



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

per E-Mail: [schenk@krailling.de](mailto:schenk@krailling.de)

Bearbeitet von Niklas Scheder	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2740 / -402740	Zimmer 4412	E-Mail <a href="mailto:Niklas.Scheder@reg-ob.bayern.de">Niklas.Scheder@reg-ob.bayern.de</a>
Ihr Zeichen 610-6	Ihre Nachricht vom 09.11.2017	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-STA	München, 23.11.2017

**Gemeinde Krailling; STA  
13. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der  
Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim und Sportplatz TV Planegg/Krailling;  
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zu o.g.  
Vorhaben zuletzt mit Schreiben vom 21.03.2017 eine Stellungnahme ab.

**Ergebnis der letzten Stellungnahme**

Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung  
grundsätzlich nicht entgegensteht.

**Bewertung der aktuellen Planfassung**

Aufgrund möglicher Konflikte mit naturschutzfachlichen Belangen, sind für die ge-  
plante Wohnbaufläche weitere Gutachten notwendig. Um für die Erweiterung der  
Gemeinbedarfsflächen dennoch zeitnah die baurechtlichen Voraussetzungen  
schaffen zu können, wurde die Wohnbaufläche im vorliegenden Verfahrensschritt

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München

U4/U5 Lehel  
Tram 17/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 (89) 2176-0

Telefax  
+49 (89) 2176-2914

E-Mail  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)

Internet  
[www.regierung-oberbayern.de](http://www.regierung-oberbayern.de)



aus der Planung herausgenommen. Landesplanerische Belange bleiben hiervon unberührt.

**Ergebnis**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Niklas Scheder

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung  
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



## Christine Schenk

---

**Von:** Christina.Astner@reg-ob.bayern.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. Dezember 2017 11:29  
**An:** Christine Schenk  
**Cc:** Petra.Speth@reg-ob.bayern.de; Peter.Drefahl@lra-starnberg.de  
**Betreff:** 13. FNP-Änderung für den Teilbereich "Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim" (AZ 610-6)

Sehr geehrte Frau Schenk,

vielen Dank für die Beteiligung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Krailing mit dem Schreiben vom 09.11.2017.

Es ist zu berücksichtigen, dass die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg als Träger öffentlicher Belange, Hauptansprechpartner bei der naturschutzfachlichen Stellungnahme ist. Die höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern berücksichtigt lediglich den Artenschutz.

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Südwesten der bestehenden Gebäude des Altenheims und nach Absprache mit der Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken. Es ist aber zu beachten, dass das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ verwirklicht werden soll. Hierfür ist laut Landschaftsschutzgebiet-Verordnung eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Für etwaige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Christina Astner

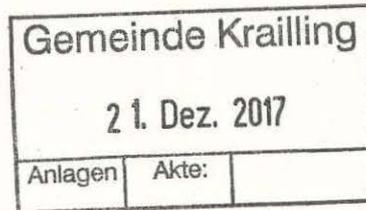
---

**Christina Astner**  
Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet 51 – Naturschutz  
Maximilianstraße 39  
80543 München  
Tel. 089 2176-2427  
E-Mail: [Christina.Astner@reg-ob.bayern.de](mailto:Christina.Astner@reg-ob.bayern.de)

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Vorab per e-mail

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling



Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten  
Mo. - Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 16.00  
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Herr Weiß  
Zimmer-Nr. 267  
Durchwahl 14 84 15  
Telefax 14 85 31

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
610-6

Bitte in der Antwort angeben  
400V-53-2\_33b

Starnberg 08.12.2017

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Altenheim/Be-  
treutes Wohnen“ i.d.F. vom 26.09.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

**Kreisbauamt**

1. Für folgende Beteiligungsverfahren bitten wir um die Übersendung einer vergrößerten Planzeichnung.
2. Der Verlauf der „TGA“-Abgrenzung wird teilweise von anderen Planzei-  
chen überlagert. Wir bitten zu prüfen, ob eine deutlichere Darstellung  
möglich ist.
3. Festsetzung B. 2.1.1: Für die „nutzungstypischen Nebenanlagen“ sollten  
in der Begründung Beispiele genannt werden.
4. Festsetzung B. 3.1.1: Anstelle der grundstücksbezogenen Einheit einer  
GRZ empfehlen wir dringend die Festsetzung der städtebaulich in Er-  
scheinung tretenden absoluten Grundfläche.

Hausadresse:  
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg  
Telefon 08151 148-0  
Telefax 08151 148-292  
info@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de  
Kreissparkasse München Starnberg  
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)  
VR-Bank Starnberg  
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)  
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln:  
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landrat-  
samt

Sollte die GRZ beibehalten werden, empfehlen wir, zwei Nachkommastellen festzusetzen. Wie bitten zu berücksichtigen, dass an die Gebäude angebaute Terrassen – unabhängig ihrer Ausführung – nach aktueller Rechtsprechung stets zur „Haupt-GR“ zu rechnen sind. Sollte die Festsetzung B 3.1.1 in diesem Sinne gemeint sein, wäre ein Hinweis sinnvoll, falls nicht sollte eine eigene GR (Terrasse) festgesetzt werden.

5. Da die Wandhöhe gemäß Festsetzung B. 3.2.1 auf die Höhenlage der OK FFB bezogen wird, ist für die tatsächliche Gebäudehöhe der Abstand dieser Oberkante vom Gelände entscheidend. Wir regen daher insbesondere an, eine Festsetzung zu den zulässigen Abgrabungen aufzunehmen, um eine ungewollte Freilegung von Untergeschossen auszuschließen. Außerdem sollte bei dieser Art der Festsetzung zumindest das Maß zwischen OK FFB und Geländeoberfläche angegeben werden. Viel einfacher ist allerdings, die WH entsprechend der gesetzlichen Definition zu verwenden.

