

Telefon 233 - 252 58  
233 - 220 28  
233 - 224 45  
Telefax 233 - 242 17

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
PLAN HAI/43 V  
II/43 P  
II/54-5

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1729 a  
- Böhmerweiher -

(Satzungsbeschluss)

Stadtbezirk 22 – Aubing – Lochhausen - Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07724

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes
3. Lageplan Stadtbezirk 22

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 08.03.2006 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Vortrag wie nachstehende Satzung samt Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1729 a (S. 4 ff).

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1729 a wurde am 30.11.2005 vom Stadtrat gebilligt. Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 35 der Landeshauptstadt München vom 20.12.2005 lag der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1729 a in der Zeit vom 29.12.2005 mit 31.01.2006 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden folgende Äußerungen vorgetragen:

1. **E.ON Netz GmbH** hat mit Schreiben vom 20.01.2006 mitgeteilt, dass zwischenzeitlich die Abstandssituation zu den Wasserflächen nochmals geprüft wurde. Auf Grund einer Änderung der Vorschriften sei bei 110-kV-Leitungen nun ein Abstand von 9,0 m und bei 380-kV-Leitungen ein Abstand von 11,0 m zwischen dem maximalen Wasserspiegel und den Leiterseilen ausreichend. Nach den Berechnungen der E-ON Netz werde der Mindestabstand bei beiden Leitungen eingehalten. Da die Höhe des Wasserspiegels von 513,0 m ü. NN ein angenommener Wert sei, sei vor Freigabe des Badebetriebes die tatsächliche maximale Höhe des Wasserspiegels noch zu ermitteln und der E.ON mitzuteilen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass zwischen den Masten an der Remise der Bodenabstand nicht an allen Stellen für eine Nutzung als Verkehrsfläche (Mindestabstand 7,0m) ausreichend sei. Hinsichtlich der in den Leitungsschutzzonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen werde darum gebeten, die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der E.ON zur Stellungnahme vorzulegen.

**Stellungnahme:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und eine Kopie des Schreibens der E-ON an die Lokalbaukommission, die Untere Naturschutzbehörde, das Baureferat – Gartenbau und den derzeitigen Grundeigentümer mit der Bitte um Beachtung zugeleitet. Verkehrsflächen oder Stellplätze an der Remise sind nicht vorgesehen. Befahren wird dieser Bereich lediglich durch landwirtschaftliche Fahrzeuge oder im Falle der Badenutzung durch Wasserwacht und Rettungsfahrzeuge.

2. Der **Kreisfischereiverein (KFV) Starnberg e.V.** als Pächter des Fischereirechts der beiden Seen hat mit Schreiben vom 28.01.2006 mitgeteilt, dass aus seiner Sicht nach wie vor eine massive Beeinträchtigung der Fischereirechte zu befürchten sei. Daher halte er an seinen Einwendungen und Ausführungen gemäß dem Schreiben vom 06.06.1999 fest. Darin hatte er geäußert, dass er durch die Planung massive Einschränkungen befürchte und der Planung daher nicht zustimmen könne. Im wesentlichen resultierten diese Bedenken aus folgenden zwei Gründen:

3. Durch die Ausweisung des "kleinen Böhmerweiher" als Biotop sei aufgrund eigener negativer Erfahrungen mit einer drastischen Einschränkung dieses Gewässers für Fischereizwecke, wenn nicht sogar mit einem völligen Fischereiverbot aus Naturschutzgründen zu rechnen.

Unter anderem solle gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen die Zugänglichkeit des östlichen (kleinen) "Böhmerweiher" durch massive Bepflanzung der Uferzone stark eingeschränkt und die Nutzung dieses Areals, auch für Fischereizwecke, stark eingeschränkt werden.

4. Auch die angedachte räumliche Trennung der Nutzergruppen am "großen Böhmerweiher" stelle im Vergleich zur jetzigen Situation eine wesentliche Einschränkung der Fischereinutzung dar. Derzeit bestehe das Fischereirecht des KFV Starnberg e.V. uneingeschränkt am gesamten Böhmerweiher. Gemäß den vorgelegten Planungsunterlagen sollen den einzelnen Nutzergruppen (Spaziergänger, Badegäste, Angelfischer u.a.) jedoch eindeutig räumlich getrennte Teilabschnitte zugeordnet werden. Bei einer Ausweisung von Teilabschnitten für die Angelfischerei werde die jetzige Nutzungsmöglichkeit also erheblich eingeschränkt, wobei aus den vorliegenden Planungsunterlagen jedoch leider nicht ersichtlich sei, welche Teilabschnitte (Lage und Größe) für die Angelfischerei vorgesehen seien.

Er hat mit Schreiben vom 28.01.2006 ferner mitgeteilt, dass er sich bei einer Beeinträchtigung seines Pachtrechtes entsprechende finanzielle Ausgleichsforderungen vorbehalte.

### **Stellungnahme:**

Bereits im Billigungsbeschluss wurde dazu Folgendes ausgeführt:

„Das Planungskonzept basiert darauf, dass ein verträgliches Nebeneinander von Erholungsnutzung und Biotopentwicklung ermöglicht werden soll. Dies bedeutet Einschränkungen und Rücksichtnahme aller Nutzergruppen, damit die bestehenden Nutzungskonflikte ausgeräumt werden können und das Gelände möglichst weitgehend in seinem charakteristischen, naturnahen Zustand erhalten werden kann. Eine eindeutige räumliche evtl. auch eine zeitliche Zonierung ist Aufgabe des Freiflächengestaltungsplanes und des Pflege- und Entwicklungskonzeptes, das mit dem Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Im übrigen schafft der Bebauungsplan mit Grünordnung nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Geländes als Erholungsgebiet, u.a. kann ein Badesee geschaffen werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen wie z.B. Wasserqualität oder entsprechende Sicherheitsvorkehrungen erfüllt sind.

Im Falle eines Badebetriebes ist jedoch auch nur an wenigen Badetagen eine eingeschränkte Fischereinutzung zu erwarten. Dies ist übrigens auch jetzt bereits der Fall.

