, der dem Gebäudeschutz im Falle von Windwurf dient. Bei der Situation ist zu berücksichtigen, dass die Hauptwindrichtung auf den Wald prallt, so dass ggf. umfallende Bäume tendenziell in den Wald und nicht ins Baugebiet fallen dürften. Bei Ostwind ist zu berücksichtigen, dass das Gelände sich hinter einer Bergkuppe befindet und somit im Lee liegt. Ferner wird der Waldsaum (Teilfläche der Fl.Nr. 524) durch kultivierende Maßnahmen gesichert. Es erfolgt ein Waldumbau mit heimischen Laubbäumen III. Ordnung, Aufbau Waldmantel, dieser ist von der Eigentümerin, der Gemeinde Berg umzusetzen. Somit wird die Gefahr durch Schäden bei Windwurf so weit als möglich ausgeschlossen, ohne die Nutzung als Wald wesentlich zu beeinträchtigen (siehe 5.3 und 6.5, Ausgleichsmaßnahme). Daher ist auch bei einem stellenweise auf 12 m reduzierten Abstand von Gebäudekanten am Rande der Baugrenzen nicht von einem erhöhten Gefährdungspotenzial auszugehen, obgleich auf das grundsätzlich bestehende Risiko hingewiesen wird.

Die Begrünungs- und Pflanzpflichten für die überbaubaren Grundstücksflächen aller MI-Bereiche werden beibehalten, um ein Minimum an Durchgrünung im Gebiet zu gewährleisten.

4.3 Verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird von der St 2070 im Südwesten über die Erschließungsstraße „Am Hohenrand“ erschlossen. Letztere ist als Einbahnstraße angelegt, damit die Ausfahrt möglichst nahe am Ort liegt und somit die etwas unübersichtliche, langgezogene Kurve am derzeitigen Ortseingang von Höhenrain keine Verkehrsprobleme verursacht. Von dieser Ringstraße aus werden die einzelnen Parzellen direkt angefahren und erschlossen.

Bei Ansiedlung der geplanten Firmen, die als wenig kundenintensive Gewerbe einzustufen sind, dürfte eine mögliche Linksabbiegerspur, die bisher nicht gebaut wurde, weiterhin nicht erforderlich sein.

Der ruhende Verkehr für die Wohngebäude wird innerhalb der Bauräume oder der Flächen für Garagen bzw. als offene Stellplätze untergebracht. Dies soll zugleich den Schallschutz des dahinter liegenden Wohnbereichs verbessern (Abschirmung zur Staatsstraße). Stellplätze für den Gewerbebetrieb müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden und sind im Rahmen des Bauantrages entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Besucher können längs der Erschließungsstraße parken. Die Straßenbreite ist angesichts des Einbahnverkehrs ausreichend bemessen.

Durch die im Süd-Osten gelegene Autobahn sowie die im Südwesten im Geltungsbereich liegende Staatsstraße 2070 kann es zu Lärmemissionen kommen. Diese begründen auch die Festsetzung auch der nördlichen, vorwiegend für Wohnbau genutzten Flächen als Mischgebiet. Die Grundrisse sind daher so zu gestalten, dass Wohn- und Schlafräume auf den der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist von den Bauantragsstellern durch andere Vorkehrungen, wie schalldämmende Verglasung von Fenstern und schallgedämpften Belüftungseinheiten Abhilfe zu schaffen.

Neben dem reinen Anliegerverkehr der Wohnhäuser ist nur mit einem vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommen durch die Gewerbebetriebe zu rechnen. Für den im MI 3 geplanten Natursteinhandel als reinen Verkaufsbetrieb (sog. „Showroom“) ohne Lager werden wochentags ca. 3 Kunden/Tag, Freitags und Samstags je ca. 5 Kunden/Tag erwartet. Für diese sowie ca. 5-6 Beschäftigten sind im Rahmen des Bauantrags die Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Da kein Lager errichtet wird, findet auch kein nennenswerter LKW-Verkehr zur Anlieferung statt, die Kunden werden aus Warenlagern anderer Standorte in Deutschland beliefert. Für den im MI 2 geplanten Weinhandel mit Lager und Versandhandel sowie eine Lichttechnikfirma erfolgt der Lieferverkehr über Lkws, Kleintransporter und Paketdienste, die je nach Bedarf mehrmals täglich bedient werden (täglich ca. 6-8 Lkws und 1 bis 3 Paketdienste zw. 8 und 18 Uhr).