6. Festsetzung B. 4.1.1: Sollen die außerhalb des Bauraums zulässigen baulichen Anlagen tatsächlich nur ausnahmsweise (d.h. nach Einzelfallprüfung) zugelassen werden? Dies ist insbesondere in Bezug auf notwendige Stellplätze eher ungewöhnlich (gerade auch mit Blick auf die nach B. 5.5.1 zwingend in den Stellplatzflächen zu erstellenden Besucherstellplätze). Auch steht diese Ausnahme in Konkurrenz zu § 23 Abs. 5 BauNVO.

Ist bei den Nebenanlagen eine Maximalhöhe von 3,0m oder eine mittlere Wandhöhe von 3,0m in Anlehnung an Art. 6 Abs. 9 BayBO gemeint?

7. Festsetzung B. 5.5.1: Wie ist die Stellplatzregelung (1 STP je 2 Wohnungen) im Falle einer ungeraden Wohnungsanzahl auszulegen?
8. Festsetzung B. 6.1.1: Wenn bei Zäunen grundsätzlich ein Bodenabstand von 10cm eingehalten werden soll, sollte zuvor der Begriff „durchgängig“ in Bezug auf Sockel gestrichen werden.
9. Festsetzung B. 6.2.1: Der Begriff „grell“ ist in der Praxis oftmals nur schwer vollziehbar.
10. Festsetzung B. 6.3.1: Wurden die Dachterrassenbrüstungen bei der Festsetzung der zulässigen Wandhöhen berücksichtigt? Wenn nicht, sollte eine gesonderte Überschreitungsregelung für die Brüstungen aufgenommen werden.
11. Festsetzungen B. 8.2: Gehören zu den „nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Flächen“ auch die bereits nach B. 5.2.2 zu bepflanzenden Tiefgaragenbereiche?
12. Festsetzung B. 8.2.3: Für den Fall, dass die Nutzung nicht in allen Gebäuden gleichzeitig aufgenommen wird: Auf welches Gebäude wird beim Pflanzgebot abgestellt?
13. Festsetzung B. 8.3.1: Die Formulierung „auf den Grundstücken“ ist rechtlich unbestimmt. Ist „im Bauland“ gemeint oder ggf. auch „im Plangebiet“?
14. Unter Punkt 3.1 der Begründung wird auf die Begründung zur parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung (FNP) verwiesen. In diesem Falle sollte dem Bebauungsplan die FNP-Begründung beigelegt werden.

15. Die gemäß Punkt 3.4 der Begründung vorgesehene vertragliche Sicherung der Waldersatzmaßnahme ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorzunehmen.
16. Punkt 3.5 der Begründung: Nach dem Satz „Durch die bauliche Nutzung dieser Potentiale könnte grundsätzlich Wohnraum für ca. 503 Personen geschaffen werden“ sollte noch ergänzt werden, weshalb diese Standorte für die aktuelle Planung dennoch ausscheiden (hierauf wird erst deutlich später unter Punkt 3.6 eingegangen).
17. Punkt 5.5 der Begründung: Die Aussage, wonach die notwendigen Stellplätze zwingend in der Tiefgarage herzustellen seien, entspricht nicht den korrespondierenden Festsetzungen. Dagegen stellt es die Begründung im Gegensatz zur Festsetzung B. 5.5.1 dem Bauherrn frei, wo die Besucherstellplätze zu errichten sind. Wir bitten um Angleichung der Begründung an die entsprechenden Festsetzungen.

Als Beispiel für die in den „Ng“-Flächen zulässigen baulichen Anlagen werden auch „überdachte Verbindungsgänge und Wartebereiche“ genannt. Wir weisen darauf hin, dass solche Gebäudeteile in der Regel zur Hauptanlage zu zählen sind.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Weiß

Landratsamt Starnberg • Postfach 12 53 • 82302 Starnberg

Gemeinde Krailling  
 Frau Erste Bürgermeisterin Christine Borst  
 Rudolf- von Hirsch- Straße 1  
 82152 Krailling

## Technischer Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten  
 Mi. + Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 14.00  
 einen Termin vereinbaren

Zimmer-Nr. 209

Telefon/ Fax 08151/ 148-293/ -11293  
 susanne.nagel@LRA-starnberg.de

Unser Zeichen (bitte stets angeben)  
 Krai39./ 413 B na

Ihr Zeichen  
 610-8/39

Ihr Schreiben vom  
 09.11.2017

Starnberg, den  
 05.01.2018

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<b>1. Gemeinde Krailling</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan</b>	<u>Nr. 39, i.d.F. vom 26.09.2017</u>  „Erweiterung Altenheim/ Betreutes Wohnen“ an der Rudolf- von- Hirsch- Straße (Caritas Altenheim Maria Eich), Gemeinde Krailling
<input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> mit Umweltbericht	
<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	
<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	<u>22.12.2017</u>

Hausanschrift:  
 Prof.-Max-Lange-Platz 1  
 D-83646 Bad Tölz

Telefon  
 [08041] 505-0  
 www.lra-toelz.de  
 info@lra-toelz.de

Allgemeine Öffnungszeiten  
 Montag 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr  
 Dienstag und Donnerstag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
 Mittwoch kein Parteiverkehr  
 Freitag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen  
 IBAN: DE07700543060000000166  
 BIC: BYLADEM1WOR

Raiffeisenbank im Oberland eG  
 IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151  
 11  
 BIC: GENO DE F1 MIB

