

# Gemeinde Krailling



## Bebauungsplan Nr. 47 2. Änderung für die ehemalige Brennerei – Teilbebauungsplan Nord

### Umweltbericht

Fassungsdatum: 18.05.2021

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

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg  
Tel. 08151-97999-30 Fax -97999-49  
E-mail: [info@terrabiota.de](mailto: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 des Bauleitplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan .....	3
2.2	Schutzgebiete .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	5
3.2	Schutzgut Wasser.....	6
3.3	Schutzgut Luft und Klima .....	7
3.4	Schutzgut Pflanzen .....	8
3.5	Schutzgut Tiere.....	9
3.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	9
3.7	Schutzgut Mensch .....	10
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	11
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	11
3.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	12
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>12</b>
5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	12
5.2	Ausgleich.....	13
<b>6.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>15</b>

## 1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet nördlich der ehemaligen Brennerei in Pentenried, Gemeinde Krailling (Gemarkung Frohnloh) ist die Errichtung mehrerer Wohngebäude. Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans Nord beläuft sich auf insgesamt ca. 2.915 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird nun als Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird das Mischgebiet auf Bereiche erweitert, welche derzeit zwar teilweise bebaut sind, teilweise auch im baurechtlichen Außenbereich liegen (Bauland gesamt ca. 2.185 m<sup>2</sup>, davon im bisherigen Außenbereich ca. ~~2.070~~1.765 m<sup>2</sup>).

Derzeit befinden sich ein Wohngebäude sowie Grünflächen mit Bäumen auf dem Gebiet. Im Westen befindet sich ein Teil des Planungsgebietes auf einem ungenutzten Grünland sowie auf einer landwirtschaftlichen Grünfläche. ~~Durch das~~ Am Ostrand des Planungsgebiets verläuft auf ca. ~~25 m~~ die Gutsstraße.

Das Wohngebäude westlich der Gutsstraße mit einer Grundfläche von 133 m<sup>2</sup> wird abgerissen. Auf dem ~~gesamten~~ Planungsgebiet entstehen zwei neue Wohngebäude mit insgesamt 470 m<sup>2</sup> Grundfläche, welche sich beide im bisherigen baurechtlichen Außenbereich befinden, sowie mehrere Stellplätze und Nebenanlagen (ca. 1.300 m<sup>2</sup> im gesamten Planungsgebiet, ca. 7500 m<sup>2</sup> im baurechtlichen Außenbereich). ~~Zudem werden ca. 660 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzung im Innenbereich ausgewiesen.~~ Im Norden sowie im Westen wird eine Ortsrandeingrünung mit insgesamt ca. ~~990~~730 m<sup>2</sup> neu angepflanzt.

Zum Bebauungsplan wird dieser Umweltbericht erstellt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich umfassend untersucht. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Landkreis Starnberg in Pentenried in der Gemeinde Krailling im oberbayerischen Fünfseenland. ~~Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von 5.290 m<sup>2</sup> Fläche und beinhaltet eine ehemalige Brennerei mit Lagerhaus.~~ Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Pentenried. ~~Die Gutsstraße verläuft entlang der Ostseite des Planungsgebiets.~~ Das Gebiet liegt auf einer Höhe von etwa 580 m üNN.

## 2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

### 2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Krailling gehört gemäß Regionalplan München zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum. Die Gemeinde liegt mit ihrem Hauptort Krailling in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Abb. 1).

Gemäß Grundsatz 2.1.1 des Regionalplanes sollen der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange der Erho-

lungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

Im Bereich von Entwicklungsachsen soll darüber hinaus eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. „Damit wird dem in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG enthaltenen Raumordnungsgrundsatz Rechnung getragen, wonach die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten ist. Diese Konzentration der Siedlungsentwicklung trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. (...)“ (Regionalplan München, B II Z 2.2.).

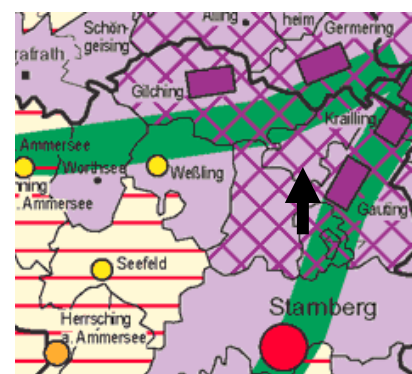


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1, Raumstruktur

Die allgemeinen Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden bei der Planung beachtet.



