



Gemeinde Krailling

Bebauungsplan Nr. 24
„nördlich der Pentenrieder Straße, 2. Abschnitt“:
1. Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 418/184
(Bereich zwischen Pentenrieder Straße,
Sperber- und Stieglitzweg)

Begründung



Abb. 1 (Titelblatt): Luftbild 2015 mit Planungsumgriff

Fassungsdatum: 04.12.2018

Vorhabenträger: Gemeinde Krailling
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1
82152 Krailling

Planfertiger: **Terrabiota**
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Str. 13 a, 82319 Starnberg
Tel. 08151-97999-30 Fax -97999-49
E-mail: info@terrabiota.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung	3
2.	Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	3
3.	Begründung der Festsetzungen und Hinweise	4
3.1	Festsetzungen.....	4
3.2	Hinweise	6

1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Krailling mit Datum des Rechtsstands vom 20.07.1972 existierte zur Grünordnung unter Punkt 9 folgende textliche Festsetzung: „Im Baugebiet zwischen Rathaus – Stieglitzweg – Sperberweg und Pentenrieder Straße ist der Baumbestand zu erhalten; Rodung ist nur für Verkehrs- und Bauflächen in unumgänglich notwendigem Maß zulässig“. Diese pauschale Formulierung wurde vonseiten der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks Fl.Nr. 418/184 beklagt. Zwischenzeitlich wurde die diesbezügliche Festsetzung mit Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichts vom 14.09.2017 aufgrund der Unbestimmtheit für unzulässig erklärt. Bereits im Vorfeld hatte die Gemeinde die Überarbeitung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Grünordnung beauftragt.

Das Gebiet westlich des Rathauses der Gemeinde ist durch einen überwiegend vitalen und standortgerechten Baumbestand geprägt. Ziel der Änderung ist es, den erhaltenswerten Baumbestand aufzunehmen und in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild als Funktionsgrün zur Erhaltung festzusetzen. Sollte ein danach zu erhaltender Baum z.B. aus Gründen der Verkehrssicherung gefällt werden müssen, ist mit der Gemeinde das Vorgehen insbesondere im Hinblick auf Ersatzpflanzungen abzustimmen. Diese wird im Normalfall eine Ersatzpflanzung beauftragen, um die städtebauliche Zielsetzung der Festsetzungen zu sichern. Gleichermaßen kann aber fallweise auch die weitere Entwicklung eines vorhandenen, bislang nicht festgesetzten Baumes bestimmt werden.

Insbesondere kleinere und weniger bedeutsame Bäume wurden zwar mit aufgenommen, diese werden aber im Bebauungsplan nicht dargestellt. Diese Bäume unterfallen also nicht den planungsrechtlichen Erhaltungsfestlegungen.

Insgesamt werden somit 165 Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Letztlich handelt es sich um Konkretisierungen der bisherigen Festsetzung, die städtebaulichen Grundzüge des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert. Aus diesem Grund wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Somit können die Darstellung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Die Änderung des Bebauungsplanes in Hinsicht der Grünordnung dient gerade dem Zweck, wesentliche Teile der ortsbildprägenden Durchgrünung der Wohnanlage zu erhalten und für das Straßen- und Ortsbild zu bewahren.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 418/184 der Gemarkung Krailling. Dieses befindet sich am westlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsgebiets von Krailling, nördlich der Pentenrieder Straße, die im weiteren Verlauf die Ortsverbindung Richtung Pentenried und Frohnloh darstellt. Das Gemeindegebiet selbst reicht noch ca. 7 km weiter nach Südwesten. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 560 m ü. NN und umfasst ca. 3,13 ha.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Bis zur Bebauung des Grundstücks Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts war das Grundstück ausweislich vorliegender Luftbilder bewaldet (vgl. Abb. 2). Mit dem Bebauungsplan vom 20.07.1972 wurde die Wohnbebauung zugelassen, allerdings wurde offensichtlich der damalige Baumbestand teilweise erhalten – dies lässt die damalige Festsetzung vermuten, der gemäß „der Baumbestand zu erhalten“ ist. Unter diesem Hintergrund und auch aufgrund des aktuellen Bestands liegt der Gemeinde viel am Erhalt dieses ortsbildprägenden Baumbestands.