Um die Wasserqualität beider Seen langfristig zu sichern, ist eine extensive Fischereinutzung erforderlich.“

An diesem Sachstand hat sich nichts geändert, insbesondere, dass der Freiflächengestaltungsplan auch dazu dienen soll, dass die für die Fischereiberechtigten derzeit vorhandenen Konflikte, die vor allem durch Badende verursacht werden, minimiert werden.

Hinsichtlich der behaupteten finanziellen Ausgleichsforderungen bezüglich des Pachtrechts wird das private Rechtsverhältnis berührt.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 244 Absatz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abgeschlossen, da das Verfahren in der Zeit vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde (Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Mai/Juni 1999) und das In-Kraft-Treten vor dem 20.07.2006 vorgesehen ist.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Äußerungen aus dem Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können nur nach der Maßgabe des Vortrages der Referentin berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1729 a wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Vorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1729 a  
der Landeshauptstadt München  
- Böhmerweiher -  
vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 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 der Böhmerweiher wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 28.10.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ..... und diesem Satzungstext.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

In der privaten Grünfläche "Erholungsgebiet Böhmerweiher" sind bauliche Anlagen für eine Wasserwachtstation, sanitäre Anlagen, einen Kiosk, ein Remisengebäude und eine Trafostation außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und außerhalb von wertvollen Vegetationsbeständen und neu zu pflanzenden Gehölzen zulässig. Ausnahmsweise ist die bestehende Trafostation an ihrem derzeitigen Standort zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Grundflächen der zulässigen baulichen Anlagen für die Wasserwachtstation, die sanitären Anlagen und den Kiosk werden auf insgesamt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt.
- (2) Die Größe des Remisengebäudes wird auf eine maximale Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **§ 4**

#### **Höhenentwicklung**

Die nach § 3 Absatz 1 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen sind nur mit einem Vollgeschoss zulässig. Der Dachgeschossausbau ist unzulässig.

## **§ 5 Stellplätze**

- (1) Es sind maximal 40 Stellplätze für Besucher des Erholungsgeländes westlich des Gesamt- abflusses der beiden Böhmerweiher und nördlich des Abflusses des westlichen Böhmer- weihers zulässig.
- (2) Ein Stellplatz für die Wasserwacht ist nur im direkten Anschluss an das Gebäude der Was- serwachtstation zulässig.

## **§ 6 Feuerstellen**

- (1) Offene Feuerstellen wie z.B. Grillplätze mit einer Gesamtfläche vom 150 m<sup>2</sup> sind nur in der im Plan mit Grillplatz bezeichneten Fläche südlich des hinweislich dargestellten Fuß- und Radweges innerhalb der als „landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Fläche zulässig.
- (2) Grillplätze dürfen keine stationär fest installierten Einrichtungsgegenstände (wie Grillroste und Grillständer u.ä.) erhalten.

## **§ 7 Grünordnung**

- (1) Die private Grünfläche ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünord- nung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Vorhan- dener Gehölzaufwuchs ist im Bereich mit der Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zu erhalten, sofern damit keine Verdrängung naturschutzfachlich wertvoller Arten verbunden ist. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Ausgefallene Nadelgehölze sind durch Laubgehölze zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Im Bereich der ausgewiesenen Schutzzonen der Hochspannungsleitungen sind nur Klein- bäume und Sträucher zu pflanzen. Im Bereich der Kabel- und Freileitungstrassen der Stadtwerke München sind Geländemodellierungen und Baumpflanzungen bis zu 3 m beiderseits der Trassen nicht zulässig. Im Bereich der 10kV - Trasse der Stadtwerke München sind Baumpflanzungen bis 7 m beiderseits der Leitungstrasse nicht zulässig.
- (3) Bei den im Plan "als zu pflanzen festgesetzten Gehölzen" sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

- (4) In der als "landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten Fläche östlich des Gesamtabflusses der Böhmerweiher von der Lena-Christ-Straße bis zur Brücke über den Abfluss des östlichen Böhmerweihers, sind mind. 20 Großbäume (Endwuchshöhe über 20 m; Pflanzgröße: Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm) zu pflanzen.
- (5) Die als "landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzte Fläche südlich der Landwirtschaftsfläche ist als Wiese mit Einzelbäumen zu entwickeln und zu pflegen. In dem Pufferstreifen entlang des Abflusses des westlichen Böhmerweihers ist ein beidseitiger mindestens 15 m breiter uferbegleitender Gehölzstreifen zu entwickeln.
- (6) Für die im Plan mit der Signatur "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Bereiche sind je nach Ausgangsstandort und vorhandener Vegetation artenreich zu entwickeln und durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. Schaffung von Rohbodenstandorten) zu lenken und zu erhalten.
- (7) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (8) Fuß- und Radwege mit Ausnahme der bereits vorhandenen Zufahrt sind in einer max. Breite von 3,0 m zulässig und wasserdurchlässig auszubilden, soweit dies funktional möglich ist. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft sind Fuß- und Radwege nur auf den hinweislich dargestellten Flächen zulässig.
- (9) Von den Festsetzungen kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung gründenordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (10) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans ist für die Flächen, die durch die Signatur "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichnet sind, ein Pflege- und Entwicklungskonzept vorzulegen.

## **§ 8 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

## **Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung**

### **1. Planungsvoraussetzungen**

#### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Böhmerweiher liegen am westlichen Stadtrand von München in direkter Nachbarschaft zu den Gemeinden Puchheim und Gröbenzell. Bei den Böhmerweiherern handelt es sich um zwei Kiesbaggerseen, bei denen die Nassbaggerung bereits aufgegeben wurde. Seit dem Abzug der Betonmischfirma, die als Nachfolgenutzung auf die Kiesentnahme folgte, wird das Gelände zunehmend von Erholungssuchenden aufgesucht. Die Weiher und ihr unmittelbarer Umgriff sind innerhalb der überwiegend ausgeräumten Agrarlandschaft eine Attraktion für die Erholungssuchenden.

