

---

**Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 13.05.2025**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

4. **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Bereich Bauhof", Pentenrieder Straße 54, Fl.Nr. 424 (Teilfläche) 426/10, 426/11 im Verfahren nach § 2 ff BauGB**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Beschluss über das weitere Verfahren**

**Beschluss:**

Der Bau- Umwelt und Verkehrsausschuss beschließt, folgende Änderungen.

Die südliche Ecke des Grundstückes an der Pentenrieder Straße ebenfalls einen Bauraum erhalten soll.

( 6 – 3 )

Zwischen der bestehenden A + L Fläche und dem Gartenbauverein soll ein weiterer Bauraum eingezeichnet werden.

( 1 – 8 ) **somit abgelehnt.**

Die Prüfung der aufgrund der Bauraumänderungen notwendigen GRZ und ggf. Anpassung auf das notwendige Maß.

( 7 – 2 )

Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsvorschlägen inkl. der o.g. Änderungen wird zugestimmt. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

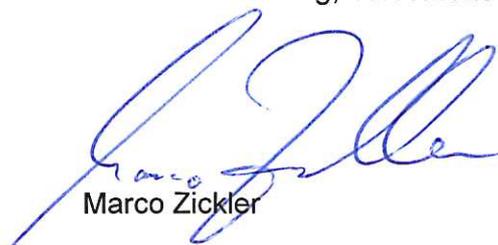
( 7 - 2 )

**Mehrheitlich beschlossen Ja 0 Nein 0 Anwesend 9**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 15.05.2025

  
Marco Zickler



Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Regierung von Oberbayern (28.11.2023)
- Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle (05.12.2023)
- Gemeinde Planegg (14.12.2023)

### Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:

