



OBERSTE BAUBEHÖRDE
IM BAYERISCHEN
STAATSMINISTERIUM DES INNERN



RAHMENKONZEPT WÜRMTAL, PLANEGG

Auftraggeber	Gemeinde Planegg, Landkreis München, Regierungsbezirk Oberbayern
Zeitraum	August 2003 bis November 2004
Schwerpunkt/ Daten zum Projekt	Rahmenkonzept als planerische Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne mit Darstellung <ul style="list-style-type: none">– des Konflikts zwischen Baurecht und Wasserrecht in über schwemmungsgefährdeten Gebieten– von Lösungsvorschlägen
Planung	Dragomir Stadtplanung, München
Förderung	Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen

ANLASS

Seit den Hochwasserereignissen in den Jahren 1999 und 2002, die auch in Bayern schwere Schäden angerichtet haben, spielt die Bewältigung der Hochwasserproblematik in der Planung von betroffenen Gemeinden eine verstärkte Rolle. In der Gemeinde Planegg erforderte die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Würmaue eine besondere Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes. Da sinnvolle Maßnahmen zum Hochwasserschutz in der Regel über den engen Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinaus reichen, wurde von der Gemeinde ein Rahmenkonzept beauftragt, das die Belange des Städtebaus, der Landschaftsplanung und des Hochwasserschutzes im größeren Zusammenhang untersucht und aufeinander abgestimmte Ziele und Maßnahmen für weitere gemeindliche Planungsentscheidungen entwickelt. Zusätzlich wurden die Auswirkungen von wasserrechtlichen Anforderungen auf gemeindliche Planungen dargestellt.

Die Bearbeitung erfolgte durch das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG mit Zuschüssen des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen.

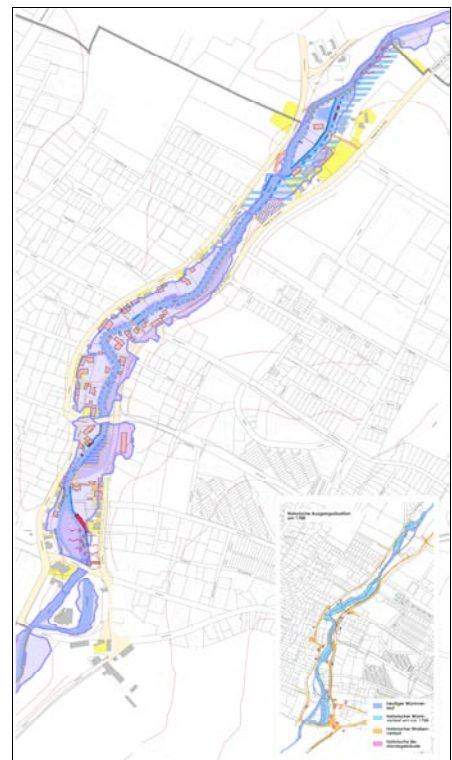
WASSERRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Die Gemeinden sind in der Bauleitplanung aufgefordert, sich planerisch bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen mit dem Hochwasserschutz zu beschäftigen. Zu berücksichtigen sind dabei die wasserrechtlichen Anforderungen, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Überschwemmungsgebieten entstehen. Ferner stellt sich die Frage nach den Auswirkungen von Überschwemmungsgebieten auf das Baurecht nach § 34 BauGB.

Das Planungsgebiet des Rahmenkonzepts befindet sich in weiten Teilen im festgestellten Überschwemmungsgebiet. Hier ist die Ausweisung von Bauflächen und die Errichtung von Gebäuden nicht ausgeschlossen, im Gegensatz zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach Art. 61 BayWG. Im Hochwasserfall wird der Überschwemmungsbereich überflutet. Er erfüllt daher die Funktion einer natürlichen Rückhaltefläche. Festgesetzte und festgestellte Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (§32 Absatz 2 WHG). Der Abflussbereich wird im Hochwasserfall von abströmendem Wasser durchflossen. Nach Forderungen der Wasserwirtschaftsämter ist der Abflussbereich daher von baulichen Anlagen freizuhalten. Zur Erhaltung der Rückhaltefunktion und zur Sicherstellung des Hochwasserabflusses gilt ein Verbesserungsgebot und ein Verschlechterungsverbot.

Anlagen in oder an Gewässern erster und zweiter Ordnung unterliegen nach Art. 59 BayWG einer besonderen Genehmigungspflicht, sofern sie weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt liegen.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist die Lage des Vorhabens im festgestellten Überschwemmungsgebiet unerheblich. Die Prüfung der Belange der Wasserwirtschaft steht unabhängig neben der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.