Wenn auch Stillgewässer in dieser Größenordnung für den Naturraum untypisch sind, so stellen die Böhmerweiher angesichts der ausgeprägten Strukturarmut dieses Raumes eine Bereicherung für den Arten- und Biotopschutz dar. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche durch die Erholungssuchenden führen zu Konflikten der Nutzer untereinander und zu einer Beeinträchtigung der Biotopentwicklung. Zur Bewältigung dieser Nutzungskonflikte soll der Bebauungsplan das Gelände durch eine entsprechende eindeutige Zonierung und damit Erholungslenkung für eine extensive Erholungsnutzung bei einem gleichzeitigem Erhalt des wertvollen Biotopcharakters ordnen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Gestaltung und Sicherung des Böhmerweihergeländes als landschaftsverträgliche Erholungsfläche zu schaffen.

#### **3. Planungsrechtliche Situation**

Das Gebiet liegt laut Regionalplan München im Regionalen Grünzug Herrschinger Moos/Weßlinger See/Aubinger Lohe und im Landschaftsschutzgebiet "Aubinger Lohe". Der gültige Flächennutzungsplan Teilbereich IV West mit integrierter Landschaftsplanung (rechtswirksam seit dem 30.04.1996) stellt die Böhmerweiher entsprechend ihrer Bestandssituation als Wasserfläche dar und weist im Umfeld des westlichen Böhmerweihers sowie entlang des Abflusses bis zur Stadtgrenze Allgemeine Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Im Umfeld des östlichen Weihers ist eine ökologische Vorrangfläche dargestellt.

Trotz geringfügiger Abweichungen des Bebauungsplans von der flächenmäßigen Darstellung des Flächennutzungsplans ist dieser gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, da zum einen der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung nicht parzellenscharf ist und zum anderen die Grundkonzeption (hier eine Grün- und Freifläche mit Beschränkung zugunsten von Natur und Landschaft) gewahrt bleibt.

Im Norden des Planungsgebietes an der Stadtgrenze stellt der Flächennutzungsplan eine Hauptverkehrsstraße, die geplante Fortsetzung der FFB 11, dar.

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1729 Böhmerweiher, Burgfriedensgrenze (östlich), Eichenauer Straße (nördlich), Aubinger Lohe (westlich), Kolonien III und II - Lochhausen - (westlich), Bahnlinie München Augsburg (südlich). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Dezember 1991 von der Vollversammlung des Stadtrates gefasst.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich z.Z. nach § 35 BauGB. Auf dem Areal befindet sich eine Trafostation und ein Remisengebäude für landwirtschaftliche Geräte. Das Remisengebäude ist baurechtlich nicht genehmigt. Dem Eigentümer des Geländes um die Böhmerweiher wurde 1960 die wasserrechtliche Erlaubnis zum Freilegen des Grundwassers durch die Kiesentnahme erteilt, für den westlichen See liegt noch keine wasserrechtliche Gestattung vor. Bei einer Umgestaltung des östlichen Weiher bzw. für den westlichen Weiher ist ein wasserrechtliches Verfahren mit Umweltprüfung bzw. ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren durchzuführen.

Das Gelände im Umgriff der Weiher ist in der Biotopkartierung als Biotop M-80 erfasst. Die exponiert stehende Silberweide am westlichen Böhmerweiher wurde als Biotop Nr. M-166 aufgenommen.

#### **4. Planungsumgriff**

Das Planungsgebiet liegt nahe am westlichen Stadtrand von München, südlich der Lena-Christ-Straße, die bereits zur Gemeinde Gröbenzell gehört, und östlich des Gröbenbaches, der die Stadtgrenze zur Gemeinde Puchheim bildet. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung ist eine Teilfläche des im Aufstellungsbeschluss Nr. 1729 dargestellten Umgriffs. Im Bereich des Aufstellungsbeschlusses können die Planungsschwerpunkte wie z.B. die ungenehmigten Kleingartenanlagen am Krähenweg oder die geplante Fortsetzung der FFB 11 aufgrund unterschiedlichster Rahmenbedingungen nur mit verschiedenen Zeithorizonten weiter entwickelt werden. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren für einzelne Teilbebauungspläne wie in diesem Fall das Böhmerweihergelände weitergeführt.

Diese Teilfläche umfasst die beiden Weiher und ihr unmittelbares Umfeld, das weitgehend mit dem Umgriff der Biotopkartierung übereinstimmt, sowie die private Erschließungsstraße entlang des Abflusses der Böhmerweiher. Im westlichen Bereich wird der Umgriff bis zum Burgfriede geführt, um eine Erschließung zum Gemeindegebiet der Gemeinde Puchheim zu ermöglichen. Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 26 ha und befindet sich im privaten Eigentum.

#### **5. Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### **6. Naturräumliche Lage**

Das Gebiet liegt im Naturraum Münchner Schotterebene, die durch die Schotterablagerungen der nacheiszeitlichen Schmelzwässer entstanden ist. Das ursprünglich ebene Gelände wurde durch den Kiesabbau verändert. Durch die Abgrabungen und die Aufschüttungen aus nicht verwertbarem Abraum entstanden Geländekanten, Wälle und die Wasserflächen mit unterschiedlichsten Uferausprägungen und Böschungsverhältnissen.

##### **7. Böden und Altlasten**

Die derzeitigen Bodenverhältnisse sind durch Kiesabbau und Wiederverfüllung sehr heterogen und reichen von beginnenden Bodenbildungsprozessen auf Schotterflächen bis zu Bodenaufträgen, die im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen gegenüber den ursprünglich vorhandenen Bodenverhältnissen verändert wurden. Unmittelbar südlich der



Weier findet man flachgründige Pararendzinen aus carbonatreichem Schotter, die in Richtung Süden in Niedermoor- und Übergangsmoorböden über carbonatreichem Schotter übergehen. Nördlich der Weier entwickelten sich in Folge der Almkalkausfällung tiefgründige Rendzinen.