Einwendung und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
LRA Starnberg Kreisbauamt 27.11.2023	1. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Nr. 49“ („für einen Teilbereich des Sanatoriums, Feuern und Grüngutsammelstelle) existiert. Es wird empfohlen, für das gesamte Gebiet, einschließlich des Geltungsbereichs für den Teilbereich des Sanatoriums, Feuerwehr und Grüngutsammelstelle sowie dem vorliegenden Bebauungsplan in einen Gesamtbebauungsplan zusammenzufassen.	Die Gemeinde hält am bestehenden Geltungsbereich fest. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der rechtswirksamen 11. Flächennutzungsplanänderung, die den Bereich bereits als gesamtes betrachtet hat. Deshalb ist aus Sicht der Gemeinde keine Erweiterung erforderlich, zumal ja für den übrigen Bereich ein Bebauungsplan existiert. Grundsätzlich bleibt es der Gemeinde überlassen, wann und in welchem Umfang sie die Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans umsetzt. Hierzu gibt es keinerlei Vorgaben im BauGB.
	2. Es wird empfohlen, zur Festsetzung A 2.1 hinsichtlich der genannten „Hof- und Betriebsflächen“ noch „Fläche für Aufschüttungen“ zu ergänzen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche im Innenhof dann bei der festgesetzten GRZ von 0,4 zu berücksichtigen ist.	Da Aufschüttungen und offene Lagerflächen zur Hauptnutzung des Bauhofes gezählt werden, wird ein zusätzlicher Bauraum im Innenhof ausgewiesen, der nur für diese Nutzungen zulässig ist. Es bleibt bei der festgesetzten GRZ von 0,4, die die Flächen mitberücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.
	3. In der Festsetzung A 4.2 ist am Ende der Hinweis redaktionell anzupassen („Hinweis 6“).	Der Hinweis wird redaktionell angepasst.
	Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	
		<b>Beschluss:</b> Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<b>LRA Starnberg</b>  <b>Untere Immissionsschutzbehörde</b>  <b>24.11.2023</b>	<p>Der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Unterlagen für Überplanung des Bauhofgeländes vorgelegt. Nach wie vor besteht zwischen dem Kreisbauamt und der Unteren Immissionsschutzbehörde Übereinstimmung, dass es sinnvoll wäre, den Bereich, der die Feuerwehr, das Biomasseheizwerk und die Grüngutsammelstelle umfasst und den zu überplanenden Bereich für den Bauhof in einem Bebauungsplan zusammenzufassen, zumal es sich beim rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls um die Nr. 49 handelt.</p> <p>Für diese Vorgehensweise spricht aus immissionsschutzfachlicher Sicht, dass dann alle vorhandenen lärmemittierenden Einrichtungen auf einen Blick zu erkennen wären. Nach Aussage des zuständigen Sachbearbeiters im Kreisbauamt könnten die Festsetzungen und Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ohne Überarbeitung in einen Gesamtplan übernommen werden.</p> <p>Folgendes ist der Unteren Immissionsschutzbehörde bei der Durchsicht der Unterlagen aufgefallen:</p>	<p>Die Gemeinde ist sich dieser Einstellung bewusst, hält aber an dem jetzigen Geltungsbereich fest. In der Begründung wird auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 mit seinen Nutzungen (Kapitel 2.2 und 7) eingegangen und es werden die an den Grenzen zum Bauhof einzuhaltenden Lärmpegel für Tag und Nacht genannt, so dass alle vorhandenen lärmemittierenden Einrichtungen auf einen Blick zu erkennen sind.</p>
	<p>In der Satzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Planzeichen unter der Festsetzung Nr. 4.2 ist in den Plänen nicht zu erkennen.</li> </ul>	<p><i>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die hellblaue Linie verbreitert wird, damit sie besser sichtbar ist.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Besprechung am 26.07.2023 im Landratsamt wurde der Gemeinde und dem Planungsverband von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde mitgeteilt, dass die Lagerflächen im Plan zu kennzeichnen sind. Das betrifft hauptsächlich den Bereich innerhalb der Bauhofgeländes aber auch westlich des Hauptgebäudes. Im nun vorgelegten Entwurf sind weder Lagerflächen erwähnt noch gekennzeichnet. Nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde sollten diese Flächen gekennzeichnet werden, da ansonsten eine abschließende</li> </ul>	<p>Die Gemeinde hat noch nicht entschieden, ob nun die bestehenden Gebäude erhalten und saniert werden oder ob ein Abriss und Neubau erfolgt.</p> <p>Da Lagerflächen zur Hauptnutzung zählen und auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird ein Bauraum nur für Aufschüttungen und offenen Lagerflächen im Innenhof ausgewiesen. Aufschüttungen und offene Lagerungen sind somit innerhalb der beiden festgesetzten Bauräume zulässig.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>schalltechnische Beurteilung des Vorhabens nicht möglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb der Baugrenze sind die Bestandsgebäude eingezeichnet. Bei der Besprechung im Juli wurde von Seiten der Gemeinde mitgeteilt, dass das alte Bauhofgebäude eher nicht sanierbar ist. Ist nun davon auszugehen, dass dieses Gebäude doch erhalten bleibt und nur umgebaut werden soll? In diesem Fall geht die Untere Immissionsschutzbehörde davon aus, dass die Wohnungen ebenfalls erhalten bleiben, und eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung im Laufe des Verfahrens vorgelegt wird.</li> </ul>	<p>Wie in der Begründung erwähnt, kann der Immissionsschutz erst in einer Einzelfallgenehmigung im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung gelöst werden.  <i>Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</i></p>
	<p>In der Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Ziffer 2.2 steht zum Bebauungsplan Nr. 49, dass er am 12.10.2021 in Kraft getreten ist. Unter der Abbildung 2 auf Seite 5 steht, dass der Bplan 49 am 12.10.2023 in Kraft getreten ist. Nach den Angaben im (Geoinformationssystem GeoLis) des Landratsamtes ist als Rechtsstandsdatum aber der 12.10.2012 angegeben.</li> </ul>	<p><i>Die Daten werden redaktionell angepasst auf den 12.10.2012.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung auf Seite 7:            1. Absatz: Was bedeutet „im Westen grenzt die Gemeinde Feuerwehr an? Dabei handelt es sich vermutlich Freiwillige Feuerwehr Krailling.            2. Absatz: Die genannte Fischbachstraße, die in die Penzenrieder Straße mündet, ist im GeoLis nicht zu finden.             3. Absatz: Das Nord-Süd ausgerichtete Gebäude liegt an der östlichen Grundstücksgrenze. Entsprechend dem Luftbild im GeoLis liegt das von Norden nach Süden ausgerichtete Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze.</li> </ul>	<p>Gemeint sind die Freiwillige Feuerwehr und die Fischerfeldstraße und in den Planunterlagen wird die Fischerfeldstraße ergänzt.  <i>Es erfolgt eine Klarstellung in der Begründung.</i></p> <p><i>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p>4. Absatz: Feuerwehrrund: Feuerwehr und Welche Zufahrt ist mit „Hinter dem Gebäude der Feuerwehr ...“ gemeint?          Wenn es sich dabei um den Weg westlich des Feuerwehrrundes handelt, trifft unserer Ansicht nach die Aussage nicht zu, dass dieser Weg nur sehr selten benutzt wird. Es erscheint nicht realistisch, dass die westlich des Hauptgebäudes gelagerten Stoffe über den Innenhof zur Fischerfeldstraße abtransportiert werden oder beladene Streufahrzeuge diese Route nutzen.</p>	<p>Zwischen der Feuerwehr und dem Bauhof befindet sich auf der Fl.-Nr. 426/10 eine Zufahrt, die nur sehr selten benutzt wird.  <i>Zur Klarstellung wird die Flurnummer in der Begründung ergänzt.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschreibung auf Seite 8: Hier wird eine vorhandene Wohnung genannt.            Bei der Besprechung am 26.07.2023 wurde eine Wohnung in diesem Gebäude nicht erwähnt. Auch in der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2021 sind lediglich zwei Immissionsorte im Wohnteil des in Nord-Süd-Richtung orientierten Gebäudes betrachtet worden. Wann wurde dies Wohnung errichtet?</li> </ul>	<p>Die Wohnung wurde falsch zugeordnet. Es handelt sich hierbei um die genehmigte Maisonettwohnung, die in dem Nord-Süd ausgerichteten Gebäude zwischen Wohnteil und Werkstatt befindet.  <i>Es erfolgt eine entsprechende Berichtigung der Begründung.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziffer 4.1 in der 3. Zeile: ... Nutzungsart außer Über die ...</li> <li>Seite 9 im dritten Absatz: ... Wand- und Firsthöhe „Hauptgebäude und darf für durch Garagen ...</li> <li>Ziffer 4.2: ... der Innenliegende Hof</li> </ul>	<p><i>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach den Ausführungen in Ziffer 4.3 sollen Lagerflächen auf der gesamten Fläche für Gemeinbedarf zulässig sein. Mit dieser Regelung besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis, da eine aussagekräftige Beurteilung der vom Bauhof ausgehenden Lärmemissionen nicht möglich ist. Auch bei Betriebswohnungen sind gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Entsprechend ausreichende Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner können aber nur ermittelt werden, wenn die lärmemittierenden Bereiche bekannt sind.</li> </ul>	<p>Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, dass die Wohnnutzung bei zukünftigen Maßnahmen mit zu berücksichtigen ist und im Rahmen der Einzelgenehmigung evtl. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner festgelegt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht wird auf das Schreiben der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 verwiesen, wonach das lärmbezogene Abwägungsmaterial grundsätzlich im Umweltbericht aufzubereiten ist. Danach sind im Umweltbericht die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter zu beschreiben und zu bewerten. Dies gilt insbesondere auch für den Schutz vor Lärm.</li> </ul>	<p><i>Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.</i></p>
		<p><b>Beschluss:</b>  <b>Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</b></p>
	<p>Ein Bebauungsplanentwurf für das gemeinsam im Juli vorab besprochene Bauhofgelände liegt uns nun vor. Wie vereinbart übersenden wir Ihnen den Bebauungsplanentwurf vorab zur Durchsicht. Im Staatsarchiv sind wir nun doch noch fündig geworden und wir haben eine genehmigte Nutzungsänderung von 1993 für einen Teilbereich des Bauhofgeländes. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 14.11.2023 soll der Bebauungsplanentwurf gebilligt werden. Im Anschluss daran erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB. Hierüber werden Sie dann gesondert informiert.</p>	<p><i>Diese Information wurde der Unteren Naturschutzbehörde per e-mail von der Gemeindeverwaltung im Rahmen der Beteiligung zugesandt und lag ihr bei der Verfassung der Stellungnahme vor.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<b>LRA Starnberg</b>  <b>Team 503</b>  <b>Immissionsschutz und staatl. Abfallrecht</b>  <b>24.11.2023</b>	<p>wir haben aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 49 „Bereich Bauhof“ i.d.F. vom 14.11.2023. Die betreffenden Grundstücke im Planungsgebiet (Flurnummer 426 (Teilfläche), 426/10 und 426/11, Gemarkung Krailling) sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.</p> <p>Wir bitten jedoch, in der Satzung den Hinweis unter C 10 wie folgt zu ändern:  Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz — vorzulegen.  Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.</p>	
	<p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch dienstags und mittwochs Vormittag zur Verfügung.</p>	<p><b>Beschluss:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</p>
<b>(WWA) Wasserwirtschaftsamt</b>	<p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten nach Abschluss des</p>	