Analyseplan Gewässer

DER PLANUNGSRAUM

Die Gemeinde Planegg befindet sich im südwestlichen Landkreis München. Das Gebiet des Rahmenkonzepts umfasst den Bereich der Würmaue zwischen der nördlichen und südlichen Gemeindegrenze.

Die für das Planungsgebiet wichtigsten regionalplanerischen Aussagen sind die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und im regionalen Grünzug. Zwischen den Gemeinden Planegg und Gräfelfing befindet sich ein Trenngrün. Relevante Ziele der Regionalplanung sind die Freihaltung des Würmufers, die Freimachung von Uferbereichen und die Sicherung der Erholungsfunktion und der klimatischen Bedeutung.

Die bauliche Struktur ist sehr heterogen, da sich die Bebauung über mehrere Jahrzehnte entwickelt hat. Im Süden befindet sich der alte Dorfkern im Umfeld des Schlosses. Nach Norden schließt sich beiderseits der Würm durchgehend zweigeschossige Bebauung an, die zum großen Teil innerhalb des Überschwemmungsbereichs liegt. Die Bebauung auf der Westseite der Würm ist den Gartenstadtbereichen zuzuordnen. Im Norden liegt das alte Ensemble Steinkirchen mit Kirche, Friedhof und Bauernhof sowie ein flächenintensiver, zeitlich befristet genehmigter Baustoffhandel.

Große Flächenversiegelungen in der Flussaue befinden sich im Bereich des Baustoffhandels auf dem Grund eines ehemaligen Sägewerks im nördlichen Ortsteil Steinkirchen.

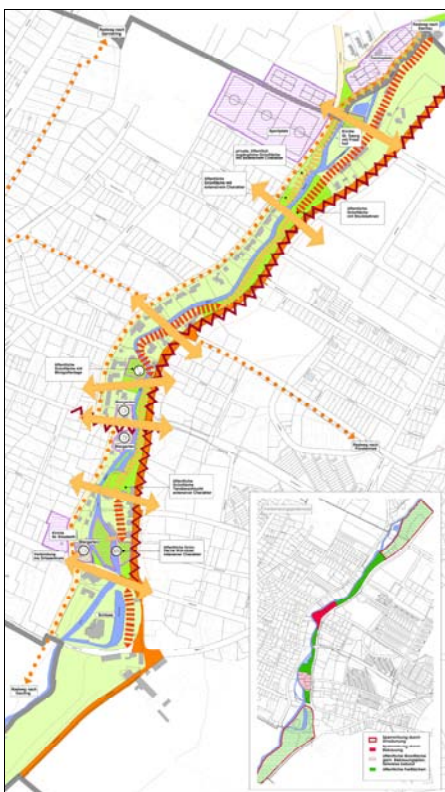


Analyseplan Bebauung

Die Würm ist ein Gewässer I. Ordnung. Sie bildet den Abfluss des Starnberger Sees und mündet bei Dachau in die Amper. Die Flussaue ist zwischen der Gemeinde Gauting und der nördlichen Stadtgrenze von München bis auf wenige Abschnitte fast durchgehend bebaut. Die Wasserführung der Würm ist durch den Starnberger See geprägt. Durch die Pufferwirkung des Sees bei Hochwasserereignissen fallen Abflussspitzen geringer aus als bei anderen Gewässern, erhöhte Wasserstände halten jedoch lange an.

Für die gesamte Würm besteht ein Gewässerpflegeplan aus dem Jahr 1997. Der Würmverlauf in der Gemeinde Planegg weist ein überwiegend gleichförmig ausgebautes Gewässerbett und eine nahezu vollständige Uferverbauung auf. Eine Ausnahme stellt die ökologisch ausgebauter „Tandlerschlucht“ dar. Entlang der Würm stockt ein guter Baumbestand mit großen und überwiegend vitalen Bäumen aus hauptsächlich Schwarzerlen, Eschen, Ulmen, Linden und Spitzahorn. Am Wellenbad und in Steinkirchen sind drei kleinere Gehölzabschnitte als Biotope kartiert.

Beiderseits der Würm liegen öffentliche Grünflächen, die von Bebauung und Straßen unterbrochen sind. Bedeutend sind das Wellenbad, die Tandlerschlucht, die Minigolfanlage und die Fläche der Sommerstockbahnen. Nicht betretbar ist der Schlosspark, der sich in privatem Eigentum befindet. Eine durchgängige Wegeverbindung im Grünen ist nicht vorhanden.