Bereichsweise ist das Gelände aufgrund der Verfüllungen der Kiesabbauflächen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis erfasst. Nach den Ergebnissen einer multitemporalen Luftbildrecherche erfolgte der Kiesabbau hauptsächlich im Zeitraum zwischen 1937 und 1976. Im Rahmen der Rekultivierung wurden die dabei entstandenen Grubenbereiche im südlichen Planungsareal, im direkten Umgriff des östlichen Böhmerweihers und südlich des westlichen Weihers sukzessive mit ortsfremden Bodenmaterialien verfüllt. Angesichts dieser anthropogenen Verfüllungen wurden die betroffenen Kiesabbauflächen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis der Landeshauptstadt München kartiert. Außerdem zeigen die Luftbilder im Umgriff des ehemaligen Betriebsgeländes teilweise oberflächennahe Abschiebungen des Oberbodens.

Zur Klärung der Altlastensituation wurden in den Jahren 1992 und 1994 orientierende Bodenuntersuchungen im Umgriff des Kernabbau- und Verfüllgebietes veranlasst. Die Bodensondierungen zeigten künstliche Auffüllbereiche mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 5 m. Die Verfüllung setzt sich überwiegend aus torfigen Substanzen, Erdaushub, Kies und Bauschutt zusammen. Untergeordnet waren Beimengungen an Asche feststellbar. Das Material wies zum Teil einen modrigen Geruch auf.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik ergaben zum Teil erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im tieferen Untergrund. Die horizontierte Beprobung der obersten Bodenschichten zeigte hingegen nur geringfügige Konzentrationen an PAK. Die kanzerogene Einzelsubstanz Benzoapyren lag dabei deutlich unter den einschlägigen schutzgut- und nutzungsbezogenen Prüfwerten für sensibel genutzte Flächen. Die Bodenluftmessungen wiesen erhöhte Konzentrationen des Deponiegases Methan nach.

Die erhöhten Werte sind auf den hohen Torfanteil im Auffüllkörper zurückzuführen. Zusätzlich im Bereich der ehemaligen Betriebseinrichtungen der BLG Transportwerke GmbH (Tankstelle, Rampe, Mischanlage) durchgeführte Bodenuntersuchungen zeigten keine nutzungsspezifischen Verunreinigungen.

## 8. Wasser

### Grundwasser

Das Grundwasser bewegt sich in einer durchlässigen Kiesschicht oberhalb eines als Sohl-schicht wirkenden tertiären Flinzhorizontes von Süden nach Norden. Kleinräumige Abweichungen sind möglich. Durch den Kiesabbau, der ab den 60er Jahren im Nassbaggerungsverfahren intensiver betrieben wurde, entstand ein Baggersee, der durch die teilweise Wiederverfüllung in zwei Weier geteilt wurde.

Der für das Jahr 1940 ermittelte höchste Grundwasserstand liegt ca. 0,7 m unter Flur. Der mittlere Grundwasserstand steht ca. 1 m unter Gelände an.

### Oberflächengewässer

Der westliche der beiden Weier hat eine Fläche von ca. 4,8 Hektar, der kleinere östliche

Weiber ist ca. 2 Hektar groß. Der Wasserhaushalt der beiden Weiher wird durch Niederschlagswasser und Grundwasser sowie durch oberirdische Zuflüsse beeinflusst. Der westliche Weiher wird an seinem südlichen Ende durch einen oberirdischen Zufluss, den Speckbach gespeist. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt der Abfluss, der nach kurzer Strecke in den Abfluss des östlichen Weihers mündet. Der östliche Weiher wird oberirdisch durch Wasser gespeist, das durch einen vorhandenen Geländeanschnitt austritt.

Die im Rahmen der Altlastenuntersuchung durchgeführten Untersuchungen der Wasserproben aus dem westlichen Weiher, den Grundwassermessstellen im Abstrom der Deponie Puchheim und aus umliegenden Oberflächengewässern haben keine Verunreinigungen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen.

### 9. Klima und Lufthygiene

Die Weiher liegen in einem landwirtschaftlich genutztem Umfeld, das klimaökologische Ausgleichsfunktionen übernimmt. Über den unversiegelten Flächen kann sich nachts die bodennahe Luft abkühlen. Die landwirtschaftlichen Flächen stellen ebenso wie die Weiher und ihr Umfeld kein Hindernis für Winde aus westlichen und südwestlichen Richtungen dar, die zur Belüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete beitragen.

Im Planungsgebiet existieren keine Emittenten, so dass die Fläche auch als lufthygienischer Ausgleichsraum wirken kann.

### 10. Biotopausstattung, Flora und Fauna

Kennzeichnend für das Böhmerweihergelände ist das vielfältige Standortmosaik, das durch den wechselnden Nutzungseinfluss des Menschen entstanden ist.

Die enge Verzahnung von trockenen über wechselfeuchte bis nasse Standorte, sowie die unterschiedlichen Nährstoffverhältnisse bedingen Lebensräume für z.T. bedeutende Flora und Fauna. Insbesondere findet man hier in einem relativ begrenzten Umfeld ein standörtliches Spektrum vor, wie es auch in der Umgebung vorhanden ist z.B. die grundwasserferneren Standorte wie sie in der Aubinger Lohe existieren bis zu den grundwasserbeeinflussten Flächen des Aubinger Moores. Das Gelände kann so in Verbindung mit den Zu- und Abflüssen, die als Vernetzungselemente wirken können, eine wichtige Funktion als Trittstein für einen Biotopverbund übernehmen.

Die Böhmerweiher, die zwar als Stillgewässer in dieser Größenordnung ein untypisches Element in der ehemaligen Niedermoorlandschaft sind, stellen jedoch einen wichtigen Ersatzlebensraum in der strukturarmen Agrarlandschaft dar. Auf dem Böhmerweihergelände ist eine vielfältige z.T. nur kleinflächig homogen ausgebildete Vegetationsabfolge mit einer hohen Gesamtartenzahl auf relativ kleinem Areal entstanden. Das Spektrum reicht von vegetationslosen Kiesflächen über lückige Pioniergesellschaften unterschiedlicher Feuchte bis zu Hochstaudenfluren und Gesellschaften mit waldartigem Charakter.