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<b>Weilheim</b> <b>20.12.2023</b>	Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.	
	1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen	
	<p>1.1 Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Jedoch gibt es einen groben Grundwassergleichenplan, der das Plangebiet überstreicht. Demnach wäre im gegenständlichen Bereich mit quartäre Grundwasserständen um 535 m üNN zu rechnen, also ca. 30 m unter Gelände. Höherliegende Grund- oder Schichtwasserstände sind jedoch hierdurch nicht auszuschließen.</p> <p>Nach der Begründung zum B-Plan Nr. 49 "für den Bereich Waldsanatorium, Feuerwehr und Grüngutsammelstelle an der Pentenrieder Straße" wurde auf die „Baugrundbeurteilung für den Neubau des Feuerwehrhauses beim Bauhof in der Pentenrieder Straße“ vom 06.02.2012, ENSA W. SCHROLL+PARTNER GMBH, MÜNCHEN verwiesen. Darin wurde für eine relativ hohe Durchlässigkeit der angetroffenen Kiese (logarithm. Mittelwert der kf-Werte aus Proben der drei Kleinrammbohrungen „KRB 1-3“ von <math>4 \times 10^{-3}</math>) ermittelt. Versickerungsanlagen sind demnach (vgl. DWA-A138) zwingend durch eine geeignete Filterschicht mit einem kf-Wert <math>&lt; 10^{-3}</math> m/s auszustatten und entsprechend zu bemessen.</p>	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine Ergänzung der Begründung (siehe 1.3.1).</i>
	<p>1.2 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</i>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Auch wurde in oben genannter Erkundung keine verdächtige Auffälligkeit dokumentiert.	
	<p>1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz <u>Bauleitplanung allgemein</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Entsprechend entgegenstehende Eingriffe und negative Auswirkungen sollten möglichst minimiert und unvermeidliche Eingriffe ausgeglichen werden.</p> <p><u>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</u> <b>„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“</b></p>	<i>Die Anregung wird aufgenommen und es erfolgt eine Ergänzung der Hinweise.</i>
	<p>1.3 Abwasserentsorgung Häusliches Schmutzwasser Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser darf daher in der Regel nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.</p>	
	<p>1.3.1 Niederschlagswasser Im vorliegendem Fall liegt ein Bericht zur Baugrunderkundung vor, wonach eine sehr hohe Durchlässigkeit oberflächennah anstehender Kiese erwartet werden kann. Eine Entwässerung über Versickerungsanlagen ist damit möglich und im Regelfall (soweit nicht mit hohen Belastungen gerechnet werden muss) nach den technischen Regeln auch anzustreben.</p>	

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

	<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u>  <b>„Niederschlagswasser ist vorzüglich breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Sollte stellenweise unterirdische Versickerungsanlagen erforderlich werden bzw. vorhanden sein, so ist zwingend ein carbonathaltiger Sandfilter (mit einer Körnung 0 bis 4 mm) mit einem kf-Wert &lt;math&gt;10^{-3}&lt;/math&gt; m/s erforderlich, um eine dauerhafte Kolmation der Versickerungsanlagen vorzubeugen und eine Unterhaltung zu ermöglichen. Weitere Hinweise können bei gewerblichen Flächen insbesondere dem LfU-Merkblatt Nr. 4.4/22 entnommen werden.“</b></p>	<p><i>Die Anregung wird aufgenommen und es erfolgt eine Ergänzung der Hinweise.</i></p>
	<p>2. Zusammenfassung          Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden-wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	
		<p><b>Beschluss:</b>  <b>Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</b></p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB</b>  <b>11.12.2023</b>	<u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine Ergänzung der Hinweise.</i>
	<u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
		<b>Beschluss:</b> <b>Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Ergänzung der Hinweise.</b>
<b>Würmtal-Zweckverband</b>  <b>Wasser-versorgung</b>  <b>29.11.2023</b>	zu der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung folgende Anmerkungen / Einwendungen.	
	Unter Pkt. 8 Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplan muss der 2. Satz geändert werden in: „Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbandes sichergestellt.“ Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt.	<i>Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.</i>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht be- rührt.	
	Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Was- serleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m ein- zuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaß- nahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.	<i>Es erfolgt eine Ergänzung der Hinweise.</i>
		
		<b>Beschluss:</b> <b>Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</b>
<b>Würmtal-Zweck- verband</b>	mit Mail vom 22.11.2023 wurden wir über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bereich Bauhof“ an der Pentenrieder Straße 54, Flur-Nrn. 424 (Teilbereich), 426/10 und 426/11 mit	

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<b>Abwasser</b> <b>19.12.2023</b>	Planungsstand vom 14.11.2023 der Gemeinde Krailling in Kenntnis gesetzt.	
	<p>Wie aus dem beigefügten Katasterauszug ersichtlich und in der Begründung zum Planentwurf unter Ziff. 8 angeführt, erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebiets bereits über private Grundstücksentwässerungsanlagen, welche an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden sind. Über das vorhandene private Kanalnetz muss auch künftig die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgen.</p> <p>Durch die geplanten Festsetzungen ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die dafür erforderlichen Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorge-merkt.</p> <p>Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist - wie auch in dem Aufstellungsentwurf unter Ziffer 8 angeführt - entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau-, bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.</p>	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i>
	Im Zuge der Bauleitplanung und gegebenenfalls der Baugenehmigung möchten wir darauf hinweisen, dass schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes zu vermeiden sind bzw. diese Thematik bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungssplanung berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.</i>



Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

<b>SWM Infrastruktur</b>  <b>24.11.2023</b>	<p>Den Bebauungsplan Nr. 49 haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Erdgasversorgungsleitungen quert von der Fischerfeldstraße von Osten nach Westen den Planungsumfang und verläuft weiter Richtung Norden. Unsere Erdgasversorgungsanlagen (grün eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf zu ersehen.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben. Eine baublaufbedingte Anpassung und Umlegung unserer Erdgasversorgungsleitungen im Planungsumfangs sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter <a href="http://www.swm.de">www.swm.de</a> erhalten. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM gilt. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.</p> <p>Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne unter der Tel.: 089/2361-6132 zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. In Bezug auf den Schutzabstand der Baumpflanzungen zu Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke erfolgt eine Ergänzung der Hinweise.</p>
---	--	--