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das gemeindliche Netz angeschlossen. Tagwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Wasserversorgung, ebenso wie die Kanalisation, für das betreffende Gebiet wurde bzw. wird noch hergestellt werden. Die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon ist sichergestellt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerke, Erdgas Südbayern sowie der Deutschen Telekom. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Starnberg.

Im Zuge der Errichtung der Erschließungsstraße wurde eine Löschwasserbedarfsermittlung durchgeführt und die Versorgung in der Straße berücksichtigt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage der Ergebnisse von Sickerversuchen im Zuge des Straßenbaus gewährleistet, so dass alle Grundstückseigentümer das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf ihren jeweiligen Grundstücken versickern lassen können und müssen. Sollte eine Wassergefährdung von Manipulationsflächen zu befürchten sein, so wären diese Flächen an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

Die Festsetzungen dienen der maßvollen Baugestaltung und angemessenen Durchgrünung des Mischgebiets.

5.1 Bauliche Festsetzungen

Im **MI 1** werden die Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung beibehalten, mit Ausnahme der festgelegten Höhen. Da hier bereits im Zuge der Bauanträge infolge einer geänderten Höhenlage der Erschließungsstraße Abweichungen genehmigt wurden, wurden die Höhenfestsetzungen für das gesamte Gebiet, auch im MI 2 und MI 3, überarbeitet und den Neubauten angeglichen. Festgesetzt wurde jedoch nicht mehr die Höhe des Fußbodens, sondern eine (geplante) Geländehöhe als Bezugspunkt. Im Sonderfall einer Abweichung der Höhen des fertigen Fußbodens nach unten, tritt mit Festsetzung C.2.7 auch die Gebäudehöhe geringer in Erscheinung. Außerdem wurde die im Bestand bereits häufig vorhandene Überschreitung der GR und der Baugrenze für Terrassen dem gegebenen Umfang entsprechend zugelassen.

Das übrige Gebiet wurde aufgrund der Trennung durch die Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche in die **Mischgebietsbereiche 2 und 3** aufgeteilt. Für beide werden unter Beibehaltung von max. II Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 7,0 m die zulässige Grundfläche erhöht und die Höhenfestsetzungen geändert. Außerdem werden hier zusätzlich zu Satteldächern mit reduzierter Dachneigung auch Flachdächer gelassen, und bewusst auf die Festsetzung von Materialien verzichtet. Ebenso wurde die Gestaltung der Wände gelockert, um für einen geplanten Natursteinhandel auch entsprechende Werkstoffe zuzulassen. Aus Gründen des Ortsbildes sowie des Klimaausgleichs wurden sowohl für Flachdächer als auch für größere fensterlose Fassaden eine Begrünung vorgeschrieben, Solaranlagen, etc. aber nur in die Dachfläche eingebunden erlaubt, um störende Aufständungen am Ortsrand auszuschließen. Die privaten Verkehrs- und Lagerflächen werden grundsätzlich beibehalten, allerdings wird die Überschreitung der Grundfläche für Verkehrs- und Lagerzwecke gem. § 16 Abs. 6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dies dient dazu, sowohl bei der Anordnung der Flächen als auch insbesondere bei der Nutzung zu Lagerungszwecken das Ortsbild an dieser Ortseingangssituation geordnet aufrecht zu erhalten. Aus diesem Grund werden beispielhaft zulässige Lagerungen benannt und definitiv ungewollte, weil das Ortsbild beeinträchtigende Lagerungen von z.B. Schrott oder ungeordnete Baustoffe (Kieshaufen etc.) ausgeschlossen. Im Bereich der Anbauverbotszone ist die Lage-