Ein Teil der vorhandenen Pflanzenarten ist selten bzw. im Naturraum rückläufig z.B. *Inula salicina*, *Allium suaveolens*, *Molinia coerulea* usw. Zudem lässt sich tendenziell eine Zunahme von Trittrasenarten feststellen, die auf die Zunahme von Erholungssuchenden zurückzuführen ist. Das Vorkommen von Armleuchteralgen im westlichen Böhmerweiher

deutet auf oligotrophe bis mesotrophe Verhältnisse hin, während im östlichen Weiher die vorkommenden Wasserpflanzen wie z.B. Teichfaden und Wasserpest auf nährstoffreichere Verhältnisse schließen lassen.

An den Weihern wurden Bläſralle, Höckerschwan, Stockenten und im Winter Tafel- und Reiherente sowie Zwergtaucher beobachtet. Die Fischfauna wird bezüglich Artenzusammensetzung und Individuenzahl durch Besatzmaßnahmen von den Anglern gesteuert. In kleineren Tümpeln bzw. Wasserlachen auf dem Gelände wurden Gras-, Wasserfrosch und Erdkröte sowie unterschiedliche Muscheln und Schnecken nachgewiesen. Am Auslauf des westlichen Weihers wurden bedeutende Vorkommen von Libellen kartiert, insbesondere wurde die bayernweit vom Aussterben bedrohte Helm- Azurjungfer, sowie die bayernweit stark gefährdete Zangenlibelle nachgewiesen. Hier gibt es auch in der Gruppe der Tagfalter ein Vorkommen des bayernweit stark gefährdeten dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings.

### **11. Landschaftsbild**

Das Böhmerweihergelände hat in dem landwirtschaftlich genutztem strukturarmen Umfeld eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es ist aufgrund seiner Gehölzstrukturen bereits von weitem wahrnehmbar und stellt einen wichtigen Orientierungspunkt dar. Der naturnahe Charakter des Geländes wird geprägt durch die Wasserflächen, einer außerordentlichen Vielfalt unterschiedlichster Vegetationseinheiten und durch die Relieferung des Geländes, verursacht durch den Kiesabbau. Allerdings wirken die weithin sichtbaren Stromleitungstrassen mit den Gittermasten als visuelle Störfaktoren.

### **12. Erholungsfunktion**

Durch den Mangel an verfügbaren geeigneten Freiräumen für die Erholung am westlichen Stadtrand von München und durch den Erholungsdruck aus den direkt benachbarten Gemeinden Puchheim und Gröbenzell wird das Böhmerweihergelände von Erholungssuchenden frequentiert. Innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Umfeldes stellt das Gelände eine interessante Freifläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wie Spazieren gehen, Sportangeln sowie Lagern und Baden, trotz entsprechender Verbote, dar. Das Areal mit den beiden Weihern hat aufgrund des vorhandenen naturnahen Charakters eine hohe Erlebnisqualität in der strukturarmen Umgebung.

Durch die ungeordnete Erholungsnutzung treten Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzer- und Interessensgruppen auf wie z.B. zwischen den Sportanglern und Badenden, die trotz Badeverbot den westlichen Weiher nutzen. Zudem ist durch die Erholungsnutzung eine Beeinträchtigung der Biotopentwicklung z.B. in Form von Trittschäden feststellbar.

### **13. Verkehrliche Erschließung**

Das Gelände der Böhmerweiher ist ebenso wie seine direkte Zuwegung im Privatbesitz und somit nur über die bestehende asphaltierte Privatstraße, die über die Lena-Christ-Straße der Gemeinde Gröbenzell erschlossen ist, erreichbar. Die Privatstraße ist ausschließlich für landwirtschaftlichen Verkehr und für die Sportangler zugelassen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gelände nicht direkt erreichbar, die Buslinie 830 hat zwar jeweils einen Haltepunkt in Lochhausen, Puchheim und Gröbenzell, die minimale Entfernung beträgt jedoch über einen Kilometer bis zum Böhmerweihergelände.

Ausschließlich für die Sportangler existieren Stellplätze nördlich der beiden Weiher. Das Böhmerweihergelände ist für Fußgänger und Radfahrer über bestehende landwirtschaftliche Erschließungswege erreichbar. Lediglich die Anbindung an die Gemeinde Puchheim ist nur sehr umwegig über die Eichenauer Straße vorhanden, da der Gröbenbach, der an der Grenze zu Puchheim verläuft, aufgrund fehlender Brücken eine Barriere darstellt.

Für die Weiterführung der Kreisstraße FFB 11, wie sie auch im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellt ist, konnte das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen werden bzw. ist derzeit durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck ausgesetzt bis Auswirkungen durch die Bundesautobahn A 99 bekannt sind.

#### **14. Infrastruktur**

Das Planungsgebiet wird durch mehrere Freileitungstrassen überspannt. Dabei handelt es sich um die 380 kV (A) Freileitung (Oberbrunn - Oberbachern), mit einer Schutzzone von 2x35 m =70 m und die Freileitung 110 kV (A) (Murnau - Karlsfeld), mit einer Schutzzone von 2x30 m =60 m, der e-on sowie Leitungen der Stadtwerke München. Ein Trinkwasser- und Kanalanschluss ist nicht vorhanden.

#### **15. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Da das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 244 Absatz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abgeschlossen wird und die zulässige bauliche Grundfläche unter 20.000 qm liegt, besteht keine Pflicht zur Erstellung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

#### **16. Planungskonzept**

##### **17. Übergeordnete Planungsziele**

- 18. Schaffung einer landschaftsverträglichen Erholungsfläche
- 19. Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Biotopes
- 20. Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Das Ergebnis der Untersuchungen eines landschaftsökologischen Gutachtens war u.a., dass durch die vorhandene ungeordnete Erholungsnutzung Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen entstehen. Die Inanspruchnahme des in der Biotopkartierung erfassten Geländes durch Erholungssuchende verursacht Schäden, ebenso wird der Naturhaushalt beeinträchtigt. Damit ist auch eine langfristige und nachhaltige Nutzung des Geländes für Erholungssuchende gefährdet.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung basiert auf dem landschaftsplanerischen Leitbild, dass ein verträgliches Nebeneinander von Erholungsnutzung und Biotopentwicklung nur über eine eindeutige räumliche Zonierung, die im Freiflächengestaltungsplan darzustellen ist, und eine gezielte Lenkung des Erholungsverkehrs zugunsten ökologischer Erfordernisse langfristig funktioniert.