Abb. 2: Karte 2, Siedlung und Versorgung



Abb. 3: Karte 3, Landschaft und Erholung

Große Teile der Gemeinde sowie das Planungsgebiet selbst liegen im regionalen Grünzug (Abb. 2). Ebenfalls liegt fast das gesamte Gemeindegebiet im Landschaftsschutzgebiet 00375.01 „Kreuzlinger Forst“ (Abb. 3). Dieses umschließt die Besiedelung des Ortes Pentzenried vollständig, das Planungsgebiet selbst befindet sich jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

## 2.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (Gebietsnummer: 2210793400134) in der weiteren Schutzzone (Zone III B).

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an das Schutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-00375.01) an und überlappt dieses mit ca. 300 m<sup>2</sup>. Da an dieser Stelle eine Ortsrandeingerünung geplant ist, wird das Landschaftsschutzgebiet nicht negativ beeinträchtigt.

Weitere nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutzes oder des Waldrechtes werden nicht berührt. Ebenso sind keine kartierten, schutzwürdigen Biotope betroffen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan zeigt als kommunales Planungsziel dem Bestand entsprechend Dorfgebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich (Abb. 4). In dem derzeitigen Dorfgebiet befindet sich eine ehemalige Brennerei mit Lagerhalle sowie Wohngebäude. Im Norden befindet sich ein artenarmes Extensivgrünland bzw. eine Grünlandbrache sowie im Westen eine Fläche für die Landwirtschaft, welche derzeit auch landwirtschaftlich genutzt wird. Durch das Planungsgebiet führt die Gutsstraße. Das Planungsgebiet wird vollständig als Mischgebiet ausgewiesen, somit wird der Innenbereich vergrößert und es entfallen Flächen für die Landwirtschaft im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich. Des Weiteren wird im Westen eine private Grünfläche und im Norden eine neue Ortsrandeingerünung entstehen.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, mit Planungsgebiet (rot)

In jedem Fall wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, diese wird im Parallelverfahren durchgeführt. Nur dann ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben.

### **3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A - Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

#### Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von Reptilien, Brutvögeln oder Fledermäusen

#### Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme sowie Zerschneidung von Lebensräumen und deren Vernetzungskorridoren
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

#### Betriebsbedingt

- Lärmemissionen An-/Abfahrtsverkehr mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt, sofern nicht anders angegeben, ausschließlich für die bislang un bebauten Flächen, die derzeit planungsrechtlich noch dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die vorgenommene Abgrenzung ist der Abbildung 6 (S. 9) zu entnehmen. Der restliche Teil des Planungsgebietes ist derzeit bebaut. Dort werden keine wesentlichen Änderungen oder eine Nachverdichtung erfolgen, so dass hier keine Ausführungen im Umweltbericht erforderlich werden.

#### **3.1 Schutzgut Boden**

##### *Beschreibung*

Gemäß Bodenkarte von Bayern ist im Planungsgebiet der Bodentyp 5 „Braunerde, z.T. parabraunerde“ anzutreffen. Es handelt sich hierbei um tief- bis sehr tiefgründigen, schluffigen Lehmboden (vgl. Abb. 5). Der Boden besteht aus Lößlehm des mittleren und südlichen Lößfaziesbereichs.



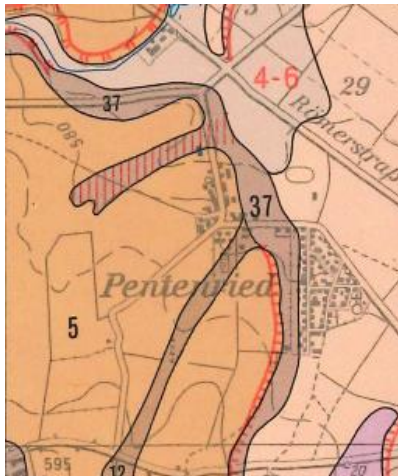


Abb. 5: Ausschnitt Bodenkarte 1:50.000 (Pfeil: Planungsgebiet)

Der Boden ist sehr frisch bis frisch, mäßig feucht, hat eine hohe Speicherfeuchte, eine geringe bis mittlere Luftkapazität sowie eine mittlere Durchlässigkeit im Oberboden und eine gering bis mittlere Durchlässigkeit im Unterboden. Außerdem hat der Boden eine hohe Sorptionskapazität, ein mittleres Filtervermögen und eine hohe Erosionsanfälligkeit. Der Bodentyp 5 ist für eine Nutzung als Grün- und Ackerland geeignet.