rung von Material vollständig ausgeschlossen, um das Vorfeld der Gebäude von der Staatsstraße her gesehen offen zu erhalten. Dort sind lediglich Befestigungen, z.B. für Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze, zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im **MI 2** wurden neben der geänderten Höhenfestsetzung, die aufgrund des nach Südosten ansteigenden Geländes jetzt in vier Stufen geregelt ist, die umfangreichsten Änderungen vorgenommen: Vorrangig ist die Änderung der Gebäudestellung von quer zur St 2070 zur parallelen Anordnung mit vorgegebener Aufteilung in mind. drei Bauräume. Diesen wird jeweils eine eigene GR zugeordnet, die sich zusammen auf 1.300 m² (statt bisher 1.290 m²) addieren. Im westlichen Bauraum mit einer Grundfläche von 140 m², der an die Wohngebäude des MI 1 angrenzt, wird ebenfalls ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen. Darüber hinaus werden im restlichen MI 2 sowie im MI 3 je max. 1 Wohnung zugelassen, die jedoch nur durch Betriebsinhaber, -leiter oder Aufsichtspersonal genutzt werden darf. Des Weiteren wurden die Höhen der Bauteile zur nördlichen Wohnbebauung hin heruntergestuft und auf eine Wandhöhe von 5,50 m und I Vollgeschoss begrenzt, so dass hier lediglich ein Verkaufsraum bzw. Anbau mit Balkon zulässig ist.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung werden zwischen den kleineren (Bürogebäuden) an der Straße und den rückwärtigen Betriebshallen geringere Abstandsflächen zugelassen, jedoch auf die Durchfahrtmöglichkeit von Rettungsfahrzeugen geachtet. Die Höhen der einzelnen Bauräume bzw. von Teilbereichen wurden stärker gestaffelt und neu festgesetzt, damit die private Erschließung und betrieblichen Abläufe auf den Grundstücken möglichst reibungslos erfolgen kann. Ein Höhenausgleich zur realisierten Erschließungsstraße kann auf den unbebauten randlichen Grundstücksflächen erfolgen. Für die geplante südöstliche Halle wurde allerdings eine von der Gebäudelängsrichtung abweichende Firstrichtung zugelassen, da es sich optisch um die Verlängerung der nördlichen, größeren Halle handelt.

Im **MI 3** wurde der Bauraum für die geplante Baukörperform geringfügig nach Osten verbreitert und die GR von 250 auf 310 m² erhöht.

Aus Gründen des Ortsbildes wurden generell die Zulässigkeit, Größe, Höhe und Materialität bzw. Beleuchtung von Werbeanlagen detailliert festgesetzt. Ebenso festgesetzt wurden, die von Bebauung und sonstigen Anlagen freizuhaltenden Sichtdreiecke. Ausgenommen sind lediglich niedrige Bepflanzungen der privaten Grünflächen sowie einzelne hochstämmige Bäume, die den Blick der Verkehrsteilnehmer kaum einschränken. Außerdem wurden Einfriedungen mit ortsüblichen Materialien zugelassen, sind jedoch nicht mehr verpflichtend.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung für das Gebiet sieht einen 11 bis 15 m breiten Grünstreifen entlang Staatsstraße vor. Dieser Streifen ist aufgrund der Anbauverbotszone erforderlich. Er stellt aber auch im Sinne der Verminderung des Eingriffes eine Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Ortseingangsbereich dar. Es handelt sich dabei nicht um einen Ausgleich, dieser ist nur außerhalb der Beeinträchtigungszone der überörtlichen Straße möglich. Auf dem Grünstreifen sind zu pflanzende, großkronige Bäume festgesetzt, deren genaue Lage aus gestalterischen Gründen von der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen darf.

Im Gebiet selbst wird durch die Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung bei Flachdächern ein weiterer Beitrag zur Minimierung des Eingriffes geleistet. Die weiteren Festsetzungen der Grünordnung – Vermeidung von Versiegelung, Begrünung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sowie die Festsetzung der Pflanzung heimischer Bäume – tragen zu einer guten Durchgrünung des neuen Baugebietes bei.