Abb. 2: Luftbild 1968 mit Planungsumgriff (Waldfläche)

Das Gebiet ist aktuell durch eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung in einer großzügigen, mit Bäumen bestockten Grünfläche bzw. private Parkanlage gekennzeichnet. In einzelnen Bereichen im Süden, Westen und insbesondere Osten des Planungsgebiets verdichtet sich der Baumbestand in einzelnen Gehölzinseln teilweise waldartig. Lediglich die ost- oder südseitig orientierten Erdgeschosswohnungen haben kleine, abgepflanzte Privatgärten.

Die nicht eingezäunten, privaten Grünflächen innerhalb der Siedlung werden offensichtlich bis auf einige

wenige, nahezu waldartige Bestände im Süden, Osten und Westen des Planungsumgriffs relativ intensiv und häufig gemäht. Das bedeutet, dass dort dichter Rasenbestand vorherrscht, lediglich in den waldähnlichen Bereichen und an den Gehölzrändern findet sich zumindest ansatzweise eine krautige Vegetation der Waldschicht und auch vereinzelt nachwachsender Baumbestand.

Die bestehenden Gebäude und Nutzungen sind planungsrechtlich durch den nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 mit Rechtskraft vom 20.07.1972 (Datum der Planfassung: 16.03.1972) gesichert. Mit der hier vorliegenden Änderung bleibt die Bebauungsplanung mit Ausnahme der Grünordnung unverändert.

3. Begründung der Festsetzungen und Hinweise

3.1 Festsetzungen

Dem gemeindlichen Planungsziel entsprechend wird der wesentliche und erhaltenswerte Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt. Dies geschieht über Bäume, die zur Erhaltung festgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere Flächen entlang der Pentenrieder Straße und dem Sperberweg sowie im Osten des Geltungsbereichs, die durch teils waldartige Gehölzflächen mit dichtem Baumbewuchs geprägt sind. Innerhalb dieser ca. 5.000 m² großen Bereiche konzentriert sich ein großer Teil des zur Erhaltung festgesetzten Baumbestands. Bei allen Bäumen geht es vorrangig nicht um den Erhalt der einzelnen Pflanze, sondern vielmehr um Erhalt des „Funktionsgrüns“, das den Charakter der Wohnanlage prägt. Dies betrifft die mit dem Baumbestand verbundene Funktion der orts- und landschaftsbildprägenden Eingrünung der Wohnanlage als Ganzes, die damit auch gegenüber der freien Landschaft der Sanatoriumswiese im Westen abgegrenzt wird.

Einzelne der Bäume innerhalb dieser Flächen, z.B. mächtige alte Eichen mit Stammumfängen > 200 cm, sind dabei besonders erhaltenswert. Einzelne Bäume innerhalb dieser Flächen sind durch Engstand bedrängt oder durch Stand im Unterwuchs tendenziell unterdrückt oder aus anderen Gründen schwächer vital. Diese sind in der Baumbestandsliste aufgeführt, sie werden aber nicht zur Erhaltung festgesetzt, hier ist es den Eigentümern freigestellt, diese zu fällen und einen Ersatz durch Neupflanzung oder ggf. auch durch weiteren Aufwuchs vorzunehmen.

Lediglich für die zur Erhaltung fest gesetzten Bäume ist bei einer beabsichtigten Fällung das Vorgehen nach Zuständigkeit mit der Gemeinde abzustimmen. So kann die Gemeinde die Erhaltung und Entwicklung des Baumbestands, der für das Ortsbild relevant ist, steuern.

Hier lassen sich einige Flächen mit dichterem, teils waldartigen Gehölzaufwuchs ausmachen, die hier kurz benannt werden, auch wenn sie nicht flächig festgesetzt werden:

- Straßenbegleitende Gehölzgruppe am Sperberweg südl. Stieglitzweg 17

- Straßenbegleitende Gruppen entlang der Pentenrieder Straße (zwischen Sperberweg 2 und Pentenrieder Str. 38: teils geschlossener, waldartiger Bestand mit vitalen, teils großen Bäumen besonderer Bedeutung für das Straßenbild; zwischen Pentenrieder Str. 38 und 32: Gehölzgruppe mit besonderer Bedeutung für das Straßenbild und die Siedlung, aufgrund der vorhandenen Lücken zu den benachbarten Gruppen gesondert genannt; zwischen Pentenrieder Str. 32 und 30 teils geschlossener, waldartiger Bestand mit vitalen, teils großen Bäumen besonderer Bedeutung für das Straßenbild
- Gehölzreihe östlich Pentenrieder Str. 36: schöne, für die Anlage bedeutsame Baumreihe mittleren Alters, überwiegend mit Hainbuchen
- Gehölzgruppe am Ostrand des Grundstücks: bedeutsame, waldartige Gruppe im Übergang zum benachbarten, gemeindlichen Grundstück mit ähnlichem Gehölzbestand, Abgrenzung zwischen dem Rathaus-Grundstück und der Wohnanlage mit teils altem und bedeutsamen Baumbestand.

Innerhalb der parkartigen Grünanlage um die Wohnungsbauten (2,05 ha bzw. 65,7 % der Gesamtfläche) werden ebenfalls Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Es handelt sich dabei um einzeln oder in kleinen Grüppchen stehende, vitale Bäume, die auch als einzelne Pflanzen die Grünflächen prägen und zum durchgrüneten Ortsbild wesentlich beitragen.

Einzelne vitale Bäume in der Anlage, die relativ nah zu den Wohngebäuden stehen, sind auf ausdrücklichen Wunsch des Bauausschusses ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt. Es handelt sich hier insbesondere um die Bäume mit den Nummern 380843, 380850, 380874, 380875, 380929, 380930, 380972, 381011, 381023, 700326, 700356, die in der Baumliste ebenfalls mit einem * gekennzeichnet sind. Dieser Baumbestand soll im Wesentlichen auch gemäß dem vonseiten der Eigentümergemeinschaft beauftragten Pflegekonzept des Gutachterbüros Tre-eConsult erhalten bleiben. Diese insgesamt 10 Bäume in direkter Gebäudenähe dürfen im Zuge der Festsetzung nur nach Fällantrag, der durch die Gemeindeverwaltung genehmigt werden muss, entfernt oder stärker eingekürzt werden. Aufgrund der Nähe zu den Gebäuden ist jedoch seitens der Gemeinde eine grundsätzliche Bereitschaft gegeben, einem Fällantrag zuzustimmen. Allerdings wird auch hier eine Ersatzpflanzung oder ggf. ein Nachwuchs aus dem Bestand gefordert werden, diese kann allerdings auch in größerer Entfernung zum Gebäude erfolgen.

Bäume mit gewissen oder auch stärkeren Vitalitätseinschränkungen werden in der Grünordnungsplanung nicht dargestellt. Hier ist es unerheblich, ob es sich um eher noch stabile Bäume mit einer gewissen weiteren Lebenserwartung oder um relativ schwachvitale Bäume mit Schäden handelt, die keine größere Lebenserwartung mehr haben dürften. Diese ca. 20 Bäume sind daher im Plan nicht weiter berücksichtigt. Auch einige weitere, aufgenommene Bäume auf dem Grundstück, die in Folge ihres Erscheinungsbildes keine städtebaulich prägende Wirkung entfalten, werden im Bebauungsplan nicht eigens dargestellt.

Ersatzpflanzungen aus Fällgenehmigungen der vergangenen Jahre, die für die jeweilige Fällgenehmigung zur Neupflanzung beauftragt wurden, werden aufgrund des Rechtsstreits und den dabei getroffenen Feststellungen des Gerichts nicht dargestellt.

Bei unumgänglichen Fällungen wird gerade innerhalb der waldartigen Gehölzinseln explizit auf die Möglichkeit verwiesen, vorhandenen Aufwuchs als „Ersatz“ für das zur Erhaltung festgesetzte Funktionsgrün heranzuziehen und diesen bislang nicht festgesetzten Baumbestand zu entwickeln. Dies ist nicht nur natürlicher als eine Neupflanzung, sondern erspart auch unnötige Kosten. Dabei ist durchaus gewünscht, dass keine „Gleichverteilung“ der Bäume innerhalb der gesamten Grünfläche entsteht, sondern einzelne, dichter mit Bäumen bestandene Flächen mit Rasen- oder Wiesenflächen, ggf. auch mit Sträuchern bepflanzten Flächen abwechseln.