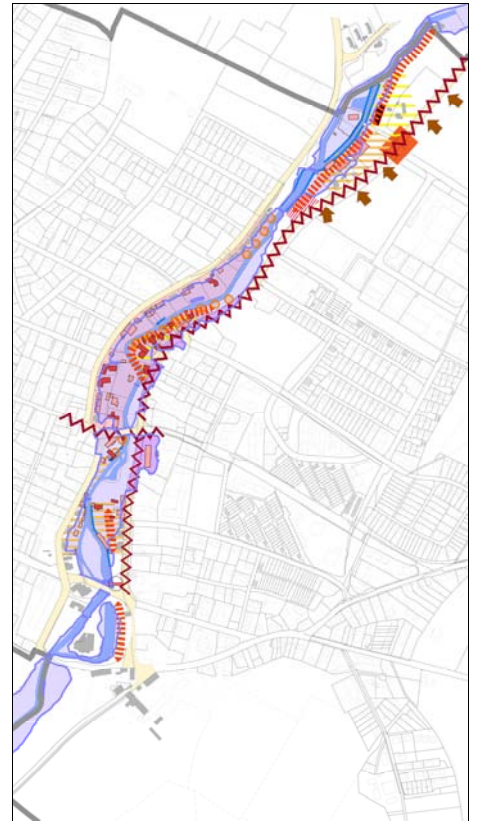


Analyseplan Freizeit + Erholung

KONFLIKTE / DEFIZITE

Im nachfolgenden querschnittsorientierten Plan „Konflikte / Defizite“ werden die im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelten Konflikte und Defizite aus den Themenbereichen Bebauung, Gewässer, Vegetation, Freizeit und Erholung graphisch zusammengefasst. Diese sind im wesentlichen:

- Bebauung innerhalb des Überschwemmungsbereichs des 100-jährlichen Hochwassers;
- einige Gebäude, Schuppen und Garagen unmittelbar am Würmufer;
- einige Gebäude quer zur Abflussrichtung;
- stark störender Baustoffhandel mit hochversiegelten Flächen;
- Versiegelungstendenzen und ungenehmigte Lagerflächen auf den landwirtschaftlichen Flächen in Steinkirchen;
- Aufschüttungen in der Aue: Stockbahnen;
- keine Ausbildung einer Uferzone durch Uferverbauung in Form von senkrechten Wänden und Mauern;
- Wehr an der Bahnhofstraße als Hindernis für die Wanderung von aquatischen Lebewesen;
- unterbrochener Gehölzsaum, nicht-standortgerechte Vegetation am Würmufer;
- unterbrochene Wegeverbindung entlang der Würm;
- unzusammenhängende Grünflächen entlang der Würm;
- Lärmbeeinträchtigung von Wohnen und Naherholung u.a. durch Verkehr auf der Pasinger Straße;
- kritischer Kreuzungspunkt in Steinkirchen mit Pasinger Straße, Semmelweisstraße, Fuß- und Radweg und zwei Grundstückseinfahrten.



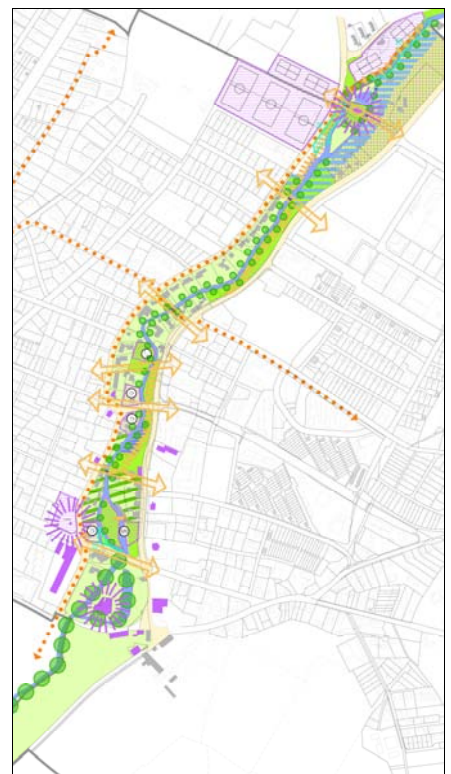
Konflikte / Defizite

QUALITÄTEN / POTENZIALE

Im querschnittsorientierten Plan „Qualitäten / Potenziale“ werden die im Rahmen der Bestandsanalyse Qualitäten und Potenziale aus den Themenbereichen Bebauung, Gewässer, Vegetation, Freizeit und Erholung graphisch zusammengefasst. Diese sind:

- Bebauung mit Gartenstadtcharakter (große Grundstücke, alter Baumbestand) an der Georgenstraße;
- großer Anteil an privaten Grünflächen;
- öffentlich zugängliche Grünflächen an der Würm;
- attraktive bestehende Freizeit- und Naherholungseinrichtungen (Wellenbad, Tandlerschlucht, Minigolfanlage, Sportanlagen, Biergärten);
- zahlreiche, potenziell zur Naherholung geeignete Flächen;
- zahlreiche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer abseits der Straßen;
- wertvoller alter Baumbestand entlang der Würm;
- bestehender naturnaher Gewässerausbau;
- naturnahe Gehölzbestände als Biotopflächen;
- Flächen mit Potenzial zur ökologischen Aufwertung.