Die Pflanzungen dürfen nur aus standortgerechten, heimischen Arten zusammengesetzt sein.

Vorschlagsliste heimische Laubbäume 1 oder 2. Wuchsordnung für die gem. Ziff. C.5.1 und C.5.3 festgesetzten Pflanzungen

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

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

Vorschlagsliste heimische Laubbäume 3. Wuchsordnung neben obiger Liste zusätzlich für die gem. Ziff. C.5.6 (Waldstreifen) und C.5.3 festgesetzten Pflanzungen

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Vorschlagsliste heimische Sträucher die gem. C.5.7 (Waldmantel) festgesetzten Pflanzungen

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

Entlang des nach Südwesten orientierten Waldrandes wird ein vorgelagerter Streifen als Waldsaum und Waldmantel ausgebildet: Die straßennäheren zwei Meter werden mit einer heimischen, thermophilen Krautschicht ausgebildet, die weiteren drei Meter werden mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Der Streifen ist insgesamt gut 140 Meter lang und 5 Meter breit. Mit einer Fläche von 700 m² wird er als ein Teilbereich des erforderlichen Ausgleichs herangezogen (vgl. 5.3).

Im Wald selbst ist durch Unterpflanzung und Pflege mittelfristig ein weiterer, ca. 15-20 Meter breiter Saum zu entwickeln, in dem heimische Laubbäume 3. und 2. Ordnung zukünftig einen abgestuften Waldrand ausbilden. Diese Unterpflanzung und sukzessive Entfernung der bestehenden Fichten und Buchen ist nicht als Ausgleich anrechenbar. Diese Maßnahme erscheint erforderlich, um einerseits den bestehenden Wald noch besser vor Windwurf bei Westwind zu schützen. Andererseits ist dadurch aber auch eine Gefährdung des Baugebietes durch den Wald im sehr unwahrscheinlichen Fall von Windverwirbelungen ausgeschlossen. Insgesamt ist mit dem 5-Meter-Streifen auf dem Grundstück, bei dem es sich um einen dem Wald dienenden Streifen handelt, auch langfristig eine Koexistenz von Wald und Bebauung möglich, ohne einem der beiden Gebiete zu schaden.

5.3 Eingriffsregelung

Eine Ausgleichsbilanzierung fand bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes statt und gilt unverändert, da das Maß der gesamt zulässigen Versiegelung nicht erhöht wird. Für die Bereiche MI 2 und MI 3 bleibt trotz geringfügiger Erhöhung der GR um insgesamt 70 m² die gesamt zulässige Versiegelung inkl. Stellplätze, Zufahrten, etc. auf 73 % der Grundstücksfläche beschränkt. Für das von Wohngebäuden geprägte MI 1 findet keine Änderung der zulässigen Grundflächen statt. Somit geben die hier wiedergegebenen Ausführungen aus der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan unverändert weiter:

„Die gesamte Fläche, die in Bauland umgewandelt werden soll, ist bislang intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt, es ist kein Biotop oder biotopähnliche Struktur vorhanden. Es handelt sich daher um ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes können zwei Teilbereiche unterschieden werden. Auf der einen Seite ist dies der Bereich mit Wohnnutzung (nördlich der Erschließungsstraße – Zufahrt). Dieser Bereich hat eine Fläche von 2.960 m² inkl. der Grünstreifen. Auf diesem Bereich beträgt die GRZ ca. 0,29, es handelt sich also um eine geringe Eingriffsschwere (Typ B gem. Leitfaden Eingriffsregelung). Die Entwicklung des Grünstreifens und die sonstigen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb dieses

Bereiches sind insgesamt als relativ gut zu bezeichnen. Aus diesem Grund wird der Faktor 0,3 herangezogen. Das bedeutet, dass für diesen Bereich ca. 890 m² Ausgleichsfläche nachgewiesen werden müssen.

