



## Gemeinde Krailling

### Bebauungsplan Nr. 24 „Baugebiet nördlich der Pentenrieder Straße, II. Abschnitt“, 2. Änderung für den Bereich nördlich des Stieglitzwegs

#### Begründung



Abb. 1 (Titelblatt): Luftbild 2015 mit Planungsumgriff

Fassungsdatum: 13.11.2018

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  
M. Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	3
<b>3.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>4</b>
3.1	Festsetzungen.....	4
3.2	Hinweise .....	5

## **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 nur eine Festsetzung für den südlichen Teil südlich des Stieglitzweges. Die dortige Festsetzung wurde beklagt, weshalb von der Gemeinde die Überarbeitung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Grünordnung beauftragt wurde. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 24 um ein Gebiet mit zwei unterschiedlichen Siedlungsstrukturen handelt, im Süden Geschosswohnungsbau mit parkähnlichen Grünanlagen, im Norden kleinere Einzel-, Doppel- und eingeschossige „Kettenhäuser“, wurden die jeweiligen Gebiete in einem eigenen Verfahren geändert.

Ziel der Änderung für den Bereich nördlich des Stieglitzweges ist es, den erhaltenswerten Baumbestand aufzunehmen und zur Erhaltung festzusetzen. Sollte danach ein zu erhaltener Baum z.B. aus Gründen der Verkehrssicherung gefällt werden müssen, wird empfohlen, Ersatzpflanzungen vor Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Gleichermaßen kann aber fallweise auch die weitere Entwicklung eines vorhandenen, bislang nicht festgesetzten Baumes bestimmt werden. Insgesamt werden somit 96 Einzelbäume sowie im Einzelfall auch Großsträucher als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren werden Baum- sowie Strauchpflanzungen festgesetzt, um ein einheitliches, durchgrüntes Straßen- und Siedlungsbild zu schaffen.

Letztlich handelt es sich um die zusätzliche Einführung von Festsetzungen zur Konkretisierung der Grünordnung, 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 auf die Grünordnung dient gerade dem Zweck, wesentliche Teile der Ortsbildprägenden Durchgrünung des Wohngebietes zu erhalten und für das Straßen- und Ortsbild zu bewahren.

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt knapp 100 Grundstücke an den Straßen Meisenweg, Sperberweg, Habichtweg, Elsterweg, Papagenoplatz sowie der westliche Teil des Drosselweges. Es 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. 8,14 ha.

### **2.2 Nutzungen und Gebäudebestand**

Im Luftbild aus dem Jahr 1968 ist zu erkennen, dass die Erschließungsstraßen sowie einige Gebäude auf dem östlichen Teil des Planungsgebiets bereits errichtet wurden (Abb. 2). An dieser Stelle befand sich vorher auch Wald, vermutlich wurde Ende der 50er, Anfang der 60er Jahre mit der Rodung und der Bebauung begonnen. Mit dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 wurde die Wohnbebauung des gesamten Planungsgebietes baurechtlich gesichert. Das Gebiet ist aktuell am Sperberweg, Habichtweg sowie Elsterweg durch überwiegend eingeschossige, teils L-förmige „Kettenhäuser“ bebaut, wodurch ein einheitlicher Siedlungscharakter entsteht. Die Gärten haben, je nach Situierung des L-förmigen Gebäudes, einen Vorgarten sowie einen Garten hinter dem Haus. Am Meisenweg sowie am Drosselweg existieren zweigeschossige Einfamilienhäuser mit größeren Gärten. Mit dem Papagenoplatz ist im Nordosten des Planungsgebietes eine 1.770 m<sup>2</sup> große, öffentliche Grünfläche mit schönem Baumbestand vorhanden.

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 Ergänzung zur Grünordnung unverändert.