Diese Qualitäten und Potenziale sollen durch das Rahmenkonzept Würmtal gestärkt und weiter entwickelt werden.



Qualitäten / Potenziale

LEITBILD FÜR DIE WÜRMAUE, ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE UND KONZEPTE

Das Leitbild stellt eine Vision für die Entwicklung der Würmaue in der Gemeinde Planegg dar. Die Umsetzung des Leitbildes kann in manchen Bereichen durch kurzfristige Maßnahmen erfolgen, in anderen Abschnitten ist eine Umsetzung nur langfristig zu erreichen.

Die Leitbildentwicklung erfolgt unter den Aspekten einer geordneten Siedlungsentwicklung möglichst außerhalb des Überschwemmungsbereichs, einer ökologischen Aufwertung der Aue sowie einer guten Freiflächenversorgung für die Bewohner von Planegg. Eine durchgängige öffentliche Fußwegeverbindung entlang der Würm innerhalb eines zusammenhängenden Grünzugs auf der Würm-Ostseite ist ein wesentliches Element des Leitbildes.

Aufgrund der Nutzung und des Charakters lassen sich vier unterschiedliche Flussabschnitte abgrenzen:

- „Flusslandschaft“ im Norden,
- „Stadtpark“ im Anschluss auf der östlichen Flussseite,
- „Wohnen am Fluss“ auf der westlichen Flussseite und der
- „Schlosspark“ im Süden.

Für diese vier Abschnitte ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsschwerpunkte, deren Ziel es ist, den vorhandenen Charakter zu stärken, indem die bestehenden Potenziale entwickelt und vorhandene Störungen reduziert werden.

Aus den übergeordneten Entwicklungsschwerpunkten ergeben sich Konzepte für die einzelnen Abschnitte:



Leitbild



Altes Bauernhaus in der Würmaue in Steinkirchen

Flusslandschaft

Lage im nördlichen Flussabschnitt

Charakteristisch für diesen Bereich sind die relativ geringe Bebauung und damit verbunden die relative Ungestörtheit und Abgeschiedenheit. Das schöne Ensemble der alten Kirche mit baumbestandenen alten Friedhof und altem Bauernhof mit landwirtschaftlichen Flächen ist sehr erhaltenswert. Die streckenweise naturnähere Ausgestaltung des Flussufers mit als Biotop kartierten Ufergehölzstreifen auf der Westseite und insgesamt schönem, erhaltenswertem Baumbestand unterstreichen den naturnahen Charakter. Insgesamt besteht ein hohes Potenzial an Flächen, die sich zur ökologischen Aufwertung eignen. Störende Entwicklungen stellen die große Fläche eines Baustoffhandels mit sehr großen versiegelten Flächen und die zunehmende Verfestigung und Flächenversiegelung in Bereich des nördlich anschließenden Bauernhofes dar. Hier besteht Handlungsbedarf.

Als Entwicklungsschwerpunkte bieten sich an:

- ökologische Aufwertung / Stärkung der ökologischen Funktionen der Aue
- Nutzbarmachung für extensive Erholung.

Dieser Abschnitt soll in erster Linie in seiner Naturnähe gestärkt werden durch mögliche Wiederherstellung der natürlichen Flussschiffbarkeit durch die Schaffung von mehr Raum für den Fluss. Ein Rückbau der alten Sommerstockbahnen mit ökologischer Aufwertung dieses Bereichs kann durch die Gemeinde kurzfristig umgesetzt werden. Empfehlenswert ist die Erweiterung dieser Maßnahmen nach Norden auf die Fläche des Baustoffhandels mit Verlagerung des Betriebs in ein Gewerbegebiet und anschließenden Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen.

Die naturnahe Flusslandschaft dient gleichzeitig der extensiven Erholungsnutzung. Ein Fußweg auf der Ostseite der Würm in ausreichendem Abstand zum Fluss soll Bestandteil einer durchgängigen Wegeverbindung sein.

Das alte Ensemble von Steinkirchen mit Kirche, Friedhof und landwirtschaftlichem Anwesen soll erhalten bleiben und durch eine Ergänzung der Nutzung z.B. als Ausflugslokal zur Bereicherung des Freizeit- und Erholungsangebots in Planegg beitragen.