Der Bereich des MI 2 und MI wird überwiegend gewerblich genutzt werden. Die Eingriffsschwere ist hier höher anzusetzen. Die GRZ der Hauptgebäude beträgt zwar lediglich 0,3 im MI 2 und 0,15 im MI 3. Aufgrund der zulässigen Nebennutzungen kann die GRZ bzw. die tatsächlich versiegelte Fläche je nach Nutzung bis zu 0,73 betragen. Aus diesem Grund ist für diese Fläche mit insgesamt 7.525 m² der Typ A, hoher Versiegelungsgrad gem. Leitfaden heranzuziehen. Die Grünordnung sieht auch in diesem Bereich den Grünstreifen entlang der Straße vor, die sonstigen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke beschränken sich je nach Nutzungsintensität auf Fassadenbegrünung. Insgesamt ist die Grünordnung als normal gut zu bezeichnen, so dass ein mittlerer Ausgleichsfaktor heranzuziehen ist. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,45 beträgt die Ausgleichsfläche (Aufwertung um eine Wertstufe) ca. 3.390 m².

Insgesamt beträgt die erforderliche Ausgleichsfläche 4.280 m². Auf dem Grundstück [Fl.Nr. 510/20 am Waldrand] können **700 m² Ausgleich** (Aufwertung um eine Wertstufe) nachgewiesen werden. Das bedeutet, dass ein Ausgleich in Höhe von 3.580 m² an anderer Stelle nachgewiesen werden muss. Diese Fläche wird aus dem „Ökokonto“ der Gemeinde Berg entnommen.“ (Beitrag Grünordnungsplan Terrabiota zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 71 vom Architekturbüro Adldinger & Scharf vom 30.01.2007)

Die Gemeinde hat im Jahr 2005 zwischen Bachhausen und Farchach auf dem Grundstück Fl.Nr. 890/1, Gemarkung Bachhausen, bereits auf 8.513 m² eine Renaturierung (Aufwertung um eine Wertstufe) durchgeführt. Für den Bebauungsplan Nr. 71 wurde die erforderliche **Ausgleichsfläche mit 3.580 m² bereits abgebucht.**

Die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung geforderte Aufwertung des Landschaftsbildes durch Abpflanzung eines Teiles der ehemaligen Mülldeponie südlich von Höhenrain im Stickmoos auf Fl.-Nr. 493/1 wird durch die Änderung nicht betroffen und hier nicht berücksichtigt.

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Parallel zur Staatsstraße wurde auf die 15 m breite, anbaufreie Zone (Bauverbotszone) nachrichtlich dargestellt, sowie auch auf die 30 m breite Baubeschränkungszone hingewiesen. Entgegen der sonst an Staatsstraßen geforderten 20 m bzw. 40 m wurden die Zonen vom Staatlichen Bauamt hier bereits reduziert. Die Bauverbotszone an der Staatsstraße wird überwiegend durch die oben beschriebene Grünfläche eingenommen, lediglich Terrassen und Zufahrten dürfen am Rande hineinreichen.

Die 40 m- Anbauverbotszone parallel zur Autobahn liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die 100 m-Zone mit eingeschränkter Bebauung durchschneidet das östliche Baufenster, das hier ermöglichte Gebäude liegt somit im Grenzbereich.

6. Umweltbericht

Der Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 71 wurde vom Gemeinderat bereits vor dem 20. Juli 2004 gefasst, so dass damals keine eigene Umweltprüfung erforderlich war. Im Rahmen der 1. Änderung sowie der 16. Flächennutzungsplanänderung wurden jedoch bereits Umweltberichte erarbeitet. Daher sind für die vorliegende 2. Änderung lediglich die davon abweichenden Inhalte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter zu betrachten und der Umweltbericht kann daher verkürzt abgehandelt werden.

6.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes werden durch die Bebauung weiterhin nicht erkennbar beeinträchtigt. Erhaltungs- und Schutzziele von FFH-Gebieten stehen der geänderten Bebauungsplanung nicht entgegen. In über 2 km Entfernung vom Planungsgebiet befindet sich das Loisachtal als nächstgelegenes FFH-Schutzgebiet. Die geplante Bebauung hat aufgrund der Entfernung mit Sicherheit keinerlei Auswirkungen auf die Erhaltung des Schutzgebietes. Im Planungsgebiet liegen auch keine landesgesetzlich geregelten Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, Naturdenkmal, Geschützte Landschaftsbestandteile oder kartierte Biotope).