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		
		<p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

<b>Landesverbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.</b> <b>17.01.2024</b>	zu o. g. Bebauungsplan geben wir im Rahmen der Mitwirkung von Naturschutzvereinigungen gem. § 63 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes folgende Stellungnahme ab:	
	<b><u>1. Schutz und Förderung von Gebäudebrütern (Mehlschwalbe und Feldsperling)</u></b> Begründung: Die Fortpflanzungs- und Brutstätten der Mehlschwalbe und des Feldsperlings sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ganzjährig geschützt. In Bayern wird die Mehlschwalbe, als gefährdet eingestuft, der Feldsperling steht seit 2016 auf der Vorwarnliste. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist ihren artenschutzrechtlichen Belangen mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Rechnung zu tragen.	<i>Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.</i> Es liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor, welcher die gemeinschaftsrechtlich streng geschützten Arten bzw. Artgruppen im Hinblick auf die Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft hat und entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festhält, die im Falle einer Sanierung und eines Abrisses einzuhalten sind. Die Festsetzungen werden in Bezug auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Hinweise um die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Darüber hinaus erfolgt eine Überarbeitung der Begründung.
	<b>Maßnahmen zum Schutz dieser Arten:</b> Bei der Mehlschwalbenpopulation im Bauhof Krailling handelt es sich um die größte Population im Gemeindegebiet. Eine frühzeitige und vorausschauende Planung ist daher essenziell für den Fortbestand dieser (lokalen) Population. Derzeit liegen zwei unterschiedliche Planungsgrundlagen zur Verfügung: Die Gemeinde schreibt in Ihrer Begründung zur Aufstellung des B-Plans, dass sie Sanierungs- und Erweiterungsabsichten anstrebt (siehe Begründung 14.11.2023 - Anlass). Im Umweltbericht steht, dass aus Brandschutzgründen, dass derzeitige Bauhofgebäude abgebrochen werden soll (siehe Umweltbericht: Stand 28.11.2023 - Kurzdarstellung). Aus dem Bebauungsplan	Die unten durch den BV beschriebenen Maßnahmen je nach Alternative (Sanierung oder Abriss) werden in den Umweltbericht übernommen.

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>wird derzeit nicht ersichtlich was genau geplant wird (B-Planentwurf, Stand 14.11.2023). Die Gebäude auf dem Bauhofgelände bestehen aus drei Baukörpern. Wird eines davon abgerissen? Werden in einzelnen Bauschritten alle drei Gebäude abgerissen? Ist vor dem Abriss ein Neubau geplant? (Im Umweltbericht, Stand 28.11.2023, ist in dem Plan auf Seite 8 ein Baufenster eingetragen.)</p> <p>Beide Absichten, ob Sanierungsabsicht oder geplanter Gebäudeabbrisses, machen Artenschutzmaßnahmen für Mehlschwalbe und Feldsperling erforderlich. Hierfür sind jedoch unterschiedliche artenschutzrechtliche Schritte/Maßnahmen von Nöten:</p> <p><u>Bei Sanierung des Gebäudes</u></p> <p>Hier ist rechtzeitig zu klären, wann und über welchen Zeitraum hinweg die Sanierungsarbeiten stattfinden werden. Wenn die Arbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit der beiden Arten stattfinden (Brutzeit ist von Mitte März - Sept), können die Sanierungsarbeiten ohne Einschränkung erfolgen. Jedoch müssen spätestens zu Beginn der Brutzeit wieder Brutstätten in Form von Nisthilfen an den bisherig genutzten Stellen zur Verfügung stehen. Deren Anzahl ist aus der Kartierung des Jahres 2023 oder 2024 abzuleiten. Ein Ausgleich im Verhältnis 2:1 (also doppelt so viele Nisthilfen wie vorher besetzte Nester/Brutplätze) ist anzustreben.</p> <p>Im Fall, dass die Sanierungsarbeiten in die Brutzeit fallen, muss dafür gesorgt werden, dass die Arten während der Brutzeit dennoch ihr Brutgeschehen ungestört und lückenlos verfolgen können. Welche Möglichkeiten sinnvoll sind, hängt vom individuellen Sanierungsplan ab und muss entsprechend frühzeitig eingeplant und umgesetzt werden. Der LBV München sowie LBV Starnberg stehen hierfür gerne beratend zur Seite. Auch hier sollten die Brutmöglichkeiten nach Ende der Sanierung an Ort und Stelle</p>	
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>wieder zur Verfügung stehen. Deren Anzahl ist aus der Kartierung des Jahres 2023 oder 2024 abzuleiten. Ein Ausgleich im Verhältnis 2:1 ist anzustreben.</p> <p>In beiden Fällen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.</p> <p><u>Bei Gebäudeabriss (ganz oder teilweise)</u></p> <p>Wie im Umweltbericht bereits erwähnt, muss bei einem Gebäudeabriss ein alternatives Brutplatzangebot zur Verfügung gestellt werden. Erst wenn Klarheit über die Planung besteht, können geeignete Maßnahmen zum Schutz der Schwalben getroffen werden. Mit der Planung von ersten vorbereitenden Maßnahmen ist frühzeitig zu beginnen.</p> <p>Diese Ersatzmaßnahmen sollten nicht mehr als 30 m vom ursprünglichen Gebäude entfernt liegen und müssen spätestens zum Beginn der jeweiligen Brutzeit voll funktionsfähig sein. Für die Mehlschwalben kann das zum Beispiel eine Brutwand sein, da diese durch ihre massive Bauweise von den Schwalben schneller als potenzielle Brutmöglichkeit erkannt wird. Idealerweise wird diese bereits eine Brutsaison vor dem Gebäudeabriss angeboten. Diese Vorabmaßnahme sorgt im besten Fall dafür, dass ein Teil der Mehlschwalben schon vor Abbruch umsiedelt und der Rest der Population nach Abbruch nachzieht. Zur Anlockung der Mehlschwalben sind Klangattrappen einzusetzen. Nistkästen für Feldsperlinge an der Brutwand bedürfen keiner Klangattrappe. Die Brutplätze sind in Form von Nisthilfen im Verhältnis 2:1 auszugleichen.</p> <p>Die Anzahl ist aus der Kartierung des Jahres 2023 oder 2024 abzuleiten. Eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern ist einzuholen.</p>	
--	---	--