<b>2. Träger öffentlicher Belange</b> (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.)  Landratsamt Starnberg, Strandbadstr. 2, 82319 Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde Tel. 08151/148-293 Fax 08151/148-11293	
2.1.	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwendungen gegen die Planung
2.2.	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3.	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
2.5.	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.6.	<input type="checkbox"/> erhebliche Bedenken/ Bedenken
2.8.	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG
2.9.	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren).
2.10	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:  1. In der <u>Begründung</u> gegenständlicher Planfassung werden unter Ziffer 7 und im <u>Umweltbericht</u> unter Ziffer 3.2 folgende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen bzw. folgende Verkehrsprognosen genannt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Greiner vom 23.11.2016, Bericht Nr. 216059/ 2;</li> <li>• schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Greiner vom 05.05.2017, Bericht Nr. 216059/ 3 und</li> <li>• Verkehrsprognosen der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, zur geplanten Erweiterung des Seniorenheims an der Rudolf- Hirsch- Straße; Bericht vom 28.07.2017.</li> </ul> <p>Die vorgenannten Gutachten lagen den uns zugesandten Unterlagen nicht bei. Zu den in den Gutachten enthaltenen Berechnungsansätzen (z.B. Berücksichtigung des Schienenbonus, Abstellen auf Maximalpegel etc.) und Ergebnissen sowie zu deren Umsetzung in den Planunterlagen können daher keine Aussagen getroffen werden.</p> <p><u>Hinweis an die Gemeinde:</u>          Sofern die Gemeinde die Prüfung der fachgerechten Ansätze bei der Berechnung der Ergebnisse und der Umsetzung der Ergebnisse o.g. Gutachten in gegenständlicher Planfassung wünscht, wird gebeten,</p>

die Gutachten zukünftig den Planunterlagen beizufügen. Ansonsten obliegt die Verantwortung diesbzgl. ausschließlich der Gemeinde.

2. Hinsichtlich der Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes nachts an bestimmten Fassaden durch den Schienenlärm empfehlen wir die Aufnahme der Grundrissorientierung für Schlafräume in die textlichen Festsetzungen dergestalt, dass Fenster dieser Räume auf die lärmabgewandte(n) Seite(n) orientiert werden. Soweit dies nicht möglich ist und die Fenster der o.g. Räume ausschließlich auf die durch Schienenlärm beaufschlagten Gebädefassaden orientiert werden können, ist mindestens ein Fenster pro Schlafzimmer mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die oben genannten Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 von 11-1989 zugrunde zu legen.

In dem Zusammenhang empfehlen wir, den Hinweis Ziffer 2.10 entsprechend zu ändern.

Hinweis in eigener Sache:

Ungestörter Schlaf ist bereits ab einem Orientierungswert nachts > 45 dB(A) nicht mehr gegeben.

3. Eine Zunahme der Kfz- Fahrten/ Tag von 15 % im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme sehen wir als nicht geringfügig an. Da aber die Grundbelastung durch den Verkehr an den maßgeblich zu betrachtenden Immissionsorten insgesamt gering ist, ergeben sich selbst bei einer Steigerung um 15% keine erforderlichen verkehrlichen bzw. schallschützenden Maßnahmen. Die Aussagen in der Begründung bzw. im Umweltbericht sollten diesbzgl. dahingehend geändert werden.
4. Ausführungen zum Schutzgut „Luft“ (s. Ziffer 3.2 S. 39)/ Absatz „Maßnahmen im Bebauungsplan: Den „Hinweis zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien“ konnten wir unter den Hinweisen nicht finden. Wir bitten, dies dort und auch in der Zusammenfassung entsprechend anzugleichen.
5. Ausführungen zu „Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen“ (s. Ziffer 4.1 S. 43):  
Die Aussage, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- und Grenzwerte bzgl. Schienenverkehrslärmeinwirkungen weder erreicht, noch überschritten werden, trifft so nicht zu. Wir bitten dies entsprechend zu korrigieren.

Es bestehen keine weiteren Anregungen und Empfehlungen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme gleichen Datums zur 13. FNP- Änderung.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne Nagel



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Krumpperstraße 20, 82362 Weilheim

Gemeinde/Stadt Krailling

Rudolf-von-Hirsch-Straße 1

82152 Krailling



Ihr Schreiben vom  
09.11.2017

Unser Aktenzeichen  
L2.2-46- 2310

Sachbearbeiter  
Schäfer  
0881/994- 152

Weilheim,  
18.12.2017

## Bebauungsplan

### Aufstellung d. Bbpl. Nr. 39 "Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen"

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

### Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim

- Keine Äußerung
- Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder WSG- Verordnungen)

Rechtsgrundlagen:

Überwindungsmöglichkeit:

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus dem eigenen Zuständigkeitsbereich zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage

Siehe beiliegendes Schreiben

Mit freundlichen Grüßen

Schäfer  
LA



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB  
Krumpferstraße 18 - 20, 82362 Weilheim i.OB

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

Name  
Julian Schäfer  
Telefon  
0881-994-152  
Telefax  
0881-994-111  
E-Mail  
julian.schaefer@aelf-wm.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
610-6 09.11.2017

Bitte bei Antwort angeben  
Geschäftszeichen  
L2.2-46-2310

Weilheim i.OB  
18.12.2017

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39  
Hier: Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)  
zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Er-  
weiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“, an der Rudolf-von-Hirsch-Straße  
(Caritas-Altenheim Maria Eich)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend unsere erneute Stellungnahme zu o.g. Bauleitverfahren:

Aus landwirtschaftlicher Sicht:

Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche Belange weiter nicht betroffen.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht:

1. Der Bebauungsplan bedeutet eine Rodung von rd. 0,5 ha Wald, der als Bannwald, Erholungswald Stufe I und regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen ist sowie im Landschaftsschutzgebiet liegt, zur Erweiterung der bestehenden Anlage einer Altenheims / Betreutes Wohnen. Nach der neuen Überarbeitung der Wald funktionsplanung ist die Waldfläche nicht mehr als Lärmschutzwald ausgewiesen.
2. Die Rodung von ca. 0,5 ha Bannwald ist nach Art. 9 Abs. 4 Satz 1 BayWaldG zu versagen.

In einem Erholungswald Stufe I und einem regionalen Klimaschutzwald soll die Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 5 Satz 1 BayWaldG versagt werden, wenn die Rodung Wald funktionsplänen widersprechen oder deren Ziele gefährden

Seite 1 von 3

würde.

3. Der betroffene Wald stellt einen geschlossenen, ca. 30-jährigen Fichtenmischwald mit Eiche, Douglasie, Birke und anderen Laubbäumen dar.

Eine besondere Eignung für mulmbewohnende Holzkäfer kann mangels dicker Mulmbäume derzeit bei den viel zu jungen Bäumen, insbesondere Eichen, ausgeschlossen werden.