6.2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 1,8 ha befindet sich am östlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Gebietes des Teilortes Höhenrain in der Gemeinde Berg. Das Gebiet ist im Norden auf ca. 1.550 m² bereits mit Wohnhäusern bebaut, am Südwestrand verläuft auf ca. 247 Meter Länge die Staatsstraße 2070 im Planungsgebiet (ca. 1.500 m² Fläche). Außerdem wurde die ringförmige Erschließungsstraße „Am Hohenrand“ bereits hergestellt. Im Nordosten ist ein Teil des Hochwaldes mit ca. 2.800 m² Teil des Planungsgebietes. Die derzeit noch unbebauten Flächen stellen landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen dar. Am Nordostrand der Wiese befindet sich vor dem Wald noch ein Stadel. Östlich des Planungsgebietes steht ein weiterer Stadel, östlich davon verläuft die Bundes-Autobahn A 95 München - Garmisch-Partenkirchen in ca. 40 bis 50 Metern Entfernung auf einem ca. 20 Meter hohen Damm. Nordöstlich grenzt an den Planungsbereich ein Hochwald an.

Das Planungsgebiet entwässert von seiner Höhenlage mit ca. 650 -655 m ü. NN über den Mühlbrunnenbach in den Lüßbach und somit in den Starnberger See. Das Gebiet liegt an einer leicht gegen Westen fallenden Geländemulde mit insgesamt ca. 5 m Höhenunterschied (ca. 2-6 % Gefälle).

Hinsichtlich der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wird auf die vorliegenden Umweltberichte verwiesen. Änderungen haben sich bisher lediglich durch die Bebauung und Anlage der Hausgärten der Fl.Nrn. 510/17, /18 und /19 ergeben. Die neuen Wohnhäuser mit Carports, Garagen und Einfriedungen mit noch wenig eingewachsenen Gehölzstrukturen prägen mittlerweile das Bild am Ortsrand.

6.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Baubedingt ergeben sich keine nennenswerten Änderungen der Umweltauswirkungen durch die 2. Bebauungsplanänderung.

Anlagebedingt weichen die Gebäude durch eine geänderte Stellung (im MI 2 parallel zur St 2070 statt quer) und etwas größere Grundfläche geringfügig vom bisher prognostizierten Orts- und Landschaftsbild ab. Die Eingriffsschwere verändert sich aber durch vergleichbare Höhenfestsetzungen und Teilung der Baukörper entlang der Staatsstraße trotz der etwas größeren Giebelbreite der geplanten, rückwärtig gelegenen Hallen nicht.

Betriebsbedingt werden durch die im Kapitel 4.3 beschriebenen KfZ-Fahrten unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die A 95 und St 2979 keine erheblichen Zunahmen der Immissionen angrenzender Wohngebiete zu verzeichnen sein.

Die Umweltauswirkungen werden daher durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht. Die mit der Bebauung der Grundstücke verbundenen Umweltauswirkungen wurden zu Großteilen bereits durch Realisierung der Ausgleichsfläche am Lüßbach kompensiert. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche am Waldrand im Geltungsbereich erfolgt mit der auf die

Bebauung des MI 2 sowie MI 3 folgenden Vegetationsperiode durch die Gemeinde. Die Kosten für alle Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Eigentümer umgelegt.