Das im Außenbereich überwiegend für Landwirtschaft genutzte Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 580 m üNN. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt im geringen Bereich anzuordnen. Grundsätzlich ist auf den unversiegelten Flächen von einem natürlichen Bodenaufbau sowie aufgrund der regelmäßigen Bewirtschaftung von einem mittleren Verwitterungsgrad auszugehen.

Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen im Planungsbereich liegen derzeit nicht vor.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

### *Auswirkungen*

Durch den Bebauungsplan entstehen im Außenbereich Neuversiegelungen von 470 m<sup>2</sup> durch Gebäude sowie Teilversiegelung von ca. 7500 m<sup>2</sup> durch Nebengebäude, insbesondere Stellplätze. Damit ergibt sich bei einer Gesamtfläche von insgesamt 2.0701.625 m<sup>2</sup> (noch im Außenbereich liegendes, künftiges Bauland ohne private Grünfläche und Ortsrandeingrünung) bzw. 2.215 m<sup>2</sup> Gesamtbauland eine GRZ von 0,21 sowie eine Gesamt-GRZ von ca. 0,6 (mit Nebenanlagen).

Damit wird für das gesamte Planungsgebiet sowie für den Außenbereich die für Mischgebiete zugelassenen GRZ nach § 17 (1) BauNVO von 0,6 unterschritten. Gemäß Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich aber um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Mit der Planung wird der Boden aus der bisherigen Nutzung herausgenommen und auf ca. 1.220970 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. befestigt. Die andere, unversiegelt verbleibende Fläche des Bodens wird zunächst bauzeitlich befahren und umgelagert.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Aufgrund der insgesamt nicht allzu großen Ausdehnung des Baugebiets ist trotz der hohen Versiegelung bzw. Nutzung insgesamt von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

## **3.2 Schutzgut Wasser**

### *Beschreibung*

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt.

Der Gemeindebereich liegt in der Schotterebene, in der das Grundwasser einen einheitlichen zusammenhängenden Grundwasserstrom bildet. Im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich liegen keine Versiegelungen vor, sodass von einer hohen Grundwasserneubildung auszugehen ist.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Lage am leicht geneigten Nordhang Richtung Reßbachtal, das ca. 600 m nördlich und 10 m tiefer liegt, ist

davon auszugehen, dass auch im Zuge der Errichtung von Kellern oder einer Tiefgarage kein Grundwasser angetroffen wird. ~~Im Zuge von Versickerungsuntersuchungen wird auch der Grundwasserflurabstand mit ermittelt bzw. eine Aussage möglich, bis in welche Tiefe ggf. kein Grundwasser angetroffen wurde.~~

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (Gebietsnummer: 2210793400134) in der weiteren Schutzzone (Zone III B).

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Durch die Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen geringe erhöhte Abflussmengen. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wurde mit Sickerversuch vom 02.07.2020 durch IBQ – Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfung und Qualitätssicherung mbH geprüft. Im Ergebnis wurde eine Sickerfähigkeit bzw. Durchlässigkeit on Höhe von  $1,6 \times 10^{-5}$  m/s ermittelt, was bedeutet, dass eine bedingte Sickerfähigkeit gegeben ist. Bei entsprechender Dimensionierung entsprechender Anlagen ist somit gem. telefonischer Auskunft des Gutachters E. Färber eine Versickerung möglich ~~im Zuge der weiteren Bebauungsplanung zu untersuchen. Sofern diese gegeben ist, wird sich die Grundwasserneubildungsrate nicht verändern.~~ Die Grundwasserneubildungsrate wird insgesamt jedoch voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Einbindung von Bauteilen in das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch bei höchstem Grundwasserstand nicht zu besorgen.

Da das geplante Mischgebiet nicht in das Grundwasser eingreift und keinen raumbedeutsamen Eingriff darstellt, ist von keinem erhöhten Risiko einer Grundwassergefährdung auszugehen. Hier ist berücksichtigt, dass bei der geplanten Bebauung kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist. Voraussetzung ist zusätzlich der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung.