Diese Zielsetzung entspricht auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integrier-

ter Landschaftsplanung, der im Bereich des westlichen Weihers eine Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen zugunsten von Natur und Landschaft vorsieht und eine ökologische Vorrangfläche um den östlichen Weiher darstellt. Das Gelände im Umgriff des westlichen Weihers ist vorrangig für freiraumgebundene Nutzungen wie z.B. Spazieren gehen, Naturbeobachtung, Lagern usw. geeignet.

Dabei wird der vorhandene naturnahe Charakter des Geländes besonders geschätzt, wie aus einer Befragung hervorgeht, die im Rahmen des landschaftsökologischen Gutachtens durchgeführt wurde. Eine Nutzung des westlichen Weihers als Badegewässer ist bei Einhaltung einer ausreichenden Wasserqualität und entsprechender Sicherheitsvorkehrungen sowie einer Ausstattung mit Infrastrukturmaßnahmen wie sanitären Einrichtungen nicht ausgeschlossen.

Das Gelände ist allerdings für Freizeiteinrichtungen mit einem intensiven Erholungsbetrieb und einer hohen Besucherfrequenz ungeeignet, da ein zu hoher Erholungsdruck zu Übernutzungserscheinungen führen würde. Eine landschaftsverträgliche, extensive Form der Erholung ist Voraussetzung für eine langfristig umweltverträgliche Nutzung des Geländes.

Im Umfeld des östlichen Weihers ist vorrangig die Erhaltung und Entwicklung des Arten- und Biotoppotentials sicherzustellen. Eine nachhaltige Störung durch Erholungssuchende sollte hier unterbleiben. Neben der Sicherung vorhandener wertvoller Vegetationsstrukturen ist ergänzend die Neuanlage von Lebensräumen wie Rohbodenstandorte und Kleingewässer sinnvoll.

## 21. Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgebiet Böhmerweiher" festgesetzt. Diese Grünfläche dient vor allem der Erholung, der Freizeit, den ökologischen Belangen und der Gestaltung des Landschaftsbildes. Mit dieser Festsetzung wird der bereits vorhandenen Nutzung Rechnung getragen, da das Gelände von Spaziergängern, Sportanglern, Radfahrern, Badenden (trotz Verbot) und sonstigen Erholungssuchenden heute schon beansprucht wird. Die ökologischen Belange werden durch die Sicherung vorhandener wertvoller Biotopstrukturen auf dem gesamten Gelände und der Förderung einer artenreichen Vegetationsentwicklung mit entsprechender Fauna vor allem im Bereich des östlichen Weihers berücksichtigt.

Die Ausweisung ist auch aufgrund des Mangels an geeigneten Erholungsflächen und der Lage in direkter Nachbarschaft der Gemeinden Puchheim, Gröbenzell und München-Lochhausen gerechtfertigt. Zudem bietet das Gelände aufgrund seines naturnahen Charakters (Böhmerweiher mit unterschiedlichsten Uferausprägungen und Vegetationsstandorten) einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Der Verbindungsweg zwischen der privaten Grünfläche Erholungsgebiet Böhmerweiher und dem Gemeindegebiet Puchheim wird entsprechend seinem Bestand als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Wasserwerte des von Süden in den westlichen Weiher mündenden Speckbachs entsprachen lange Zeit nicht den hygienischen Anforderungen für eine Badenutzung. Seit vier Jahren sind die Anforderungen der Bayerischen Badegewässerverordnung an den Messstellen (Einlauf Speckbach und Auslauf Böhmerweiher) jedoch eingehalten. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass wieder eine Verschlechterung der Wasserqualität eintreten wird, wenn bei einer Ausweisung des Sees als öffentlicher Badensee vermehrt Badegäste

im See baden und es nicht gelingt, die (zumindest frühere) Hauptverschmutzungsquelle Speckbach zu sanieren. Ebenso wäre für eine Badenutzung ein Mindestabstand entsprechend den Vorgaben des Betreibers zwischen den Seilen der Hochspannungsleitungen und der Wasseroberfläche erforderlich. Kann dieser nicht eingehalten werden, wären entsprechende Maßnahmen, wie z.B. eine Masterhöhung, denkbar.

Gegebenfalls erforderliche weiterführende Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Da im Zulauf Speckbach Einträge aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auftreten können, sollen die direkt angrenzenden Landwirte im Einzugsbereich darauf hingewiesen werden, dass eine Verschmutzung des Speckbaches vermieden werden soll.

In der privaten Grünfläche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung sind folgende Zweckbauten zulässig:

Eine Wasserwacht-Station, sanitäre Anlagen sowie ein Kiosk sind in dem Bereich des westlichen Böhmerweiher, in dem schwerpunktmäßig die Erholungsnutzung stattfinden soll, zulässig und außerhalb von vorhandenen wertvollen Vegetationsbeständen bzw. neuzupflanzenden Gehölzen zu errichten. Die drei genannten baulichen Anlagen mit einer festgesetzten maximalen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> sind dabei nur eingeschossig möglich, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Zur Versorgung der im Gebiet zulässigen Einrichtungen wird der Bestand der bereits bestehenden Trafostation gesichert. Der Erhalt eines vorhandenen, bisher ungenehmigten Remisengebäudes wird durch Satzung ermöglicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung lassen eine private Trägerschaft des Erholungsgeländes zu. Die Gemeinden Puchheim und Gröbenzell sowie die Landeshauptstadt München haben den Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V. (Erholungsflächenverein) aufgrund seiner Erfahrung und seines Engagements in vergleichbaren Erholungsgebieten als Betreiber vorgeschlagen.

## **22. Verkehrskonzept**

Die öffentliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lena-Christ-Straße der Gemeinde Gröbenzell. Zur Landschaftsverträglichkeit der künftigen Nutzung und um Übernutzungerscheinungen durch Erholungssuchende zu vermeiden, wird das Gelände vorwiegend durch Fuß- und Radwege erschlossen. Für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Wasserwachtstation ist eine Zufahrt möglich.