3.2 Hinweise

Für die Entwicklung aus dem Bestand wäre es wünschenswert, neben den bereits flächig dargestellten Gehölzbereichen ca. 20 % der Gesamtfläche als „waldartigen“ Bereich zu pflegen. Dort sollte seltener bzw. teilweise gar nicht gemäht werden und einzelner Baumjungwuchs bewusst entwickelt werden, um im Falle des Abgangs von älterem, zur Erhaltung festgesetzten Bestand als Ersatz dienen zu können. Letztlich spart diese reduzierte Pflege doppelt Geld, weil die Pflege selbst weniger kostet und Neupflanzungen von Bäumen unnötig werden. Nachdem diese angeregte Art der Pflege allerdings einen zu großen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellen würde bzw. aus dem Bestand heraus nicht zwingend festgesetzt werden kann, wird dies lediglich als Hinweis im Plan vermerkt.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, insbesondere in Randbereichen zwischen den Rasenflächen und dem Wald auf ca. 10 % der Gesamtfläche eine blütenreiche Wiese zu entwickeln. Dies würde die landschaftliche Vielfalt und den optischen Eindruck deutlich verbessern und ebenfalls langfristig Kosten in der Pflege einsparen. Am schnellsten würde dieses Ziel durch eine Nachsaat mit 100 % Blumensamen (ohne Gräseranteil) erzielt. Als Saatgut wird z.B. die Verwendung einer Mischung autochthoner Blumensamen entsprechend der Saatgutmischung Nr. 1 der Firma Rieger-Hofmann, in einzelnen Bereichen auch der Mischung Nr. 9, „Schattsaum“ empfohlen. Gegebenenfalls müsste dabei die dichte Grasnarbe streifenweise aufgerissen werden, um eine Keimung der Nachsaat zu ermöglichen. Diese Flächen wären dann nur mehr 2-, max. 3-mal jährlich zu mähen (der gehölznahe Schattsaum sogar nur einmal alle ein bis zwei Jahre).

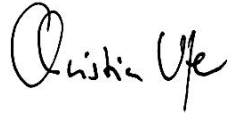
Zusätzlich wird in den Hinweisen auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 39 und § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verwiesen und die Einschränkung bei Fällungen bzw. die Beachtung der europarechtlich streng oder besonders geschützten Arten (alle Vogelarten sowie Fledermäuse) aufmerksam gemacht. Diese Regelungen gelten unabhängig von der Bebauungsplanung und sind uneingeschränkt zu beachten.

Mit diesen Festsetzungen wird der Bebauungsplan auf einen aktuellen Stand gebracht. Als Anlage zu dieser Planung werden ein Baumbestandsplan mit Darstellung aller kartierten, größeren Gehölze sowie eine tabellarische Zusammenstellung mit Art, Stammumfang und kurzer Erläuterung zu Vitalität sowie der Baumnummer beigefügt. Es wird empfohlen, diese Anlage im Zuge des Planvollzugs fortzuschreiben, da insbesondere Ersatzpflanzungen für wegfallenden und als zu erhalten festgesetzten Bestand ihrerseits wiederum der Erhaltungsfestsetzung unterfallen.

In der Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen werden dieselben Baumnummern wie in der tabellarischen Übersicht und dem Baumbestandsplan gezeigt, so dass auch später eine einwandfreie Zuordnung möglich sein dürfte.

Selbst wenn die Baumnummer, mit dem jeder der im Plan festgesetzten Bäume vor Ort markiert ist, abfällt oder durch Efeu überwachsen oder sonst wie unleserlich wird, lässt sich über den im Plan dargestellten Standort, die Art und den Stammumfang zum Anfang der Vegetationsperiode im Jahr 2017 relativ sicher der tatsächlich festgesetzte oder als Hinweis dargestellte Baum ermitteln. Lediglich einzelne, neu gepflanzte oder weitere zur künftigen Erhaltung entwickelte Bäume sind ggf. nicht markiert. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, diese Tabelle fortzuschreiben und gefällte oder abgegangene Bäume zu streichen, im Gegenzug aber neu gepflanzte bzw. aus dem Bestand als Ersatz entwickelte Gehölze mit aufzunehmen.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ersetzt die bisherige Festsetzung unter Punkt 9. Im Übrigen wird der bestehende Bebauungsplan von diesem Änderungsverfahren nicht berührt.



Starnberg, den 04.12.2018

C. Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Krailling, den

.....

1. Bürgermeisterin Christine Borst