Stadtpark

Die Flusslandschaft geht im Süden mit fließenden Übergängen in den Abschnitt des Stadtparks über.

Charakteristisch für diesen Bereich sind die in Abschnitten vorhandenen öffentlichen Grünflächen entlang der Würm, die allerdings durch Bebauung unterbrochen sind. Die Wegeverbindungen sind dadurch ebenfalls unterbrochen. Die Qualität der Grünflächen ist unterschiedlich und reicht von einem schmalen Streifen entlang der Pasinger Straße bis zur ökologisch ausgebauten Grünfläche der Tandlerschlucht. Entlang der Würm wächst ein durchwegs erhaltenswerter Baumbestand. Durch die stark befahrene Pasinger Straße besteht eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Freizeitmöglichkeiten konzentrieren sich im Abschnitt „Stadtpark“ wie einige Biergärten, Minigolfanlage und Wellenbad. Insgesamt ist dieser Abschnitt aufgrund der näheren Ortslage intensiver und häufiger genutzt. Hier besteht Potenzial für eine Ergänzung der öffentlichen Grünflächen zum „Grünzug östlich der Würm“ und eine Weiterentwicklung von Freizeitaktivitäten unterschiedlicher Art in Zusammenspiel mit den bestehenden öffentlichen Einrichtungen.

Es bieten sich folgende Entwicklungsschwerpunkte an:

- Schaffung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche am Ostufer mit durchgängigem Fußweg
- Intensive Erholungsnutzung mit unterschiedlichen Aktionsbereichen.

Dieser Stadtpark soll als Bestandteil einer durchgängigen Grünverbindung am Ostufer der Würm die intensiveren Freizeitnutzungen aufnehmen und eine durchgängige Wegeverbindung innerhalb der Grünflächen ermöglichen. Mittel- bis langfristig wird eine Überplanung der bebauten Bereiche als öffentliche Grünfläche als optimale Lösung vorgeschlagen. Für die Flächen in der Nähe der öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Bibliothek) bietet sich die Anlage eines Kulturparks mit Freilufttheater, Seniorengarten, Kunstausstellungen an. Die bereits vorhandenen attraktiven Anziehungspunkte der Tandlerschlucht und des Wellenbads werden dadurch ergänzt. Durch einen Kulturpark kann eine Stärkung dieses zentralen Bereichs in Planegg bewirkt werden, von dem aus auch die Haupteinkaufsstraße der Bahnhofstraße beginnt.

Wohnen am Fluss

Lage auf der Westseite der Würm

Auf der Westseite der Würm befindet sich eine Bebauung entlang des Flusses, die aufgrund ihrer überwiegend großen Gärten und des schönen alten Baumbestands Gartenstadtcharakter aufweist. Die bauliche Struktur ist sehr heterogen und weist ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, Gründerzeitvillen, ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie in geringem Umfang Geschosswohnungsbau auf.



Grünanlage an der Pasinger Straße



Typisches Würmtalhaus

In diesem Abschnitt „Wohnen am Fluss“ besteht ein Potenzial zur Umsetzung von folgenden Entwicklungsschwerpunkten:

- Erhalt des Gartenstadtcharakters der bestehenden Bebauung
- Ordnung der Siedlungsentwicklung
- Freihalten des Abflussbereichs von Bebauung.

Um den Gartenstadtcharakter weitestgehend zu erhalten, wird ein Bauungsplan aufgestellt. Dabei sollen die Gebäude soweit wie möglich vom Fluss abgerückt und in Längsrichtung entlang der flussparallelen Erschließungsstraße angeordnet werden, um die großen Gärten zu erhalten und den Überschwemmungsbereich möglichst großflächig von Bebauung freizuhalten. Wohnen am Fluss und ökologische Anforderungen bezüglich einer naturnäheren Flussaue sollen hier in Einklang gebracht werden.

Schlosspark

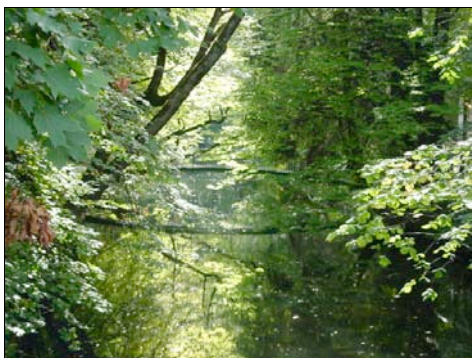
Lage im südlichen Flussabschnitt

Dieser Bereich umfasst den Schlosspark mit Schloss, Nebengebäuden, einem Würmarm, mächtigem Baumbestand und Wiesenflächen.