Da es sich um ein Trinkwasserschutzgebiet in der weiteren Schutzzone (Zone III B) handelt, muss für alle Maßnahmen die Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO) beachtet werden. Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets ist für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Eine Versickerung dürfte aber angesichts der herrschenden Bodenverhältnisse nicht oder mindestens nicht vollständig möglich sein.

Es ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### **3.3 Schutzgut Luft und Klima**

#### *Beschreibung*

Die Gemeinde Krailling und somit das Planungsgebiet sind dem Klimabezirk 10 „Oberbayerisches Alpenvorland“ zuzuordnen, welches insgesamt ein gemäßigt humides Klima aufweist. Es herrscht eine mittlere Jahrestemperatur von  $8,0^{\circ}\text{C}$ . Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 944 mm, wobei der höchste Niederschlag im Juni zu messen ist. Die landwirtschaftliche Feldflur des Planungsgebiets gehört grundsätzlich zu den Kaltluftentstehungsgebieten. Die insgesamt mäßige Flächengröße sowie die Lage am Rand der bisherigen Bebauung und die Geländeneigung lassen jedoch keine besondere Bedeutung erkennen. Aufgrund der Lage am Randbereich und der niedrigen Bebauung im weiteren Umfeld ist das Planungsareal gut durchlüftet. Ausgeprägte Luftaustauschbahnen existieren im Planungsumgriff nicht.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Mit der geplanten Versiegelung von Teilflächen des hier betrachteten Teilgebiets wird das Mikroklima geringfügig verschlechtert. Allerdings kann eine dadurch entstehende leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und die

Bepflanzung der Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern. Die Durchlüftung des Planungsgebietes wird durch die niedrigen und an die Gebäudehöhen der Umgebung angepassten Bauhöhen kaum beeinträchtigt. Die Grenzwerte der 39. BImSchV zu Feinstaub werden auch mit der künftigen Bebauung sicher eingehalten. Während der Baumaßnahmen ist temporär mit Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### 3.4 Schutzgut Pflanzen

#### *Beschreibung*

Der Geltungsbereich ist derzeit neben dem bereits bebauten Bereich hauptsächlich als artenarmes Grünland (Biotoptyp artenarmes Extensivgrünland G213 bzw. Feldgehölze mittleren Alters B212, BayKompV) mit ca. 1100 m<sup>2</sup> anzusprechen. Dies entspricht einem Gebiet mittlerer Bedeutung gem. Leitfaden. Im nordwestlichen Teil sind ca. 97590 m<sup>2</sup> der neuen Bauflächen als intensiv genutztes Grünland G11, Gebiet geringer Bedeutung zuzuordnen.

Im weiteren Planungsgebiet (Innen- und Außenbereich) sind außerdem Bäume sowie größere Sträucher vorhanden. Es handelt sich hierbei um drei Linden, welche entlang der Straße stehen sowie um eine Birke und eine Hasel im Westen des Planungsgebietes und einen Hohlender im Südosten des Planungsgebietes.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Für die geplanten Gebäude und Stellplätze muss der auf Abb. 6 sichtbare Gehölzbestand entfernt werden. Bauzeitlich zusätzlich beanspruchte Flächen werden im Anschluss der Baumaßnahmen wieder begrünt. Durch Neupflanzungen sowie durch die Ortsrandeingrünung werden mittelfristig die Verluste des Gehölzbestandes mehr als ersetzt. Die Linde am Ortseingang (Abb. 6) kann aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten bleiben.



Abb. 6: Linde am Ortseingang Pentenried, rechts Hasel

Insgesamt ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen, die durch die Neupflanzungen am Ortsrand gemildert wird.



### 3.5 Schutzgut Tiere

#### *Beschreibung*

Das Planungsgebiet besitzt durch die Bäume sowie Wiesen potentielle Lebensraumeigenschaften für Vögel. In den alten Lagerhallen und Gebäuden ist ein potentielles Vorkommen von Fledermäusen möglich. Konkrete Funde sind gemäß Artenschutzkartierung (ASK-Daten) zwar nicht bekannt, dennoch wurde das Gelände, insbesondere die Gebäude, konkret auf ein Vorkommen von streng geschützten Arten untersucht. Dafür wurde von der Gemeinde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Diese ergab keinen Hinweis auf das Vorkommen von Fledermäusen.