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p><u>Lehmsammelstellen</u> Rauch- und Mehlschwalben benötigen für den Nestbau feuchten Lehm. Diesen beziehen sie aus flachen, offenen und feuchten Bodenstellen mit bindigem Material. Für den Erhalt der Populationen vor Ort ist es essenziell, dass ein ausreichendes Angebot an dauerhaft offenen und feuchten Bodenstellen vorhanden ist. Deshalb empfehlen wir eine Lehmsammelstelle im östlichen und westlichen Teil des derzeitigen Bauhofgebäudes. Die Lehmsammelstellen müssen in den Monaten April bis Juli konstant feucht gehalten werden. Damit die Lehmsammelstellen angenommen werden, müssen sie so angelegt werden, dass Fressfeinde die sammelnden Schwalben nicht oder nur erschwert angreifen können.</p>	<p>In Hinweis C.8 sind die beiden Lehmsammelstellen berücksichtigt. Die Gemeinde wird diese entsprechend vor der Baumaßnahme herstellen.</p>
	<p><u>Freiwillige Maßnahmen</u> Durch die angestrebten Eingriffe kommt es zu Beeinträchtigungen ihrer Lebensräume, weshalb zusätzliche Maßnahmen für den Erhalt und die Stabilisierung der Mehlschwalbenpopulation vor Ort sehr hilfreich sein könnten. Zur Unterstützung der lokalen Population wird deshalb die Anbringung von zusätzlichen Nisthilfen an bestehenden Gebäuden empfohlen.</p>	<p>Gem. Hinweis C.8 sollen auch zusätzliche Nisthilfen angebracht werden.</p>
	<p><b><u>2.Schutz von Fledermäusen</u></b> Der vorgefundene Fledermauskot (siehe Umweltbericht) weist auf das Vorkommen von Fledermäusen hin. Für die Klärung des Umfangs der Schutzmaßnahmen muss das Kartierergebnis aus dem Jahr 2024 abgewartet und ggfls. berücksichtigt werden.</p>	
	<p><b><u>3.Schutz von Fassaden und Glasflächen gegen Vogelkollisionen</u></b> Zur Vermeidung von Vogelkollisionen ist die Verwendung von Glas auf ein vernünftiges, baulich nötiges Maß zu reduzieren.</p>	<p>Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Verglaste Durchsichten in Bauteilen und Über-Eck-Verglasungen sind zu vermeiden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfronten über 3 qm mit kollisionsmindernden Mustern zu versehen.	
	<p><b>4. Beleuchtung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Außenanlagen sind Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 2.700 K (Natrium-Niederdruckdampf lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe) zu verwenden.</li> <li>• Im Außenbereich sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.</li> <li>• Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen).</li> <li>• Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig</li> <li>• Lichtschächte sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen bzw. wieder selbständig herausklettern können (z.B. über ein schräg gestelltes Holzbrett oder Lochblech). Gullys sind so herzustellen, dass Amphibien selbständig wieder herausklettern können.</li> </ul>	<p><i>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</i>  In der Festsetzung A 10.2.9 wird die Farbtemperatur auf max. 2.700 K und die Ausrichtung des Lichtstrahls werden entsprechend der Angaben vorgegeben.  Die letzten drei Punkte betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und werden in der Begründung ergänzt.</p>
		<p><b>Beschluss:</b>  Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

<b>Gartenkultur Krail- ling e.V.</b>  <b>16.01.2024</b>	<b>Stellungnahme 1</b> Die Stellungnahme bezieht sich auf die vom Verein genutzte Flur Nr. 426/11, da der Plan in Bezug auf diese Flurnummer unvollständig ist. Eingezeichnet wurde lediglich die Vereinshütte (Baugenehmigung 1998), aber nicht die zwei Bretterverschläge, die im Rahmen des Baus der Vereinshütte errichtet wurden und die die von der Gemeinde errichteten Anschlüsse (Strom, Wasser, ...) für die Vereinshütte sowie die überlangen Hilfsmittel für den Vereinsgarten (Leitern, Stangen, ...) schützen. Auch der mit Baugenehmigungsbescheid vom 24.01.2019 errichtete Lagerschuppen ist in dem Plan nicht enthalten. Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet die Gelegenheit, diese drei dem Bestand entsprechenden Nebenanlagen in den Plan mit aufzunehmen. Auch die zulässige Fläche für Nebenanlagen in der Grünfläche (Flur Nr. 426/11) müsste entsprechend auf 120 qm erhöht werden, um die genannten Nebenanlagen abzubilden. Die im Bebauungsplan genannte Zweckbestimmung „Gärten“ sollte auch die Aktivitäten des Vereins hinsichtlich Fortbildungen und Veranstaltungen umfassen. Weiterhin besteht auch unser Angebot fort, eine Wildfruchthecke auf der südlichen Grundstücksgrenze (Flur Nr 426/11 und 426/10) zu errichten und zu pflegen. Eventuell wäre diese Maßnahme als Ausgleich auch für den Bebauungsplan relevant.	<p>Die Nebengebäude sollen weiterhin baurechtlich möglich bleiben, die Grundfläche wird in Ziff. A.8.2 entsprechend angepasst. Die Nebengebäude sind leider nicht vermessungstechnisch aufgenommen. Sie werden entsprechend dem Plan des Vereins in der Planung mit dargestellt.</p> <p>Die Aktivitäten innerhalb der Grünfläche werden im Bebauungsplan nicht näher benannt, aber auch nicht untersagt oder geregelt. Die Nutzung wird im Umweltbericht mit aufgenommen und erwähnt. Die Pflanzung einer Wildstrauchhecke am Südrand des durch den Verein genutzten Grundstücks ist jederzeit möglich. Die südlich auf demselben Grundstück Fl.Nr. 426/11 liegende Fläche des Baulands soll uneingeschränkt für Zwecke des Bauhofs nutzbar bleiben. Eine Festsetzung der Hecke oder Anrechnung als Ausgleichsfläche erscheint daher nicht zielführend. Der Umweltgarten ist als strukturreicher Garten mit 7 Wertpunkten zu beurteilen, eine Wildstrauchhecke wäre je nach Artenzusammensetzung mit 7 oder 10 Wertpunkten zu bewerten. Sollte diese als Ausgleichsfläche einbezogen werden, müsste sie auf Dauer erhalten bleiben und wäre etwaigen Umgestaltungen entzogen.</p>
	<b>Stellungnahme 2</b> bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bereich Bauhof“ ist der Plan in Bezug auf die Flur Nr. 426/11 unvollständig. Eingezeichnet ist lediglich die Vereinshütte (Baugenehmigung 1998).	Die weiteren baulichen Anlagen sind vermessungstechnisch bislang nicht erfasst, sollten Sie bei einer aktuellere DFK mit enthalten sein, werden sie hinweislich mit dargestellt. Die Fläche für Nebenanlagen innerhalb der Grünfläche wird auf 120 qm erhöht.