Als Entwicklungsschwerpunkte werden vorgeschlagen:

- Erhalt des Parks und des hochwertigen Baumbestands
- Temporäre Öffnung des Schlossparks
- Wegeverbindung für die Öffentlichkeit.

Die Fortführung einer geplanten durchgängigen Wegeverbindung entlang der Würm ist auch Richtung Süden durch den Schlosspark wünschenswert.



Idyllischer Schlosspark

ÜBERGEORDNETE ZIELE

Für das gesamte Planungsgebiet des Rahmenkonzepts ergeben sich als Quintessenz der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Analyse und dem Leitbild folgende übergeordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele:

Geordnete Siedlungsentwicklung

- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes
- Vermeidung von Schäden im Hochwasserfall
- Rückbau störender Nutzungen

Ökologische Aufwertung

- Durchgängigkeit des Fließgewässers
- Durchgängigkeit des naturnahen Auengehölzbandes
- Funktionale und räumliche Verknüpfung von Fluss und Aue
- Erhöhung der Strukturvielfalt des Flusses und seiner Ufer

Zusammenhängendes Freiflächensystem

- Zusammenhängende, öffentlich benutzbare Freiflächen
- Differenzierte Nutzung der Freiflächen
- Gute Erreichbarkeit der Freiflächen Durchgängigkeit des Wegesystems
- Einbindung in übergeordnetes Radwegenetz



Ziele

ZIELE UND MASSNAHMEN FÜR DIE EINZELNEN FLUSSABSCHNITTE

Die Kombination von übergeordneten Zielen und Entwicklungsschwerpunkten ergeben Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Flussabschnitte im Bereich des Rahmenkonzepts.

FLUSSLANDSCHAFT	
ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> Wiederherstellen einer natürlichen Flussschiffbarkeit durch mehr Raum für den Fluss Erhöhung der Strukturvielfalt des Flusses und seiner Ufer Aufwertung und Ergänzung des naturnahen Gehölzbestands 	<ul style="list-style-type: none"> Wasserbauliche Maßnahmen (z.B. Entfernen von Uferverbauung, Uferabflachung, Erhöhung der Rauigkeit durch Maßnahmen im Sohlbereich)
<ul style="list-style-type: none"> Bestandsverbesserung des Biotops 	<ul style="list-style-type: none"> Entfernen der standortfremden Vegetation (Nadelgehölze, Zierpflanzen), Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Erle, Esche, Spitzahorn, Ulme, Eiche, Linde) Erhalt und Pflege des vorhandenen Baumbestands
<ul style="list-style-type: none"> Verlagerung des Baustoffhandels in das Gewerbegebiet Steinkirchen 	<ul style="list-style-type: none"> Abpflanzung des Randbereichs mit dichten Sträuchern zur Vermeidung von Trittschäden Entfernen der standortfremden Vegetation Bereitstellung eines geeigneten Ersatzgrundstücks für den Baustoffhandel Abbruch der Gebäude Umwandlung der Fläche in öffentliche Grünfläche
<ul style="list-style-type: none"> naturnahe Umgestaltung der Flächen des Baustoffhandels, der Stockbahnen und Flächen südlich des Biotops 	<ul style="list-style-type: none"> Renaturierung durch Entfernung der Aufschüttungen der Stockbahnen, der baulichen Anlagen und der Versiegelungen wasserbauliche Maßnahmen (Uferabflachung, Anlage von Flachwasserbereichen, Kiesbänken, Gehölzpflanzungen)
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung an der nördlichen Gemeindegrenze im Außenbereich gem. § 35 BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> Entfernen der ungenutzten Lagerflächen, Entfernen der Versiegelungen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (z.B. Pferdekoppel)
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des Ensembles Steinkirchen mit Kirche, Friedhof und altem Bauernhaus 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Pflege der Gebäude und des Friedhofs sowie der Brücke Erhalt, Pflege und ggf. Ergänzung des Baumbestands
<ul style="list-style-type: none"> Restaurierung und verträgliche Umnutzung des alten Bauernhauses (Gastronomie, Freizeit-/ Erholungseinrichtung) 	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und Umbau der Bauernhäuser Erstellung eines Nutzungskonzepts
<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der extensiven landschaftlichen Erholungsnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> Herstellung einer Wegeverbindung in ausreichendem Abstand zum Ufer mit Anbindung an bestehende Wege und Fortführung Richtung Gräfelting
<ul style="list-style-type: none"> Freihaltung des Gehölzsaums von Erholungsnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> Anlage von Wegen in ausreichendem Abstand (ca. 10–15 m) vom Ufer Unterpflanzung des Gehölzsaums mit Sträuchern zur Vermeidung von Trittschäden