Eine Eignung der geplanten Rodungsfläche als Korridor zwischen dem derzeit für Holzkäferarten bedeutsamen Laubwaldbereich um Maria Eich und dem älteren, für mulmbewohnende Käferarten in den nächsten Jahrzehnten mehr und mehr attraktiv werdenden geschützten Landschaftsbestandteil im Südosten ist mit zunehmenden Bestandsalter zwar in vielen Jahrzehnten möglich, besteht derzeit aber nicht.

4. In Bannwäldern kann eine Rodungsgenehmigung nach Art. 9 Abs. 6 Satz 2 BayWaldG genehmigt werden, wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und seiner Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann.
5. Im Flächennutzungsplan ist eine Ersatzaufforstung auf Fl.Nr. 575, Gem. Planegg aufgeführt, die von Bannwald umgeben ist und aus forstlicher Sicht die Waldfunktionen Erholung und regionaler Klimaschutzwald rasch übernehmen kann. Sie liegt im Bannwald im Landkreis München.

Der gleiche funktionelle Zusammenhang ist wegen des Abstandes der Ersatzaufforstungsfläche von rd. 1 km im NW innerhalb des geschlossenen Bannwaldgebietes und den vergleichbaren standörtlichen Gegebenheiten gut gegeben. Deshalb ist sie auch als Bannwaldersatzaufforstungsfläche geeignet.

6. Die Größe der Ersatzaufforstungsfläche und das junge Bestandsalter der Rodungsfläche lassen erwarten, dass die Wirksamkeit der Waldfunktionen rasch wiederhergestellt werden kann. Im Rodungsbereich sind umfangreiche Begrünungen geplant, die auch den Erholungswert und den klimatischen Effekt durch Bäume örtlich wieder verbessern. Somit kann ein Faktor von 1.0 für den walddrechtlichen Ausgleich angesetzt werden; die Rodungsfläche ist flächengleich auszugleichen. Es wird empfohlen, einen naturnahen Laubwald mit Waldrand gegenüber dauernden nicht bestockten Bereichen als Ersatzaufforstung anzulegen.
7. Die Baumhöhen der die Rodungsflächen umgebenden Wälder können aufgrund der guten standörtlichen Verhältnisse 35 m überschreiten. Den im Bebauungsplan genannten Bauabständen kann deshalb nur bei Einhalten von verstärkten Sicherheitsmaßnahmen an Gebäuden gegen Baumfall zugestimmt werden.
8. Die nötige Erstaufforstungsgenehmigung für die Ersatzaufforstungsfläche in Planegg ist, da im Landkreis München gelegen, über das AELF Ebersberg einholen.
9. Dem o.a. BBPl wird unter den unter Punkt 6 und 7 genannten Auflagen zugestimmt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Bei Rückfragen im forstlichen Bereich wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Dr. Gampe unter der Tel. 08841/6129-21.

Mit freundlichen Grüßen



Julian Schäfer  
LA



WWA Weilheim - Pütrichstrasse 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
1-4622-STA127-  
22967/2017

Bearbeitung  
Dominikus Findler  
Tel.: +49 (881) 182-0

Datum  
20.12.2017

**BBP Krailling Nr. 39**  
**Rudolf-von-Hirsch-Straße, Caritas Altenheim Maria Eich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN**

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor/ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

**2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit sind nicht vorhanden.

**3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN**

**3.1 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher von unserer



Seite nicht getroffen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Grundwasserflurabstand mit ca. 15 m abgeschätzt.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

### 3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### 3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. August 2017 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 3.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### 3.5 Abwasserentsorgung

#### 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

#### 3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Nur so können die gewonnenen Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. So kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Hanisch





BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Ihr Zeichen: 610-8/39

Unser Zeichen: BN-KG/gns-krailling-BPI-39-Altenheim-08.01.2018

Wartaweil, den 08.01.2018

**Frühzeitige Unterrichtung gemäß §3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ an der Rudolf-von-Hirsch-Straße**

**Hier: Stellungnahme des Bundes Naturschutz**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Borst,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der Bund Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Aus Sorge um die angemessene Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Aspekte der Planung hat sich der BN in den gut 5 Monaten zwischen der letzten Stellungnahme vom 3.4.17 und der GR-Sitzung am 26.9.17 um weitere Klärung bemüht. In einer Veranstaltung am 17.5.2017 und dann durch ein Gutachten von Dr. Rudolf Nützel vom August 2017 (siehe Anhang) wurden Erholungswert und Biotop-Potentialcharakter des Naherholungswaldes nördlich und nordwestlich der Kraillinger Bebauung näher betrachtet. Das Gutachten wird demnächst mit einem inzwischen ergänzten Standortverzeichnis relevanter Bäume der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Bitte vergleichen Sie dazu die entsprechende Inhaltsangabe des Gutachtens Dr. Nützel unten und das als Karte DIN A4 beiliegende Standortverzeichnis (wird nachgereicht). Das Standortverzeichnis wurde auf der Basis des Gutachtens erstellt, ist das Ergebnis einer vierstündigen Begehung mit einem Entomologen am 17.10.2017 und wurde auf Veranlassung des Vereins HeideAchse e.V. weiter präzisiert. Es kann hoffentlich zur Vorbereitung der behördlichen Untersuchungen in 2018 beitragen.

Die nun bekanntgewordenen Dimensionen des Bauvorhabens sind für die Waldnachbarschaft unverträglich. Wie dies jedoch ignoriert wird, zeigt sich in der Begründung des Bebauungsplans, die Planung "berühre" den Eichen-Hainbuchenwald nicht.