Allerdings konnten im Bereich der Brennerei in der Nähe zwischenzeitlich verfüllten Silos das Vorkommen von Laubfröschen nachgewiesen werden, welche in den ehemaligen Silos früher mutmaßlich auch gelaicht haben.

~~An dem abzureißenden Brennereigebäude befinden sich zwei Falkenkästen, welche auch von Turmfalken angenommen werden~~ (vgl. artenschutzrechtliches Gutachten vom 10.06.2020).

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung)

#### *Auswirkungen*

Durch die Planung geht Lebensraum für die Tiere durch die Überbauung der Wiese ~~sowie dem Abriss des Brennereigebäudes~~ verloren. Allerdings wird durch die geplante Ortsrandeingrünung und die daran anschließende Ausgleichsfläche mittel- bis langfristig neuer Lebensraum geschaffen. Für die – ohne diese Planung – verloren gegangenen Laichgewässer werden im Zuge der Ausgleichsplanung zwei Ersatz-Gewässer geschaffen, die künftig als Laichplatz dienen können. Den Ansprüchen der Laubfrösche entsprechend werden 2 ~~oder auch 3~~ kleinere Gewässer ohne Substrat und Vegetation hergestellt. ~~Für die zwei Falkenkästen werden zwei neue Kästen am neuen Gebäude oder an den umliegenden Gebäuden angebracht.~~

Daher ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### *Beschreibung*

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur „Münchner Ebene“ (051) der Isar-Inn-Schotterplatten. Das Landschaftsbild der Gemeinde Krailling wird um den Ort vom Wechsel von kleingliedrigen Landwirtschaftsflächen und größeren Waldflächen geprägt. Pentenried liegt dabei in der Rodungsinsel Pentenried-Frohnloh.

Während die natürlichen Landschaftselemente das Landschaftsbild bereichern, prägen oder aber beeinträchtigen die vom Menschen errichteten Infrastruktureinrichtungen das Landschaftsbild je nach räumlicher Ausprägung in entsprechendem Ausmaß.

Das Ortsbild im Planungsgebiet wird im Norden und Westen von Ackerflächen umgeben, von Süden und Osten schließt sich Wohnbebauung an (Abb. 7 und 8).



Abb. 7: Luftbild mit Planungsbereich (Blau=gesamtes Planungsbereich, Rot=Grenze zwischen Innen- und Außenbereich)



Abb. 8: Landschaft westlich des Planungsbereichs, Blick nach Süden

Der hier betrachtete Teil des Planungsbereichs ist derzeit bereits am Innenrand als Hausgarten genutzt. Er weist zum Teil auch höhere Vegetationsstrukturen in Form von Linde, Birke oder Hasel auf, die einen ansprechenden Ortsrand bilden und deutlich raum- und landschaftsprägend sind (Vgl. Abb. 6).

Zuordnung zu Kategorie II-III (mittlere bis hohe Bedeutung).

Mit der Planung wird der vorhandene Ortsrand um ca. 10-30 m nach Norden bzw. Westen verlagert. Per Saldo entstehen nach kurzer Entwicklungszeit der neuen Ortsrandeingrünung bzw. der Ausgleichsfläche keine allzu deutlichen Veränderungen zum derzeitigen Zustand. Es werden mehr Gebäude vorhanden sein, welche sich allerdings gut in die Umgebung eingliedern. Die Höhenentwicklung bleibt auf dem Niveau der umgebenden Bebauung. Auch die weiteren Vorgaben der Bebauungsplanung zur Gestaltung der Gebäude und der Freiräume sichern ein recht einheitliches, ansprechendes Ortsbild und eine gute Eingliederung in die Umgebung. Die festgesetzten Neupflanzungen von sechs Bäumen auf der privaten Grünfläche im Westen und drei Bäumen im Norden als Ortsrandeingrünung lockern die Bebauung wiederum auf.

Es ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### 3.7 Schutzgut Mensch

#### Immissionen

##### *Beschreibung*

Das Planungsbereich ist von der Gutsstraße erschlossen. Der Verkehr auf der Gutsstraße als Verbindungsstraße zwischen Pentenried und Frohnloh sowie zwischen Pentenried und Krailling verursacht bislang keine nennenswerten Belastungen durch verkehrliche Schallimmissionen. Gemäß Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe Geräusche), Bericht Nr. 217180/6 vom 30.04.2020 durch das Ingenieurbüro Greiner kommt es durch die Gewerbebetriebe in der Umgebung zu Schallimmissionen auf das Planungsbereich. Diese halten die Richtwerte für Mischgebiete ein.