WOHNEN AM FLUSS	
ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> keine weitere Nachverdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf das nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Freihaltung des Abflussbereichs von baulichen Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> im Bebauungsplan Festsetzungen der Uferflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit durchzuführenden Maßnahmen Rückbau von Gebäuden, Zäunen und Mauern im Abflussbereich
<ul style="list-style-type: none"> Konzentration der Bebauung an der Georgenstraße 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Schäden im Hochwasserfall 	<ul style="list-style-type: none"> Bauvorsorge durch Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit planungsrechtlich möglich Bauvorsorge durch Maßnahmen der Grundeigentümer
<ul style="list-style-type: none"> hohe Durchgrünung der Baugrundstücke 	<ul style="list-style-type: none"> Begrünungsfestsetzungen im Bebauungsplan Erhalt und Pflege des vorhandenen Grünbestands
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des prägenden Baumbestands auf den Grundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Ergänzung der Bäume durch Festsetzungen im Bebauungsplan Erhalt und Pflege des vorhandenen Baumbestands
<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung und Ergänzung des naturnahen Gehölzbestands 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, Baumarten und Darstellung der Pflanzstandorte in Bebauungsplänen Entfernen der standortfremden Vegetation (Nadelgehölze, Zierpflanzen), Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Erle, Esche, Spitzahorn, Ulme, Eiche, Linde) Erhalt und Pflege des vorhandenen Baumbestands
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Strukturvielfalt von Würm und Uferbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> im Bebauungsplan Festsetzungen der Uferflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit durchzuführenden Maßnahmen Wasserbauliche Maßnahmen (z.B. Uferabflachung, Erhöhung der Rauigkeit durch Maßnahmen im Sohlbereich)

STADTPARK	
ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> Schaffen eines zusammenhängenden Grünzugs aus Freiflächen am Ostufer der Würm 	<ul style="list-style-type: none"> Erwerb der noch bebauten Grundstücke durch die Gemeinde im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 Herstellung einer öffentlichen Grünfläche am östlichen Würmufer in Steinkirchen Erwerb der Grundstücke Herstellung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 52B mit Erwerb der Grundstücke über Vorkaufsrecht der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> Intensive Erholungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Aktionsbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> Anlage eines Kulturparks mit Freilufttheater, Skulpturengarten, Spielwiese etc. in Verbindung mit den bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Bibliothek, Musikschule) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 Anlage von Spielflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 52B Bereiche für die extensivere Erholung in Steinkirchen
<ul style="list-style-type: none"> Anlage von Freizeit- und Spielflächen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene 	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts der öffentlichen Grünflächen entlang der Würm mit z.B. Wegen, Spielplätzen, Boggia-Bahnen, Sitzgelegenheiten, Pflanzungen, Bereichen mit ökologischer Aufwertung
<ul style="list-style-type: none"> Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes 	<ul style="list-style-type: none"> Anlage eines durchgängigen Weges entlang der Würm mit Anschluss an die Wege in den Nachbargemeinden Krailing und Gräfelting
<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung und Ergänzung des naturnahen Gehölzbestands 	<ul style="list-style-type: none"> Entfernen der standortfremden Vegetation (Nadelgehölze, Zierpflanzen), Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Erle, Esche, Spitzahorn, Ulme, Eiche, Linde) Erhalt und Pflege des vorhandenen Baumbestands
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Strukturvielfalt von Würm und Uferbereichen, Durchgängigkeit des Gewässers 	<ul style="list-style-type: none"> Wasserbauliche Maßnahmen (z.B. Uferabflachung, Erhöhung der Rauigkeit durch Maßnahmen im Sohlbereich) Umsetzung der projektierten Fischtreppe

SCHLOSSPARK	
ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Ergänzung des wertvollen Baumbestands 	<ul style="list-style-type: none"> Pflegemaßnahmen, Neupflanzung
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Strukturvielfalt von Würm und Uferbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> Wasserbauliche Maßnahmen (z.B. Uferabflachung, Erhöhung der Rauigkeit durch Maßnahmen im Sohlbereich)
<ul style="list-style-type: none"> Schaffung einer temporär öffentlich zugänglichen Fußwegeverbindung entlang der Würm 	<ul style="list-style-type: none"> Verhandlungen mit dem Grundeigentümer über Wegebenutzung

GESTALTUNGSKONZEPT

Das Gestaltungskonzept zeigt Vorschläge für eine gestalterische Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Rahmenkonzepts für die Würmaue in der Gemeinde Planegg.



EXEMPLARISCHE VERTIEFUNGBEREICHE

Anhand einer vertiefenden Untersuchung von Teilbereichen werden die Möglichkeiten für die ökologische Aufwertung der Würmaue, für eine geordnete Siedlungsentwicklung und für die Entwicklung eines zusammenhängenden Freilächensystems unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes aufgezeigt.