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Die im Folgenden aufgeführten drei Nebenanlagen sind im Plan nicht erfasst (Siehe auch Anlage 1 (Plan mit eingezeichneten Nebenanlagen) und Anlage 2 (Bilder Nebenanlagen)):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein Lagerschuppen mit Baugenehmigungsbescheid vom 24.01.2019.</li> <li>2. Zwei Bretterverschläge, die im Rahmen des Baus der Vereinshütte errichtet wurden. Für diese beiden Gebäude haben wir von der damaligen Vorstandsschaft keine Unterlagen erhalten.           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bretterverschlag a (Länge 2,9 m, Breite 2,6 m, Höhe 2,6 m), in dem sich die von der Gemeinde errichteten Anschlüsse (Strom, Wasser, ...) für die Vereinshütte befinden.</li> <li>• Bretterverschlag b (Länge 6,4 m, Breite 2 m, Höhe 2,4 m), in dem die überlangen Hilfsmittel für den Vereinsgarten (Leitern, Stangen, Lattenroste, ...) gelagert werden.</li> </ul> </li> </ol> <p>Wir bitten, diese 3 Bauten entsprechend dem Bestand in den Plan aufzunehmen und die zulässige Fläche für Nebenanlagen in der Grünfläche (Flur Nr. 426/11) auf 120 qm zu erhöhen. Die Zweckbestimmung Gärten sollte auch die Vereinsveranstaltungen umfassen.</p>	

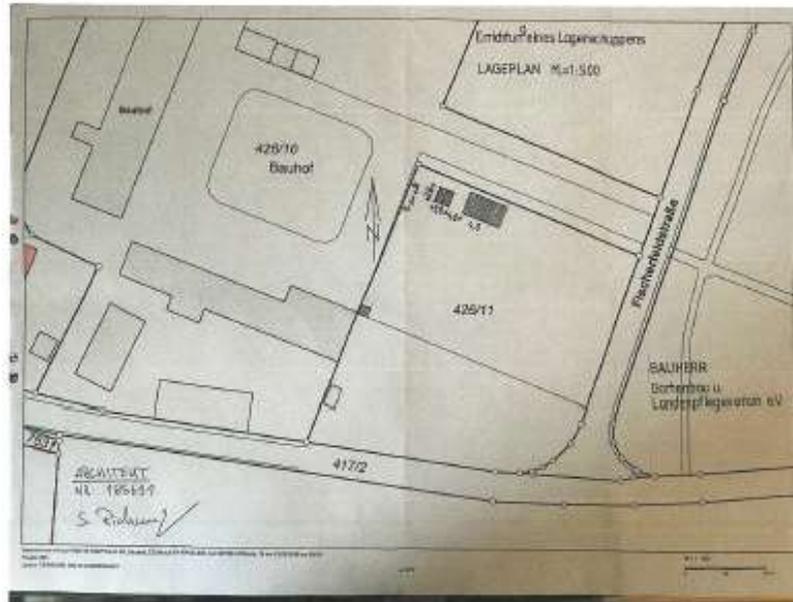
Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof  
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und  
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

Anlage 1: Plan mit eingezeichneten Nebenanlagen



Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Anlage 2: Bilder der Nebenanlagen</p> <p>1. Lagerschuppen</p>  <p>2. Bretterverschlag a für Anschlüsse Strom, Wasser, ...</p>  <p>2. Bretterverschlag b für überlange Hilfsmittel im Garten wie Leitern, Stangen, ...</p> 	
		<p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
<b>Bund Naturschutz Kreisgruppe Starnberg 23.01.2024</b>	der BUND Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. § 63 Abs. 2 BNatSchG wie folgt Stellung.	
	<p><b>1. Fehlende Berücksichtigung des Turmfalken-Brutquartiers</b> Der BN weist darauf hin, dass in den Planungsunterlagen und im Umweltbericht die Existenz des alljährlichen Brutquartiers von Turmfalken im Giebel am östlichen Ende des Gebäudes in Ost-West-Richtung („Gebäude für Fahrzeuge und Lager“) im Bereich des Holzkreuzes nicht berücksichtigt wurde. In Abb. 10 auf S. 8 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf handelt es sich allerdings um den Ostgiebel und nicht um den Westgiebel, wie fälschlicherweise in der Bildunterschrift steht. Turmfalken gehören wie alle heimischen Greifvögel zu den streng geschützten Vogelarten im Sinne von §7 Abs. 2 Nr.13-14 BNatSchG. In so gut wie jedem Jahr ziehen die dort gebäudebrütenden Turmfalken erfolgreich Turmfalken-Küken groß. Dies ist bei den Planungen sowie den zeitlichen Planungen zu den lärmintensiven Abbruch- und Bauarbeiten zu berücksichtigen. Die Planungen und Planungsunterlagen sind entsprechend anzupassen und zu ergänzen. Vgl. Punkt „Zu 8: Artenschutz“ dieser Stellungnahme.</p>	<p><i>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Das Turmfalkenquartier ist bekannt. Das Gebäude soll erhalten bleiben. Das Quartier und etwaige Maßnahmen sind im Zuge eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Terrabiota berücksichtigt worden. Darin enthalten sind die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die im Falle einer Sanierung und eines Abrisses einzuhalten sind. Die Festsetzungen werden in Bezug auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Hinweise um die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Darüber hinaus erfolgt eine Überarbeitung der Begründung.</i></p>
	<p><b>2. Status Sanatoriumswiese</b> In den Planungsunterlagen ist die Fläche der Sanatoriumswiese unter Punkt 2.3 des Umweltberichts lediglich als „Landschaftsschutzgebiet“ angegeben. In diesem Bericht steht auf S. 12 zutreffenderweise: Seite 2 von 4 der Stellungnahme des BUND Naturschutz vom 23.01.2024</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung berührt die Sanatoriumswiese nicht.</i></p>