**Kreisgruppe Starnberg**

Wartaweil 77  
82211 Herrsching

Tel. 08152 90 99 503  
Fax. 08152 96 77 10  
starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:  
Günter Schorn

Besuchen Sie auch unsere  
Homepage:

[www.starnberg.bund-naturschutz.de](http://www.starnberg.bund-naturschutz.de)

Aktuelle Kurzmitteilungen:  
[twitter.com/bnstarnberg](https://twitter.com/bnstarnberg)

Steuernummer: 117/107/30573

Spendenkonto:  
Sparkasse München Starnberg  
BIC: BYLADEM1KMS  
IBAN: DE47702501500430053165

Dass dort kein Baum gefällt wird, bedeutet aber nicht, dass der Eingriff eines so großen kompakten Gebäudes an Stelle des Waldes auf der Westseite der Rudolf-von-Hirsch-Straße nicht eine erhebliche Beeinträchtigung des Waldzusammenhangs für den Eichen-Hainbuchenwald ist. Der bisherige Austausch des Waldes westlich der Straße mit dessen Waldinnenklima wird im Hochsommer für die Kraillinger Spaziergänger unmittelbar erfahrbar.

Der Waldzusammenhang über die Straße hinweg wird zu einem großen Teil abgeschnitten. Als Biotopvernetzung bleibt auf Grund der vorliegenden Planung für den Geschützten Landschaftsbestandteil Eichen-Hainbuchenwald nur noch der Korridor entlang des Paula-Anders-Wegs und der zur Straße hin relativ schütterere restliche Waldbereich nördlich der Bebauung Drosselweg.

Die Forderungen zum Wald sind im ABSP Starnberg besonders gut dargestellt. Sie stehen nach Ansicht der Planung im Widerspruch zu den Planungsinteressen der Gemeinde Krailling und werden somit nicht berücksichtigt.

Die gemeindliche Ortsentwicklungsplanung wird zu Recht ausführlich zitiert. Allerdings werden genau die Passagen weggelassen, die besagen, dass Betreutes Wohnen auf den Bereich der Ortsmitte orientiert werden soll, und die damit dem Bauvorhaben widersprechen.

Texte aus dem LEP werden in beiden Planungsunterlagen ausführlich, jeweils in beiden Textteilen z.T. über Seiten zitiert. Dem folgt die Behauptung, diese Planung werde eingehalten, es fände eine "hinreichende Berücksichtigung" BPlan, S.8. Tatsächlich werden die Verstöße nicht abgearbeitet, so unter anderem gegen den Grundsatz 3.1: Flächensparen, gegen Ziel 3.2 Potentiale der Innenentwicklung nutzen, gegen Grundsatz 3.3 Vermeidung der Zersiedelung von Landschaft, Grundsatz 5.4.2: keine Zerschneidungen und Flächenverluste in den Wäldern

Ähnlich werden die Schutzgüter in den Umweltberichten behandelt:

Zwar finden sich im Umweltbericht sogar zutreffende Darstellungen der gegenwärtigen Erholungsfunktion des Naherholungswalds, in dem das Plangebiet liegt. Jedoch wird behauptet, es fände keine Beeinträchtigung statt. Nicht einmal die Gefährdung des "Erhalt(s) von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten" und des "Erhalt(s) der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder" durch Baudimensionen und Verriegelung des Austauschs der Waldbereiche werden als Gefährdung gesehen.

Einer Präzisierung bedurft hätte auch der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf was Zahlen und Begriffe betrifft. Denn in seiner Begründung variieren die Angaben, wie viele Wohnungen gebaut werden sollen, zwischen 35 und 39, in der Sitzung beschlossen wurden jedoch 45 Wohnungen, der Presse nach sogar 55. Diese Zahlen wurden nicht korrigiert.

Die Dimensionen des Bauvorhabens und die vorgesehenen Eigentumsverhältnisse widersprechen der Bezeichnung als "Altenheimerweiterung" des bestehenden Caritas-Altenheims. Dieser Begriff beinhaltet ein untergeordnetes Bauteil. Er wird bisher nicht von der vom Caritas-Altenheim geplanten Grundsanierung seiner Gebäude abgegrenzt. Diese Unsicherheit in der Terminologie durchzieht die gesamte Planung. Auf S.23 der Begründung wird die Beziehung zwischen Betreutem Wohnen und Caritas-Altenheim als "nachbarschaftlich" bezeichnet, wenige Zeilen später wird gesagt, es handle sich um eine " funktionsgerechte Erweiterung des bestehenden Altenheims". Allein in den Überschriften der Planungsunterlagen vom 26.9.2017



werden folgende verschiedenen Bezeichnungen für das selbe Projekt benutzt: "Betreutes Wohnen", "Altenheimerweiterung", "Entwicklung von Bauflächen im Bereich des Caritas-Altenheimes für "Betreutes Wohnen" " Hier wird nicht einmal klar, ob es "Betreutes "Wohnen im Bereich(?) des Caritas-Altenheims nicht schon gibt.

Unklar ist nebenbei auch, auf wessen Grund die vorgesehenen Abstandsflächen zum Wald von mindestens 10 m auf der Südseite und 15 m auf der Westseite zur Verfügung stehen sollen, die offenbar außerhalb des Grundstücks entstehen sollen. BPI S. 15

Abgewehrt werden Planungsaspekte, die dem Bauvorhaben widersprechen, insbesondere durch das Argument, hier habe das Soziale Vorrang. Mittlerweile ist jedoch geklärt: es handelt sich um ein "frei finanziertes"(In:Krailling.1,2017.) "privates" (GR-Sitzung 12.12.17) Bauprojekt ohne soziale Zugangskriterien, was bedeutet, dass das Planzeichen "Gemeinbedarfsfläche " überprüft werden muss.

Die Dimension des Gebäudes widerspricht insbesondere der Klimafunktion des Waldes, der sein Standort sein soll, aber auch den anderen Waldfunktionen im Waldfunktionsplan.

Der Planer erklärt mehrfach, die Gemeinde habe sich entschieden, zugunsten sozialer Belange die Belange des Naturschutz außer Acht zulassen. Eine Diskussion und Entscheidung darüber in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats liegt nicht vor.