Abb. 2: Luftbild 1968 mit ungefährem Planungsumgriff

### **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 die große Grünfläche auf dem Papagenoplatz, dort sind insgesamt 20 Bäume, überwiegend Spitz-Ahorne, Linden und Birken zur Erhaltung festgesetzt. Auf dem Meisenweg sind vier neu gepflanzte Bäume ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt. Da die Gärten der Grundstücke vor allem am Sperberweg, Habichtweg sowie Elsterweg mit etwa 170 – 350 m<sup>2</sup> relativ klein sind, wurden hier nur wenige, wertvolle Bäume festgesetzt. Insgesamt werden im Planungsgebiet 96 Bäume sowie im Einzelfall Großsträucher zur Erhaltung festgesetzt. Alle Bäume sind in der Baumbestandsliste aufgeführt.

Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume wird bei einer beabsichtigten Fällung empfohlen, 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. Etwaige Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Um das Straßenbild einzugrünen und gestalterisch aufzuwerten, wird in jedem Baugrundstück im Vorgarten mindestens ein Laubbaum mindestens 3. Wuchsordnung alternativ Großstrauch zur Pflanzung festgesetzt. Vorhandener Laubbaumbestand bzw. Laubstrauchbestand kann dabei angerechnet werden. Darüber hinaus ist in jedem Baugrundstück mit weniger als 300 m<sup>2</sup> nicht mit Gebäude überbauter Fläche mindestens ein Gehölz als Großstrauch oder Baum zu pflanzen. Dies betrifft die kleinen, innenliegenden Gärten im Bereich der Kettenhäuser. Vorhandener Laubbaumbestand bzw. Laubstrauchbestand kann dabei angerechnet werden.

In jedem Baugrundstück mit mehr als 300 m<sup>2</sup> nicht durch Hauptgebäude überbauter Fläche ist je vollendeter 300 m<sup>2</sup> Fläche über die Pflanzpflicht im Vorgarten hinaus ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Dabei kann vorhandener Laubbaumbestand, welcher den unten genannte Kriterien (mit Ausnahme der Anzahl der Verpflanzungen) entspricht, angerechnet werden.

Alle zur Pflanzung festgesetzten Gehölze, auch die Ersatzpflanzungen festgesetzter Bäume, müssen dabei folgenden Kriterien entsprechen: Heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung. 3x verpflanz, Stammumfang mindestens 18 cm bzw. heimische,

standortgerechte Laubsträucher, 3x verpflanzt. Solitär, Größe mind. 200 cm. Diese Festsetzung dient dazu, auch bei Ausfall möglichst schnell einen ansatzweisen Ersatz zu ermöglichen.

Anstatt eines gem. I.4 zu pflanzenden Laubbaumes 1. oder 2. Wuchsordnung können 2 Obstbäume in Hochstammqualität (StU 14/16) gepflanzt werden. Bei zwei oder mehr gem. I.4 zu pflanzenden Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung sind allerdings mind. 50% Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Ist also beispielsweise ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, kann dieser durch 2 Obstbäume ersetzt werden. Sind zwei Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, kann einer davon durch 2 Obstbäume ersetzt werden, der andere Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung muss gepflanzt werden.

Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich +1,5m) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Dann müssen diese fachgerecht entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen" (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich der Bäume darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz einhalten. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, ist in bis zu 5 m Entfernung eine gleichwertige Neupflanzung vorzunehmen.

### 3.2 Hinweise

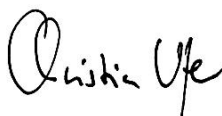
Bäume welche als Hinweis dargestellt sind, sind ebenfalls prägende Gehölze, welche aber aufgrund vitaler Schwächen oder sonstiger Einschränkungen wie Engstand zu Gebäuden nicht zur Erhaltung festgesetzt wurden.

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 (insbesondere 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 zur Vitalität beigefügt, sowie ein Grünordnungsplan, auf welchem die festgesetzten Bäume sowie die Bäume als Hinweis dargestellt sind. 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.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ergänzt die für den Planungsumgriff fehlenden Grünordnungsfestsetzungen. Im Übrigen wird der bestehende Bebauungsplan von diesem Änderungsverfahren nicht berührt.

Starnberg, den 13.11.2018



C. Ufer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Krailling, den .....

1. Bürgermeisterin Christine Borst