Da das Gelände jedoch auch für weniger mobile Gruppen wie Familien mit Kleinkindern oder ältere Menschen erreichbar sein soll, werden entlang der bereits vorhandenen Privatstraße straßenbegleitend ca. 40 Stellplätze zugelassen, die auch von den Sportanglern genutzt werden können. Auf dem Gelände in direkter Nähe der Böhmerweiher wird nur 1 Stellplatz im Anschluss an die Wasserwachtstation für Rettungsfahrzeuge bzw. für Fahrzeuge der Wasserwacht zugelassen. Somit wird eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung und der Biotopqualität durch Fahrverkehr und Stellplätze vermieden.

Zur besseren Anbindung des Böhmerweihergeländes an die Gemeinde Puchheim kann zu gegebener Zeit in Fortsetzung des geplanten Fuß- und Radweges, der die landwirtschaftliche Fläche quert, eine Brücke für Radfahrer- und Fußgänger über den Gröbenbach gebaut werden. Der Bebauungsplan hält diese Option offen.

Die Stadtwerke München GmbH, Unternehmensbereich Verkehr haben darauf hingewiesen, dass die ÖV-Verbindung zum Böhmerweiher im Hinblick auf die geografische Lage und die wetterabhängige sporadische Nutzung weder verkehrlich notwendig noch wirtschaftlich vertretbar wäre.

### 23. Altlasten

Angesichts der Ergebnisse der orientierenden Altlastenerkundung des Kernabbau- und Verfüllgebietes ist die Ausweisung einer Erholungsnutzung im Umgriff der Böhmerweiher möglich, da sich keine Anhaltspunkte für ein aus dem Verfüllkörper resultierendes gesundheitliches Gefährdungspotential ergeben haben. Aufgrund der geringen Bodenverunreinigungen ist eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die kiesige Oberbodenauflage unterbindet eine etwaige orale und inhalative Aufnahme von Staubpartikeln. Das Kernabbau- und Verfüllgebiet im großräumigen Umgriff des östlichen Weihers stimmt weitgehend mit der Fläche mit Schwerpunkt Biotopentwicklung überein, so dass Eingriffe in den Untergrund möglichst gering gehalten werden.

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten und der o.g. Ergebnisse besteht für die Erholungsfläche im Umgriff des westlichen Weihers, auf der früher nur oberflächennahe Abschiebungen durchgeführt wurden, kein Erkundungsbedarf. Sofern dort Spielflächen (Sandkästen, Spielgeräte) angelegt werden, ist das Referat für Gesundheit und Umwelt vorab zu beteiligen. Bei Aushubmaßnahmen zur Errichtung von Fuß- bzw. Radwegen, Kanalschlüssen, Parkflächen und Gebäuden (Wasserwacht, Kiosk etc.) ist das Referat für Gesundheit und Umwelt im Hinblick auf die geordnete Entsorgung verunreinigter Aushubmaterialien zu unterrichten. Dies gilt auch für Grabarbeiten für Anpflanzungen.

Aufgrund der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse und der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist eine Grundwassergefährdung durch die Auffüllungen sowie die ehemalige Deponie Puchheim nicht zu befürchten. Generell sind alle Eingriffe und Veränderungen des vorhandenen Geländes, da dieses aufgrund seiner Verfüllungen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis erfasst ist, mit dem Referat für Gesundheit und Umweltschutz abzustimmen.

### 24. Grünordnungskonzept

Um die gewünschte räumliche Zonierung der Bereiche mit Schwerpunkt Erholungsnutzung im Umfeld des westlichen Böhmer Weihers bzw. Biotopentwicklung im Umgriff des östlichen Böhmer Weihers zu verdeutlichen, wird eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen als räumliche Abgrenzung festgesetzt. Ebenso werden am westlichen Rand Gehölzkulissen ergänzt. Durch die räumliche Differenzierung kann nicht nur der Konflikt zwischen Erholungsnutzung und Biotopentwicklung entschärft werden, sondern auch Konfliktpotentiale zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung und der Erholungsnutzung minimiert werden. So können mögliche Störeinflüsse bezüglich einer Erholungsnutzung bzw. Biotopentwicklung z.B. durch Oberbodenverwehungen durch eine abschirmende Randeingrünung reduziert werden. Durch die Möglichkeit 40 Stellplätze nahe der Erschließungsstraße anzuordnen, kann das Zuparken der landwirtschaftlich genutzten Wege vermieden werden. Andererseits dient eine begrenzende Kulisse auch dazu, dass sich der Erholungsbetrieb nicht in die landwirtschaftlichen Flächen ausdehnt. Zudem wird

das Landschaftsbild optimiert.

In der Biotopentwicklungszone wird zur Beruhigung dieses Bereiches eine zusätzliche wegemäßige Erschließung vermieden und die Zugänglichkeit durch ergänzende Bepflanzungen z.B. im Vorfeld der vorhandenen Gehölzbereiche direkt am Ufer des östlichen Böhmerweiher eingeschränkt. Einige Bereiche sind dabei auszusparen, um eine Naturbeobachtung zu ermöglichen. Der überwiegend aus Fichten bestehende Gehölzbestand am Ostufer des östlichen Böhmerweiher ist langfristig in einen naturnahen Bestand mit entsprechenden vorgelagerten Staudensäumen umzuwandeln.

Neben der Sicherung vorhandener wertvoller Biotopstrukturen auf dem Böhmerweihergelände ist vor allem im Umgriff des östlichen Weiher eine artenreiche Vegetationsentwicklung mit der entsprechenden Fauna zu fördern. Die in diesem Rahmen erforderlichen Maßnahmen sind in einem Pflege- und Entwicklungskonzept zumindest für den Bereich mit dem Schwerpunkt Biotopentwicklung, der im Plan mit der Signatur "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichnet ist, detailliert darzustellen.