Renaturierung Stockbahnen

Die vorgeschlagene Auenrenaturierung in Steinkirchen umfasst den Bereich der Stockbahnen und darüber hinaus die Flächen des Baustoffhandels und der landwirtschaftlichen Hofstelle bis zur nördlichen Gemeindegebietsgrenze.

Eine ökologische Aufwertung entspricht den wasserwirtschaftlichen Zielen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen stellen dem Fluss mehr Raum bei Überschwemmungen zur Verfügung, bewirken eine Reduzierung der Fließgeschwindigkeit und bereichern die natürlichen Lebensgrundlagen durch Erhöhung der Strukturvielfalt.



Voraussetzung für die vorgeschlagene Renaturierung ist der Rückbau der Stockbahnen und die Verlagerung des Baustoffhandels mit anschließendem Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen.

Die ökologische Aufwertung dieser Flächen kann durch Maßnahmen wie eine naturnähere Ufergestaltung und Anlage von Flachwasserzonen mit Röhricht und naturnaher Ufervegetation, Ergänzung des Baumbestands mit Erlen, Weiden, Eschen, Ahorn sowie die Ausbildung eines kleinen Flussarms mit Inseln und Schotterbänken, auf denen sich natürliche Vegetation entwickeln kann. Ein öffentlicher Fußweg in ausreichendem Abstand zum Ufer ergänzt den geplanten durchgängigen Fußweg entlang der Würm.

Im nördlichen Bereich soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung mit Erholungsmöglichkeiten kombiniert werden. Als Nutzung ist im erhaltenswerten Bauernhaus eine Ausflugsgaststätte mit Biergarten denkbar, die das vorhandene Angebot an Biergärten entlang der Würm ergänzen könnte. Die landwirtschaftliche Nutzung hält Abstand zum Ufer, um die Beeinträchtigung der Ufervegetation zu vermeiden und den Gehölzsaum zu stärken. Zwischen Ufer und landwirtschaftlichen Flächen verläuft der geplante Fußweg.

Ökologische Aufwertung, extensive Erholungsnutzung und Landwirtschaft lassen sich verträglich miteinander kombinieren. Den regionalplanerischen Zielen des regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Trenngrüns kann durch diese Maßnahmen entsprochen werden. Die Maßnahmen leisten einen wertvollen Beitrag zum kommunalen Hochwasserschutz.

BEITRAG DES RAHMENKONZEPTS ZUR BAULEITPLANUNG

Die Planungsvorschläge des Rahmenkonzepts bilden die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen an der Würm in der Gemeinde Planegg. Für den Bebauungsplan Nr. 52A gelten dabei folgende Ziele:

- Keine weitere Nachverdichtung über das zulässige Maß hinaus
- Freihaltung des Abflussbereichs von baulichen Anlagen
- Konzentration der Bebauung entlang der flussparallelen Straße
- Vermeidung von Schäden im Hochwasserfall
- Hohe Durchgrünung der Baugrundstücke und Erhalt des prägenden Baumbestands
- Aufwertung und Ergänzung des naturnahen Gehölzbestands
- Erhöhung der Strukturvielfalt von Würm und Uferbereichen.



Bebauungsplan Nr. 52A in der Gemeinde Planegg

Mit dem Bebauungsplan in der Würmaue soll das zulässige Maß der Nutzung auf das Baurecht nach § 34 BauGB begrenzt und damit eine weitere Nachverdichtung eingeschränkt werden.

Die Baukörper sollen zukünftig soweit wie möglich außerhalb bzw. am Rand des Überschwemmungsgebiets angeordnet werden, um einen eventuell entstehenden Eingriff in den Retentionsraum so gering wie möglich zu halten und Bestandsgebäude, die quer zur Abflussrichtung stehen oder weit in die Grundstücke zur Würm hineinreichen, nach und nach zu ersetzen. Die Gartenflächen, die einen Retentionsraum darstellen, bleiben möglichst groß und unverbaut. Der Abflussbereich wird von allen baulichen Anlagen freigehalten. Bestehende bauliche Anlagen sind in diesem Bereich zu entfernen. Zäune sind sockellos und demontierbar auszuführen und erst in einem Abstand von 5 m vom Ufer entfernt zulässig. Senkrechte Uferbefestigungen sind in naturnähere Uferausbildungen mit Hilfe ingenieurbioologischer Maßnahmen (z.B. Steinschüttungen, Faschinen) umzugestalten. Zur Sicherstellung des Erhalts und der Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit werden entlang der Würm Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese umfassen den gesamten Abflussbereich bzw. ufernahe Flächen im Abstand von ca. 10 m zum Würmufer.