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>„Zwischen dem östlich gelegenen Siedlungsbereich von Krailling und dem Bauhof befindet sich die Sanatoriumswiese, die als artenreiche Blühwiese der Naherholung und Artenvielfalt dient.“                  Doch dies wird dem mittlerweile seit Jahren vorhandenen Wert nicht ganz gerecht. Seit dem Volksbegehren „Rettet die Bienen“ sind artenreiche Blühwiesen als „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft.                  Vom Fachreferenten der UNB, Herrn Drefahl, wurde dies schon im November 2021 festgestellt (siehe Mail der UNB zum „Schutzstatus Sanatoriumswiese Krailling“). Ein neues botanisches Gutachten, beruhend auf Begehungen der Sanatoriumswiese in 2023 liegt zwar noch nicht vor, aber eine Vorab-Bescheinigung des Gutachters Dipl.-Biologe Burkhard Quinger ist dieser Stellungnahme beigefügt und erfüllt die in der mail der UNB erwähnte fehlende neue Kartierung.                  Zitat aus der Vorab-Bescheinigung:                  „Weit überwiegend sind die Wiesenflächen nach den Kartiervorschriften des Bayer. Landesamts f. Umwelt (BayLfU 2022a: Tafeln Nr. 34 bis 36) dem Lebensraumtyp „Artenreiche Flachland-Mähwiesen (LRT 6510)“ zuzuordnen. Ein kleiner Teil in der nördlichen Wiese lässt sich dem LRT „Kalkmagerrasen (LRT6210)“ zuordnen. Beide Lebensraumtypen sind rechtlich geschützt, die „Kalkmagerrasen“ nach §30 BNatSchG, die „Artenreichen Flachland-Mähwiesen“ als LRT 6510 nach Art. 23, Abs. 1 Bay-NatSchG.“                  Anhand der Beschriftung des Luftbildes in der Vorab-Bescheinigung ist die konkrete Einstufung ersichtlich.                  Generell gilt, wie auch die Feststellung der UNB zu verstehen ist: „Nicht die Kartierung, sondern die Natur macht eine Fläche zum Biotop.“ s. LfU-Webseite:  <a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/rechtliche_grundlagen/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/rechtliche_grundlagen/index.htm</a></p>	
--	---	--

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Die Vorab-Bescheinigung ist per Post auf dem Weg an den Grundeigentümer, die Gemeinde Krailling und die Untere Naturschutzbehörde.</p> <p>Wir erwarten, dass der Status der Sanatoriumswiese in den Planungsunterlagen entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.</p> <p>Der westliche Bereich der nördlichen Sanatoriumswiese (und natürlich auch die weiteren Flächen) kann daher während der Sanierungs- oder Abbruch- und Neubau-Arbeiten des Bauhofs nicht als Parkplatz, Ablagefläche o.ä. genutzt werden.</p>	
	<p><b>3. Graue Energie und anfallender Bauschutt</b></p> <p>Der BN spricht sich für eine Sanierung mit bedarfsgemäßigem Umbau mit Erhalt des jetzigen Gebäudes aus.</p> <p>Dies wäre nicht nur für die gebäudebrütenden Mehlschwalben, Spatzen und den sehr wahrscheinlich auch vorhandenen Fledermäusen deutlich günstiger. Aus Klimaschutzgründen spricht sich der BN für eine stärkere Beachtung der im Gebäude verbauten sog. „grauen Energie“ aus. Wann immer möglich, sollte aus Klimaschutzgründen Sanierung und Umbau Vorrang haben vor Abriss und Neubau. Auch der renommierte Bund Deutscher Architekten sowie die „Architects for Future“ drängen schon länger darauf, sich der immensen ökologischen Folgen des Bauens bewusst zu werden und sie ernst zu nehmen. So lassen sich viele Ressourcen sparen und CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Müll in Form von Bauschutt reduzieren.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Ein Abriss oder eine Sanierung wird in einem Angebotsbebauungsplan noch vorgeschrieben. Die Entscheidung steht und fällt mit den Kosten. Die Gemeinde wird dabei die Kosten, die auch die Bauschutt-Entsorgung und den Energiebedarf etc. abbilden, berücksichtigen.</p>
	<p><b>4. Versiegelung und Bienennahrung</b></p> <p>Der BN ist erstaunt über die geplante Größe der neuen Bebauungs-Fläche südlich und südwestlich des Bienenhauses. Mit dieser Planung wird viel bisher unversiegelte Natur versiegelt und überbaut. Im Umweltbericht auf S. 9 heißt es:</p> <p>„Die Fläche im Norden des Planungsgebiets und südlich des Bienenhauses ist mit einer aus naturschutzfachlicher Sicht mäßig</p>	<p><i>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt:</i></p> <p>Die vom BN benannten weiteren Obstbäume sind sehr kleine, erst kürzlich gepflanzte Bäume junger Ausprägung. Sie werden im Umweltbericht erwähnt, eine Änderung der Einstufung ist nicht ersichtlich. Es handelt sich um keine naturschutzrechtlich geschützte Streuobstwiese. Allerdings ist die Einstufung als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland korrekturbedürftig, da es sich im Ostteil tatsächlich um einen Streuobstbestand junger bzw.</p>