6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die noch freien Grundstücke bereits derzeit bebaut werden. Allerdings könnte dann den aktuellen Bauwünschen der Eigentümer weniger entsprochen werden. Die Umweltauswirkungen bei einer Bebauung gemäß derzeitigem Bebauungsplan (1. Änderung) wären jedoch unverändert dieselben.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden auch im Rahmen der neuen Festsetzungen wesentlich reduziert. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt:

Vegetation und Luft:

- Pflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen entlang der Staatsstraße
- Pflanzung von Laubbäumen und Anlage von Grünflächen außerhalb der überbauten Bereiche
- Begrünung von Flachdächern
- Begrünung großflächiger fensterloser Fassadenflächen

Boden und Wasser:

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß
- Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge auf den Stellplätzen,
- Versickerung des Dachflächenwassers auf den Grundstücken

Landschaftsbild:

- Baumreihe zur Verbesserung des Ortsbildes am Ortseingang und zur Eingrünung der gewerblichen Mischgebieten
- Staffelung und Höhenbegrenzung der Baukörper im MI 2 und 3

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen zur Anlage des Waldmantels im Osten des Gebietes werden, wie bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 festgesetzt, in der auf die Bebauung folgenden Vegetationsperiode umgesetzt. Entlang des nach Südwesten orientierten Waldrandes wird ein vorgelagerter Streifen als Waldsaum und Waldmantel ausgebildet: Die strabennäheren zwei Meter werden mit einer heimischen, thermophilen Krautschicht ausgebildet, die weiteren drei Meter werden mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Der Streifen ist insgesamt gut 140 Meter lang und 5 Meter breit, so dass sich eine Fläche von 700 m² ergibt.

Der übrige Ausgleichsbedarf wurde mit der Lüßbach-Renaturierung auf Fl.Nr 890/1, Gemarkung Bachhausen, bereits im Jahr 2005 realisiert.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, so dass Standortalternativen nicht in Frage kommen. Die Gemeinde hat diese Änderung beschlossen, um den Bauwünschen der Gewerbetreibenden entgegen zu kommen. Es ist nicht ersichtlich, dass die Bebauungsplanänderung wesentliche Umweltauswirkungen entfaltet bzw. dass es Alternativen gäbe, die geringere Umweltauswirkungen nach sich ziehen würden.

6.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern in einer aufgrund der Aufgabenstellung verkürzten Fassung erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung verifiziert und durch neu vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Bebauungsplanänderung ruft insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen hervor. Die Ausgleichsmaßnahmen werden/wurden durch die Gemeinde im Rahmen des Ökokontos umgesetzt. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausgeführt. Die Pflege erfolgt durch die Gemeinde, wobei seitens der Eigentümer Kostenersatz zu leisten ist. Die Ausgleichsflächen sind ordnungsgemäß herzustellen und nach 10 Jahren von der Gemeinde auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen (Artenzusammensetzung, Pflegezustand). Falls hier Abweichungen von den in der Bebauungsplanung dargelegten Zielsetzungen festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die bezeichneten Ziele zu erreichen.

Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung, festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt Starnberg sichergestellt. Darüber hinaus gehende Monitoring-Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich, es sind daher auch keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Neubebauung von ca. 1,05 Hektar Bauland inkl. Erschließungsfläche wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 71 für das Gebiet Höhenrain Ost geregelt und hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bewertet. Die hier vorliegende 2. Änderung ermöglicht diesbezüglich nur kleinere Veränderungen, die in der Summe nicht zu größeren Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter führen.

Die Eingriffe und Veränderungen, die durch die bisherige und geänderte Planung möglich werden, können weiter über die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Bei der Ausgleichsmaßnahme, die im Bebauungsplan konkret festgesetzt ist, handelt es sich um die Aufwertung des Ostrand der Wiesenfläche als Waldmantel. An dieser Stelle wird mit einem insgesamt ca. 700 m² großen, thermophilen Krautsaum mit Sträuchern der vorhandene Waldrand aufgewertet und verbreitert. Durch diesen Saum sowie die Erschließungsstraße wird ein Abstand von meist 15 m zwischen dem bestehenden Hochwald am Ostrand und der neuen Bebauung geschaffen, so dass bei einer entsprechenden Pflege des Waldes im Randbereich eine Gefahr von Windwurf wirksam unterbunden wird, ohne den Wald zu schädigen.

Zusätzlich wurden 3.580 m² Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto abgebucht, hier wurde bereits im Jahr 2005 ein Abschnitt des Lübbaches mit angrenzender Aue renaturiert.