Zum einen ist das Gelände möglichst mit geeigneten Maßnahmen vor Trittbelastung und Nährstoffanreicherung zu schützen, zum anderen sind gezielte Neuschaffungsmaßnahmen wie z.B. die Anlage von Rohbodenstandorten zur Initiierung von mageren trockenen Standorten oder auch die Anlage von kleinen Stillgewässern erforderlich. Vor allem die Realisierung von Kleingewässern, wie sie ja bereits schon zu früheren Zeitpunkten auf dem Böhmerweihergelände vorhanden waren, sollten angesichts des Mangels dieses naturraumtypischen Elementes in der Umgebung ergänzt werden.

Die freiraumgebundenen Nutzungen werden vor allem auf den Bereich des westlichen Weiher konzentriert. Auch ist eine eindeutige räumliche Zuordnung von Bereichen für Sportangler und Aufenthaltsbereiche in Form von Ruheplätzen wie z.B. Bänken für Erholungssuchende am Gewässer sinnvoll. Dies ist im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes zu konkretisieren und darzustellen.

Der Abfluss beider Böhmerweiher verläuft entlang der vorhandenen Privatstraße. Hier ist ebenso ein Pufferstreifen von mindestens 15 m Breite östlich des Abflusses zu entwickeln, um Einträge bedingt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu vermeiden.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Betonung des gewässerbegleitenden Weges sind im Pufferstreifen entlang des Abflusses mindestens 20 standortgerechte Großbäume in Ergänzung zu der vorhandenen Gehölzkulisse zu pflanzen.

Offene Feuerstellen wie z.B. Grillplätze werden auf einen Bereich nordöstlich des westlichen Böhmerweiher beschränkt, um das Gefährdungspotential für den vorhandenen Gehölzbestand und die damit verbundene Beeinträchtigung durch Rauchentwicklung sowohl für die Erholungsnutzung wie auch für die Fauna zu minimieren. Dazu ist eine Gesamtfläche von 150 m<sup>2</sup> angemessen.

Neben einer Steuerung freiraumgebundener Nutzungen durch Flächenzuweisungen für unterschiedliche Interessensgruppen sind aufklärende Maßnahmen und Informationen z.B. in



Form eines Lehrpfades sinnvoll, um Verständnis für notwendige Maßnahmen zu finden. Dies unterstützt zudem den Erwartungshorizont vieler Stadtbewohner an "ihre" Freiräume, die in ihrer Freizeit ein aktives Naturerlebnis suchen. Ergänzend sollte durch aufklärende Maßnahmen vermieden werden, dass durch eine intensive Fischbewirtschaftung und Vogelfütterungen Nährstoffe zugeführt werden.

Die Nährstoffeinträge, die durch den zufließenden Speckbach in den westlichen Weiher erfolgen können, sind durch geeignete Maßnahmen im südlichen Einzugsgebiet zu reduzieren. Sie sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

## **25. Auswirkungen der Planung**

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit zwei schwerpunktmäßig unterschiedlichen Nutzungsverteilungen ist die Grundlage für eine landschaftsverträgliche Nutzung des durch Kiesabbau entstandenen Geländes gegeben. Durch zusätzliche Maßnahmen wie z.B. der Neuschaffung von Kleingewässern ist eine Verbesserung der Ausgangssituation zugunsten des Arten- und Biotopschutzes im Bereich des östlichen Weihers möglich.

Durch eine räumliche Differenzierung der Flächen im Bereich des westlichen Weihers, wie sie im Freiflächengestaltungsplan darzustellen ist, sollen die Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen minimiert werden und vorhandene Biotopqualitäten möglichst erhalten werden. Allerdings ist hier durch die Freizeitnutzungen das Entwicklungspotential für Fauna und Flora sehr eingeschränkt. Ergänzende Gehölzpflanzungen tragen sowohl zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes wie auch des Naturhaushalts infolge einer Verringerung des Nährstoffimports durch Oberbodenverwehungen bei. Die Versiegelung auf dem Gelände wird durch die Begrenzung einer zulässigen Bebauung und einer sparsamen Erschließung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

In der Gesamtbilanz ist durch eine gesteuerte landschaftsverträgliche Erholungsnutzung und die dargestellten Maßnahmen von einer Entlastung des Planungsgebietes zugunsten des Arten- und Biotopschutzes sowie des Naturhaushaltes auszugehen bei einer gleichzeitig hohen Eignung des Geländes für die Erholung.

## **26. Kosten**

Die derzeitigen Grundeigentümer sind grundsätzlich bereit, das Grundstück zu verkaufen. Der Erholungsflächenverein würde das Gelände in Abhängigkeit folgender Prämissen übernehmen: Das Gelände kann nach Prüfung der wasserhygienischen und sicherheitstechnischen Erfordernisse als Badegelände ausgebaut werden. Die Grunderwerbskosten sollen dabei im Falle eines Ankaufs zu je 1/3 vom Erholungsflächenverein, den angrenzenden Gemeinden Puchheim und Gröbenzell (je 1/6) und der Landeshauptstadt München übernommen werden. Den Ausbau trägt der Erholungsflächenverein, die Betriebskosten/Unterhaltskosten sollen zwischen der Landeshauptstadt München, der Gemeinde Puchheim und der Gemeinde Gröbenzell aufgeteilt werden.

Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 27.03.1996 mit diesem Be-

bauungsplan befasst und war der Meinung, dass für diese Planung die Kriterien der sozialgerechten Bodennutzung nicht anwendbar sind.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgott  
Stadtbaurätin

**IV.** Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium HA II - V 3  
an das Direktorium HA I / R (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Planungsreferat HA II/43 V  
zur weiteren Veranlassung.

- Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten  
Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
  3. An das Baureferat
  4. An das Kommunalreferat - Abt. LV
  5. An das Kommunalreferat - Abt. GV
  6. An das Kreisverwaltungsreferat
  7. An die Stadtwerke München
  8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
  9. An das Planungsreferat HA I
  10. An das Planungsreferat HA II/01
  11. An das Planungsreferat HA III
  12. An das Planungsreferat HA IV
  13. An das Planungsreferat SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am.....  
Planungsreferat HA II/43 V  
I. A.

---