Die Tatsache, dass es sich um ein Bauprojekt im Außenbereich handelt, bei dem eine solche Entscheidung nicht ohne weiteres möglich ist, wird nirgends angesprochen. Der gemeindliche Landschaftsplan wird entgegen dem BauGB nicht herangezogen. Das Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom Oktober 2016, das auf den Außenbereichscharakter hinweist, fehlt im Auslegungsmaterial. Es ist außerdem fraglich, ob die gemeindliche Planungshoheit entscheiden kann, auf Grund vage formulierter sozialer Aspekte die Zukunft eines für die eigene Bevölkerung wie für die engere und weitere Nachbarschaft sehr bedeutenden Naherholungswalds aufs Spiel zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Schorn  
Kreisvorsitzender

Neben unserer Geschäftsstelle steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:  
Günter Schorn, Vorsitzender der BN-Kreisgruppe Starnberg, Telefon (08158) 3541,  
E-Mail guenter.schorn@gmx.net



BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Ihr Zeichen: 610-6

Unser Zeichen: BN-KG/gns-krailing-13.Änd-FINPI-ern-Ausl-03.04.2017

Wartaweil, den 03.04.2017

**13. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim und Sportplatz TV Planegg / Krailling**  
**Beteiligung am Verfahren nach §4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB**  
**Hier: Stellungnahme des Bundes Naturschutz**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Borst,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der Bund Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Wie schon in unserer Stellungnahme zur vorzeitigen Beteiligung im vorliegenden Verfahren sehen wir die Erweiterung des Altenheims „Maria Eich“ als notwendige Maßnahme zur sozialen Vorsorge an. Allerdings wird u. M. nach immer noch nicht bei der ausgesuchten Fläche für den Wohnbau den Naturschutzbelangen Rechnung getragen. Außerdem haben sich bei unseren Recherchen zu den verschiedenen Schutzgütern deutliche Diskrepanzen in der Darstellung ergeben.

Auf dem überarbeiteten Planentwurf ist nun eine ca. 15 m breite, mithin sehr schmale Grünschneise zwischen Sportplatz und geplanter Wohnbaufläche zu erkennen. Die Wohnbaufläche ist in ihrer länglichen Ausdehnung dagegen nicht reduziert worden. Da in den Abwägungsbeschlüssen auch die Stellungnahme des BN als Begründung herangezogen wurde, möchten wir einer offensichtlichen Fehlinterpretation widersprechen. In der genannten 1. Stellungnahme des BN wurde vorgeschlagen, den gesamten Waldbereich zwischen Altenheim und Sportplatz von Bebauung freizuhalten, da er eine direkte Verbindung zwischen dem südlich gelegenen geschützten Landschaftsbestandteil und den nördlich in einem Naturschutzprojekt des Landkreises München gelegenen Waldgebieten um Maria Eich darstellt. Ein Grünstreifen von lediglich 15 m kann diesem Zweck leider nicht dienen. Wenn einzelne ausgewachsene Eichen bereits Kronendurchmesser von 20 m und mehr aufweisen und in der Begründung zur Planung vermerkt ist, dass Bäume in

**Kreisgruppe Starnberg**

Wartaweil 77  
82211 Herrsching

Tel. 08152 90 99 503  
Fax. 08152 96 77 10  
starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:  
Günter Schorn

Besuchen Sie auch unsere  
Homepage:  
[www.starnberg.bund-naturschutz.de](http://www.starnberg.bund-naturschutz.de)

Aktuelle Kurzmitteilungen:  
[twitter.com/bnstarnberg](https://twitter.com/bnstarnberg)

Steuernummer: 117/107/30573

Spendenkonto:  
Sparkasse München Starnberg  
BIC: BYLADEM1KMS  
IBAN: DE47702501500430053165

Waldflächen eine Mindestentfernung zur Bebauung von 10 m aufweisen sollten (Windwurfgefahr) ist ein solcher Grünstreifen mit den Naturschutzzielen eines lichten Eichenwaldes nicht zu vereinbaren. Außerdem sollte er auch noch Lärmemissionen des Sportplatzes abhalten. Die Kombination beider Ziele auf der gleichen Fläche ist im vorliegenden Fall leider nicht möglich.

Die o.g. Diskrepanzen in der Darstellung beziehen sich auf die Ausweisung von Bannwald und Erholungswald. Wie im angehängten Ausdruck des AELF Weilheim ersichtlich, ist auch der nördliche Bereich des Korridors zwischen Altenheim und Sportplatz als Bannwald ausgewiesen. Außerdem geht der sonst flächengleiche Erholungswald im Korridor noch ein Stück weiter nach Süden. Wir bitten darum, diesen eindeutigen Fehler zu korrigieren. Zusätzlich weist das AELF Weilheim darauf hin, dass im Korridor Wald vorliegt. Er ist allerdings nur z. T. als Erholungswald ausgewiesen. Wir haben selber ca. 35 Eichen gefunden – was für die Wertigkeit des Korridors spricht.

In unserer Stellungnahme schlagen wir vor, den gewünschten Wohnungsbau, falls tatsächlich in diesem Bereich nötig, ggf. mit dem Bau des betreuten Wohnens zu kombinieren und die Baumasse hier zu erhöhen. Eine naturschutzfachliche Aufwertung dieses Bereichs im Sinne der Ziele des angrenzenden Naturschutzprojektes erscheint sinnvoll und (auf lange Frist) möglich. In diesem Fall ist auch die Frage zu stellen, warum in der Planung bzw. in der Begründung dazu dieses Naturschutzprojekt nach wie vor nicht zur Kenntnis genommen wird, obwohl sowohl in unserer 1. Stellungnahme als auch in der Stellungnahme der Gemeinde Planegg darauf hingewiesen wird. Wir verweisen dazu auf die Begründung der Flächennutzungsplanänderung selbst auf S. 9: „Als querschnittsorientierte Planung muss der Flächennutzungsplan bei der Ausgestaltung des neuen Bodennutzungskonzeptes darüber hinaus auch allen anderweitigen, verbindlichen Fachplänen- und Fachprogrammen, sonstigen Bestimmungen, sowie informellen Plänen und Konzepten Beachtung schenken, um ein rechtssicheres und ausgewogenes Planergebnis zu erzielen.“

Abschließend ist anzumerken, dass es sich bei den Waldbereichen zwischen Krailling und Planegg um sehr wichtige Erholungswälder handelt (als Erholungswald Stufe 1 festgesetzt) und der Weg zwischen dem Altenheim und der S-Bahnstation sehr intensiv genutzt wird, insbesondere von den Bewohnern des Altenheims und sicherlich auch von den künftigen Bewohnern des betreuten Wohnens. Durch den geplanten Bauriegel, der in der vorliegenden Planung über die vorhandene Bebauung hinaus in den Wald hineinstößt und sicher Erschließungsmaßnahmen nach sich ziehen würde, wäre dieser Teil des vorhandenen Erholungsraumes völlig entwertet. Das direkte Naturerleben wird den Altenheimbewohnern, die nur noch einen kleinen Aktionsradius haben, entzogen.