Vom Planungsbereich selbst gehen gegenwärtig kaum Emissionen aus. Im Übrigen tritt in der Umgebung vorrangig Anliegerverkehr auf.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

##### *Auswirkungen*

Aus der neuen Bebauung durch Wohnen und Gewerbe wird das Verkehrsaufkommen auf der Gutstraße nur geringfügig ansteigen. Aufgrund der Gewerbe Geräusche sind zur Gewährleis-

tung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß Schallgutachten keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### Erholung

#### *Beschreibung*

Die landschaftliche Qualität im Ortsteil Pentenried der Gemeinde Krailling ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis, das der Erholung der Bevölkerung dient. Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich von ausgedehnten Waldflächen, ergänzt durch Landwirtschaftsflächen, umgeben, die mit ihren zahlreichen Wirtschaftswegen gute Möglichkeiten zur naturgebundenen Erholung bieten. Mehrere beschilderte Wander- und Radwegrouten führen durch das Gemeindegebiet.

Das Planungsgebiet selbst ist für eine Erholungsnutzung nur wenig attraktiv und bietet keine unmittelbaren Möglichkeiten zur naturgebundenen Erholung.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Bestehende Erholungsmöglichkeiten in Form von Rad- und Wanderwegen werden im Rahmen der Planung nicht beeinträchtigt. Die Erholungsinfrastruktur im Umfeld bleibt für benachbarte und neue Bewohner des Planungsgebiets gut nutzbar und erlebbar. Durch die Ortsrandeingrünung werden die deutlichen, jedoch kleinräumig wirksamen Veränderungen im Planungsgebiet optisch gut abgepuffert.

Unter Berücksichtigung der grünplanerischen Maßnahmen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Ca. 430 m südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um Körpergräber des früheren Mittelalters (D-1-7934-0263). 360 m<sup>2</sup> östlich des Planungsgebietes befindet sich eine „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-1-7934-0144).

Im Planungsgebiet selbst sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Boden- sowie Baudenkmäler bekannt.

Auch anderweitige Kultur- und sonstigen Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

#### *Auswirkungen*

Es werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- bzw. Baudenkmäler beeinträchtigt.

Sollten sich bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalgesetz einzuhalten.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen.

Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

### 3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation, Fauna und Landschaftsbild begründen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen	mittel	gering	gering	mittel
Tiere	mittel	gering	gering	Gering bis mittel
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
<b>Gesamt</b>	<b>mittlere Erheblichkeit</b>			

## 4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde keinen weiteren Wohnraum im Sinne einer Ortsabrundung sowie dort auch keine Gewerbefläche schaffen.

Der Bereich bliebe dann planungsrechtlich weiterhin Dorfgebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft. Lediglich das bestehende Wohnhaus könnte auf eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> erweitert werden. Dagegen gäbe es auch keine weitere Ortsrandeingrünung in dem Bereich; lediglich die vorhandene Linde ist im rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 als zu pflanzender Baum festgesetzt.

## 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden durch die Planung soweit als möglich reduziert. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Begrenzung von überbaubarer Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude
- Reduzierung der Versiegelung und Stärkung der Bodenfunktionen auf den unversiegelt bleibenden Flächen durch intensive Begrünung
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet

### Schutzgut Vegetation, Landschaftsbild und Lufthygiene

Für die Vegetation sowie die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft werden zahlreiche grünordnungsplanerische Festsetzungen getroffen. Diese verfolgen folgende Ziele:

- Erhalt folgender Bäume: 2 Linden entlang der Gutsstraße
- Zur besseren Einbindung in die Landschaft am Ortsrand wird die Pflanzung einheimischer Laubbäume und Sträucher festgelegt. Dabei sind auf der Ortsrandeingrünung im Westen sechs sowie auf der Ortsrandeingrünung im Norden je ~~100 m<sup>2</sup> angefangener Fläche~~ vier standortgerechte, heimische Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung sowie je 20 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen. Das heißt, dass als Ortsrandeingrünung auf der entsprechend festgesetzten privaten Grünfläche alle 7-9 m, im Norden alle ca. 12 m ein Baum gepflanzt wird. Des Weiteren werden 35 Sträucher gepflanzt, wobei Sträucher gruppiert zu pflanzen sind (3-5 Exemplare; siehe Artenliste Tab. 2).

Tab. 2: Vorschlagsliste heimischer Laubbäume und Sträucher

<b>Heimische Laubbäume 1. und 2.Ordnung</b>		<b>Heimische Sträucher</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
<b>Heimische Laubbäume 3. Wuchsordnung</b>			
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

### Schutzgut Tiere

- Erhalt der potentiellen Höhlenbäume, entsprechend Festsetzung
- Schaffung künstlicher Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, falls – z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit - eine Fällung (potentieller) Höhlenbäume unumgänglich ist.
- Neupflanzung Ortsrand dient auch dem Schutzgut Tiere
- Anbringung von zwei Falkenkästen in der näheren Umgebung der ehemaligen Brennerei

## **5.2 Ausgleich**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.915 m<sup>2</sup>. Vom Bauland mit einer Fläche von ca. 2.185 m<sup>2</sup> sind 1.765 m<sup>2</sup> bisher dem bislang nicht überplanten Außenbereich zuzurechnen, für die gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Fläche im Außenbereich ist derzeit einerseits artenarmes extensiv genutztes Grünland bzw. Grünlandbrache sowie Siedlungsgehölz (ca. 830 m<sup>2</sup>) sowie andererseits intensiv genutztes Grünland (ca. 955 m<sup>2</sup>). Die Überbauung wird ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Stellplätze und Garagen, ohne Zufahrten) im nicht überplanten Außenbereich betragen. Insgesamt wird somit auf dem Grundstücksteil im Außenbereich mit einer GRZ von ca. 0,28 zunächst nur eine geringe bis mittlere Ausnutzung zulässig. Allerdings wird mit den befestigten Nebenanlagen bzw. der Unterbauung durch Tiefgarage per saldo ein hoher Nutzungsgrad von annähernd 0,6 erzielt. Somit wird für die Ermittlung des Eingriffs von den jeweiligen Bestandstypen der mittlere Faktor herangezogen. Für das extensive Grünland/ Siedlungsge-



hölz (Typ A II, Faktor 0,8 bis 1) wird somit ein Ausgleichsfaktor 0,9, für das Intensivgrünland (Typ A I mit einem Faktor von 0,3 – 0,6) 0,5 angesetzt. Aufgrund der hier eher höheren Versiegelung durch die Stellplätze wird der Wert von 0,5 herangezogen.

Tab. 3: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Nutzung	Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ]	Faktor	Ausgleichserfordernis [m <sup>2</sup> ]
Artenarmes Extensivgrünland /Siedlungsgehölz	830 m <sup>2</sup>	0,9	747 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland	955 m <sup>2</sup>	0,5	477,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.765 m<sup>2</sup></b>		<b>1.224,5 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt ergibt sich demnach ein erforderlicher Ausgleich von 1.224,5 m<sup>2</sup> (bei Aufwertung um eine Wertstufe).

Für die Ausgleichsfläche wird das Grundstück Fl.Nr. 80 im Westen des Planungsgebiets festgelegt. Um den Verlust des Laichplatzes der Laubfrösche in den ehemaligen Silos auszugleichen, werden in der Ausgleichsfläche zwei Tümpel mit jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mind. 70 cm bis max. 1 m mit Bentonit ohne weiteres Substrat, mit Flachwasserbereichen angelegt. Auf der weiteren Fläche wird auf mind. 300 m<sup>2</sup> ein Feldgehölz angepflanzt, auf den verbleibenden ca. 875 m<sup>2</sup> wird eine autochthone arten- und blütenreiche Extensivwiese angesät (Produktionsraum 8, Alpenvorland bzw. Ursprungsgebiet 16, Unterbayerisches Platten- und Hügelland; z.B. Saatgutmischung Nr. 1, Rieger-Hofmann) mit insgesamt 10 Obstbäumen in Hochstammqualität (vgl. Vorschlagsliste des Landratsamtes Starnberg im Anhang). Diese Aufwertung von derzeit Acker auf eine Extensivwiese mit Obstbäumen sowie ein Feldgehölz sowie zwei Tümpeln bedeutet gem. Leitfadeneingriffsregelung eine Aufwertung um eine Wertstufe, somit wird eine Ausgleichsfläche von 1.224,5 m<sup>2</sup> benötigt und hergestellt.