Mit freundlichen Grüßen



Günter Schorn

Kreisvorsitzender

Neben unserer Geschäftsstelle steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

- Günter Schorn, Vorsitzender der BN-Kreisgruppe Starnberg, Telefon (08158) 3541,

E-Mail [guenter.schorn@gmx.net](mailto:guenter.schorn@gmx.net)

Anhang

Ausschnitt zum Bannwald aus dem Informationssystem des AELF Weilheim

13. Änderung FNP, Gemeinde Krailing



Lila = Bannwald und Erholungswald der Stufe I  
Türkis = Erholungswald der Stufe I



BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Ihr Zeichen: 610-6

Unser Zeichen: BN-KG/gns-krailling-13.Änd-FINPI-11.10.2016

Wartaweil, den 11.10.2016

**13. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim und Sportplatz TV Planegg / Krailling  
Beteiligung am Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB i. V. m. §3 Abs. 1 BauGB  
Hier: Stellungnahme des Bundes Naturschutz**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Borst,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der Bund Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Insgesamt sehen wir die Erweiterung des Altenheims „Maria Eich“ als notwendige Maßnahme zur sozialen Vorsorge an. Allerdings sind u. M. nach aus Naturschutzgründen nicht alle der ausgesuchten Flächen dafür geeignet.

Kommunen sind dem Bundesnaturschutzgesetz nach zur Erhaltung von Natur und Landschaft verpflichtet, d. h. die Pflicht zur sozialen Vorsorge sollte die Gemeinde nicht auf Kosten ihrer wertvollen Naturbereiche erfüllen.

Deshalb appellieren wir an die Gemeinde, den Antrag auf Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutz auf den Süden des Altenheims zu beschränken und diesen ggf. zu vergrößern.

Als Begründung sehen wir, dass Krailling sich auszeichnet durch einen im Vergleich zu anderen Würmtalgemeinden besonders reichen Bestand an alten Eichen entlang der Pentenrieder Straße, um Schule und Rathaus, in den Privatgärten und im dem Plangebiet östlich benachbarten Geschützten Landschaftsbestandteil Eichen-Hainbuchenwald. Dieser wurde vom AELF FFB im neuen Entwurf des Waldfunktionsplans der Region 14 als beispielhaft genannt. Krailling hat mit diesem Alleinstellungsmerkmal auch einen Auftrag, für das ganze Würmtal dazu beizutragen, dass die traditionellen Eichenwälder an den Ortsrändern bewahrt werden und ihre Zukunft sichergestellt wird. Außerdem weisen wir darauf hin, dass auf die Nachbarschaft zu den Eichenstandorten von Maria Eich in Planegg schon im ABSP Starnberg von 2007 hingewiesen wurde. Dieser unmittelbar im Norden gelegene Standort altherwürdiger

**Kreisgruppe Starnberg**

Wartaweil 77  
82211 Herrsching

Tel. 08152 90 99 503  
Fax. 08152 96 77 10  
starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:  
Günter Schorn

Besuchen Sie auch unsere  
Homepage:

[www.starnberg.bund-naturschutz.de](http://www.starnberg.bund-naturschutz.de)

Aktuelle Kurzmitteilungen:  
[twitter.com/bnstarnberg](https://twitter.com/bnstarnberg)

Steuernummer: 117/107/30573

Spendenkonto:  
Sparkasse München Starnberg  
BIC: BYLADEM1KMS  
IBAN: DE47702501500430053165

Eichen wurde inzwischen als ein landesweit bedeutsamer Eichen- und Urwaldkäferstandort nachgewiesen. Wir verweisen auf beiliegenden Artikel im Münchner Merkur vom 01.10.2016. Wertvolle Bodenvegetation mit Aronstab und Orchideen sowie wertvolle Käfer- und Schlangenpopulationen sind auf die direkte Grünverbindung angewiesen und können nicht wie Vögel einfach über Bebauung hinweg fliegen.

Der BN schlägt deshalb vor, den Bereich zwischen Altenheim und Sportplatz als einen möglichst direkten, dem Lebensraum entsprechenden Korridor zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Günter Schorn  
Kreisvorsitzender

Neben unserer Geschäftsstelle steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

- Günter Schorn, Vorsitzender der BN-Kreisgruppe Starnberg, Telefon (08158) 3541,  
E-Mail [guenter.schorn@gmx.net](mailto:guenter.schorn@gmx.net)

WÜRMTAL-ZWECKVERBAND · Postfach 17 29 · 82145 Planegg

Gemeinde Krailling  
Postfach 1364  
  
82142 Krailling

Gemeinde Krailling		
27. Dez. 2017		
Anlagen	Akte:	

Aktenzeichen  
T 1 ms - st

Ihre Zeichen  
610-8/39

Ihre Nachricht vom  
09.11.2017

Telefon: 089/857 08 - 0  
Durchwahl: 089/857 08 - 36  
20.12.2017

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39  
Hier: Frühzeitige Unterrichtung gemäß §3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)  
zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung  
„Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Rudolf-von-Hirsch-Straße  
(Caritas-Altenheim Maria Eich)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der **Abteilung Wasserversorgung** keine Einwendungen.

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.

Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Mihs  
Abteilung Wasserversorgung

Anlage



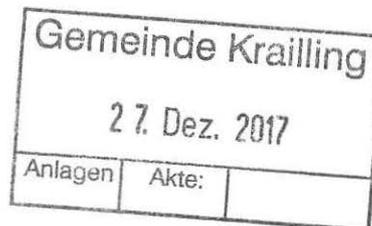
Planauszug zur Maßentnahme nicht geeignet.  
 Die Maße sind vor Ort zu prüfen.  
 Bei Aufgrabungen im Bereich der Leitungen ist der Zweckverband vorher zu verständigen. Die Angaben entsprechen dem Stand der vorliegenden Unterlagen, soweit sie zum Zeitpunkt des Druckes bekannt waren. Die Streckenschieber sind wegen der optischen Übersichtlichkeit verzerrt dargestellt.  
 Die Angaben zu Grundstücks- u. Gebäudegrenzen beruhen auf Nutzung der Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017. Sämtliche Informationen dürfen nur für den eigenen Bedarf genutzt werden.


**WÜRMTAL ZWECKVERBAND**  
 Würtal-Zweckverband  
 Bahnhofstr. 1  
 82152 Planegg  
 info@wuermtal-zv.de  
 Tel.: 089-85708-0  
 Fax.: 089-85708-11

<b>Spartenauskunft Wasserversorgung</b>	
Gem.: <b>Krailling</b>	Rudolf-von-Hirsch-Str.
Bearbeitet: <b>Miehs</b>	Plan-Nr.: <b>B-Plan 39</b>
Datum: <b>20.12.2017</b>	Maßstab: <b>1:1000</b>

Bayernwerk Netz GmbH · Karwendelstraße 7 · 82024 Taufkirchen

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling



**Bayernwerk Netz GmbH**  
**Netzcenter Taufkirchen**  
Karwendelstraße 7  
82024 Taufkirchen  
www.bayernwerk-netz.de

Michael Sexl  
T 00 49 89-6 14 13-5 42  
F 00 49 89-6 14 13-4 22  
michael.sexl@bayernwerk.de

22. Dezember 2017

**Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“, an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Zusendung des oben genannten Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2017

Aus der Planbeschreibung ist zu entnehmen, dass es sich um ein „Seniorenwohnanlage“ handelt.

Je nach Leistungsbedarf der zu erwartenden Gebäude erfolgt deren künftige Stromversorgung entweder aus der bestehenden Trafostation TH008779 Rudolf-von-Hirsch-Str. 27, oder es ist die Errichtung einer separaten Trafostation (je nach Lastschwerpunkt) an geeigneter Stelle erforderlich.

Wir haben den Bebauungsplan ohne Einwand zur Kenntnis genommen.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH

Geschäftsführer:  
Wolfgang Hildebrand  
Peter Thomas  
Manfred Westermeier

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476



DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Gemeinde Krailling  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Süd  
Kompetenzteam Baurecht  
Barthstraße 12  
80339 München  
www.deutschebahn.com

Daniela Bücherl  
Telefon 089 1308-3270  
Telefax 089 1308-22106  
daniela.buecherl@deutschebahn.com  
**Zeichen GS.R-S-L(A1) BÜ**  
**TÖB-MÜ-17-10327**

18.12.2017

Ihr Zeichen/ Schreiben vom /Bearbeiter: 610-8/39, Schreiben vom 09.11.2017, Frau Schenk

**Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“, an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich);  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Bahnstreck 5504 München- Mittenwald / bei ca. km 14,55 / rechts der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zur oben genannten Bauleitplanung.

Der o. g. Bauleitplanung wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen bzw. Hinweisen zugestimmt:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Frau Bücherl gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Süd

i.V.

Robert Spreng

i.A.

Daniela Bücherl

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber

**Unser Anspruch:**



**Profitabler Qualitätsführer  
Top-Arbeitgeber  
Umwelt-Vorreiter**



Service • Verwertung • Entsorgung

AWISTA • Moosstraße 5 • 82319 Starnberg

**Nur per Fax: 089 85706 9303**

Gemeinde Krailling

Bauamt

Rudolf-von-Hirsch-Straße 1

82152 Krailling

Ihr Ansprechpartner:

Dr. Oliver Gantner

oliver.gantner@awista-starnberg.de

Telefon: 08151 2726-86

Fax: 08151 2726-3786

Sie erreichen uns:

Mo. – Fr. 07:30 – 18:00 Uhr

Telefon: 08151 2726-0

Fax: 08151 2726-3730

info@awista-starnberg.de

www.awista-starnberg.de

Starnberg, 30.11.2017

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39

**hier: Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“, an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich)**

Sehr geehrte Frau Schenk,

am 9.11.2017 übersandten Sie uns den Bebauungsplan Nr. 39 zur Stellungnahme. Wir bitten Sie folgende Anregungen zu berücksichtigen:

- Wir weisen darauf hin, dass bei geplanten Straßen, die als sog. Sackstraßen angelegt sind, darauf zu achten ist, dass bei der Einrichtung einer Wendemöglichkeit ein Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen ist (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06.2007).
- Im Dezember 2016 ist die Branchenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren Inkraftgetreten. Nach dieser ist Rückwärtsfahren zukünftig nicht mehr zulässig und wird von keiner Ausnahme mehr erfasst.
- Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum (hier: Rudolf-von-Hirsch-Straße) erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

  
Dr. Oliver Gantner

Abfallwirtschaftsverband Starnberg  
(Öffentlich-rechtliche Körperschaft)  
Verbandsvorsitzender: Landrat Karl Roth  
Geschäfts- und Werkleiter: Peter Wiedemann

USt-IdNr. DE 169235917  
Steuer-Nr. 117 114 90037  
Handelsregister HRA 82579  
Gläubiger-ID:  
DE27AWI0000241013

Kreissparkasse München Starnberg  
Ebersberg

VR-Bank Starnberg-Herrsching-  
Landsberg eG

Konto 430 289 140 BLZ 702 501 50  
IBAN: DE70 7025 0150 0430 2891 40  
BIC: BYLADEM1KMS

Konto 428 1330 BLZ 700 932 00  
IBAN: DE76 7009 3200 0004 2813 30  
BIC: GENODEF1STH