Die Ausgleichsflächen sind auf 25 Jahre hinaus zu pflegen. Danach ist eine etwaige Pflege durch den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Starnberg, untere Naturschutzbehörde, zuzulassen. Hierzu ist grundbuchrechtlich eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

Die Gehölze sind in der auf die Rechtskraft die Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Dabei sind außer bei den regionaltypischen Obstbäumen in Hochstammqualität ausschließlich standortgerechte, heimische, bevorzugt beeren- und stachelreiche Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18915, 18916 und 18919) durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Auf 300 m<sup>2</sup> Fläche sind mind. 100 Sträucher bzw. Kleinbäume gem. Tab. 2 dieses Umweltberichts zu pflanzen.

- Die Entwicklungspflege ist auf 2 bis drei Jahre durch zweimal jährliches Ausmähen und Ausschneiden vertrockneter Triebe sicherzustellen. Bei Bedarf sind die Pflanzen zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
- Die Pflanzung ist durch Zäunung vor Tierverschädigung zu schützen. Nach fünf Jahren ist der Wildschutzzäun wieder restlos zu beseitigen, wenn kein Verschädigung von Nutztieren zu erwarten ist.
- Jungbäume sind für fünf Jahre zu pflocken. Die Pflockung ist einschließlich der Seilverankerung nach fünf Jahren wieder restlos zu beseitigen.
- Zulässig sind nur den Arten entsprechende, fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Verjüngung des Bestands. Alle drei bis fünf Jahre dürfen alternierend max. 1/4 der Gehölzfläche entsprechend gepflegt werden. Das Schnittgut ist abzufahren und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

Die Teiche sind nach der Anlage binnen 12 Wochen mit Wasser zu füllen, sofern dies nicht durch natürliche Niederschläge erfolgt ist. Die Teiche sind im Abstand von drei Jahren auf Bewuchs zu kontrollieren und nötigenfalls zu entlanden. Dabei ist alternierend jeweils die Hälfte einer Teichfläche zwischen Anfang August und Mitte September zu entlanden. Schlamm und Aufwuchs sind zunächst 2 Wochen am Teichrand liegen zu lassen und danach einer geordneten Wiederverwertung (z. B. Kompostierung) zuzuführen.“

## **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs wurden dem Gemeinderat verschiedene Möglichkeiten der unterschiedlichen Baukörpergrößen und der Gebäudeanordnung sowie insbesondere der Erschließung aufgezeigt. Im Sinne einer harmonischen Ortsgestaltung bzw. -erweiterung, wurde der nunmehr ausgearbeitete Entwurf unter mehreren Varianten ausgewählt und weiterverfolgt. Andere, mindestens ebenso gut geeignete Varianten, die den genannten Zielen entsprechen würden, sind nicht ersichtlich. Auch außerhalb des Planungsgebiets ergeben sich keine sinnvollen, alternativen Planungsmöglichkeiten.

## **7. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

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

Die Fachbehörden haben in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits einige Hinweise gegeben, die in die Planung eingeflossen sind.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Während der Baumaßnahme sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich, da keine überwachungsbedürftigen Eingriffe oder sonstige, fehlerhafte Entwicklungen absehbar sind.

Die Ausgleichsflächen sind auf 25 Jahre hinaus alle fünf Jahre auf die Entwicklung hin zu überprüfen, ggf. sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg zusätzliche Maßnahmen vorzunehmen, um die Entwicklung in Richtung des Zielzustands zu fördern.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Planung wird in Pentenried, Gemeinde Krailling, die Errichtung einer Wohnbebauung sowie Gewerbeflächen möglich, wodurch der Mangel an Wohnraum in der Gemeinde gemindert wird.

Die Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergeben sich mittlere Eingriffs-Erheblichkeiten für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild. Für die Schutzgüter Klima / Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ergibt sich nur eine geringe Eingriffs-Erheblichkeit. Es werden zahlreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem der weitgehende Erhalt des Baumbestandes sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern durch die Ortsrandeingrünung. Zusätzlich werden mit der Ausweisung eigener Ausgleichsflächen 1.227 m<sup>2</sup> mit entsprechenden, naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen aufgewertet. Unter Berücksichtigung dieses Maßnahmenpakets können die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen angesehen werden.



Starnberg, den 18.05.2021

C. Ufer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Krailling, den .....

.....  
Bürgermeister R. Haux