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>extensiv genutzten, artenarmen Wiese (Biotoptyp G211) bewachsen. Im Südosten der Teilfläche stehen zwei Apfelbäume älterer Ausprägung.“</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, wieso im Umweltbericht lediglich 2 Apfelbäume älterer Ausprägung erwähnt werden, alle übrigen überwiegend Obstbäume hingegen nicht.</p> <p>Insgesamt wachsen in dem Bereich 19 Bäume, darunter 4 Birnbäume, 2 Zwetschgenbäume und viele Apfelbäume, darunter die besagten zwei Apfelbäume älterer Ausprägung. Da alle diese Bäume im Rahmen der Baumaßnahmen beseitigt werden müssten, ist ihre Erwähnung und damit Ausgleichsnotwendigkeit gegeben.</p> <p>Die Gemeinde Krailling wurde 2019 als „Bienenfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet.</p> <p>Die Bienen des Bienenhauses benötigen besonnte Ausfluglöcher. Das geplante neue Gebäude würde eine Verschattung der Ausfluglöcher verursachen, und das Bienenhaus wäre nicht länger in dieser Funktion nutzbar. Daher würde der BN eine alternative flächensparendere Lösung ohne Baumrodungen und Wiesenversiegelung vor dem Bienenhaus sehr begrüßen. Dazu schlagen wir vor, die neu zu pflanzenden Bäume nicht am Rand der Fischerfeldstraße und Pentenrieder Straße zu pflanzen, denn dort wird es früher oder später zu Problemen mit der Verkehrssicherung kommen. Wir sehen es als günstiger an, neue Solitäräume auf der südlichen Damhirschwiese zu pflanzen, die bisher frei von Bäumen ist. Das ist nichts Neues, denn auf der nördlichen Damhirschwiese wachsen stattliche Solitäräume. Solche Hutewiesen mit Hutebäume sind von besonders hohem ökologischem Wert. Es wäre daher ökologisch und ökonomisch sinnvoller, die neu zu pflanzenden Bäume auf die Damhirschwiese zu setzen. Dabei sollten bevorzugt Linden und Eichen, aber auch Buchen und Hainbuchen gezogen aus Saatgut aus unmittelbarer Nähe gepflanzt werden.</p>	<p>im Südteil mittlerer bis alter Ausprägung handelt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</i></p> <p>Das Argument, die Bäume aufgrund der Verkehrssicherung nicht an der Straße zu pflanzen, kann nicht nachvollzogen werden. Dem Argument folgend dürften keine Alleepflanzungen mehr vorgenommen werden. Die Damhirschwiese steht nicht im Eigentum der Gemeinde, so dass dort keine Pflanzungen festgesetzt werden können (sofern der Umgriff der Planung dahingehend erweitert würde).</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p><b>5. Vorschlag für eine Variante mit geringerer Versiegelung</b> Der BN schlägt eine Variante mit weniger neuer Flächenversiegelung vor. Würde, was der BN bedauern würde, das Bauhof-Hauptgebäude tatsächlich abgerissen und neu gebaut werden, sollte aus Gründen der Minimierung der Versiegelung von Grünflächen das zusätzliche neue, rot eingezeichnete geplante Gebäude nicht erst östlich der gepflasterten Hoffläche und der Parkplätze beginnen, sondern in „L“- Form direkt an das Haupthaus angeschlossen sein. Die jetzigen Parkplätze und Garagen sollten in das neue Gebäude integriert werden. Eine Beibehaltung des gepflasterten Hofes, der Parkplätze und der Garagen in der jetzigen Form und ein neues Gebäude auf unversiegelter Fläche machen in Zeiten des Klimawandels und der viel zu hohen Flächenversiegelung keinen Sinn. Bei der Versiegelung wird wertvoller, ungespritzter und ungedüngter Boden mit wertvollem Bodenleben zerstört. Je geringer diese Bodenzerstörung ausfällt, desto besser.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Gemeinde hat noch nicht entschieden, ob nun die bestehenden Gebäude erhalten und saniert werden oder ob ein Abriss und Neubau erfolgt. Sie wird in jedem Fall keine unnötigen Baukörper oder Versiegelungen vornehmen.</i></p>
	<p><b>6. Punkt Eingriffsermittlung und Ausgleichsfläche am Osthang</b> Wir bitten eingehend zu prüfen, ob die vorgesehene Fläche nicht längst so wertvoll ist, dass sie nicht mehr als Ausgleichsfläche dienen kann. Seit vielen Jahren wird der gesamte Osthang gepflegt, wie es auch auf S. 16 des Umweltberichts steht. Die Berechnung von Abschlägen kann u. M. nach die fehlende Möglichkeit der Aufwertung dieser Wiese nicht verbergen.</p>	<p><i>Die Anregung wurde bereits wie folgt berücksichtigt:</i> <i>Gemäß Umweltbericht wurde die Fläche bereits im Jahr 2007 im Sinne eines Ökokontos entwickelt. Es ist nicht ersichtlich, wieso diese nicht nun, nach 17 Jahren, als Ausgleich verwendet werden dürfte. Aufgrund der bereits längeren Entwicklung wird daher auch nur ein Wertpunkt in Abzug gebracht.</i></p>
	<p><b>7 Weitere Anmerkungen zu verschiedenen Punkten von BPlan und Text</b> Zu 7 bei „Hinweise“: Grünordnung: Bei der Liste der Bäume und Sträucher bitte folgende frühe Nektarquelle ergänzen: Prunus cerasifera (Kirschkpflaume) in der weiß blühenden Form. Wie groß die Anziehungskraft einer solchen frühen Nektarquelle auf</p>	<p><i>Der Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</i> <i>Prunus cerasifera – Kirschkpflaume wird gerne unter C.7 in die Liste mit aufgenommen.</i></p>

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Wildbienen und Honigbienen ist, konnte man vor der Umgestaltung des Paulhan-Platzes bei dem leider gefälltten sehr stattlichen Kirschpflaumenbaum sehen.                      Auch die Pflanzung von einer erhöhten Anzahl von Sal-Weiden und Schlehen als besonders frühe Nektarquellen im Jahr für Bienen und Wildbienen wäre wichtig. Obstbäume mit späterer Blüte sind in der Umgebung bereits reichlich vorhanden.</p> <p>Zu 8: Artenschutz: Bitte ergänzen, dass die Abbruch- und Bauarbeiten so zu terminieren sind, dass die bisher so gut wie alljährlich erfolgreiche Brut und Aufzucht der streng geschützten Turmfalken nicht gestört wird. Der BN spricht sich dafür aus, den Schwalbenturm für die Mehlschwalben nicht nur „gegebenenfalls“, sondern zwingend zusätzlich zur Schwalbenwand und den Lehmputzen aufzustellen,</p> <p>Zu 10.1 bei „Maßnahmen zum Schutz von Natur und Boden“: Bei den Vorgaben zur Beleuchtung bitte ergänzen, dass warmweißes LED-Licht ohne Ultraviolett- und mit geringen Blauanteilen gewählt wird, da dieses Insekten deutlich weniger anzieht als weißes LED-Licht.</p> <p>Zu 10.2 (wie oben 10.1): In Zeiten der Klimakrise und der Energiewende ist die Vorgabe einer Dachbegrünung nicht ausreichend. Inzwischen ist eine Kombination aus Dachbegrünung und gleichzeitig Photovoltaik insbesondere auf Gebäuden in öffentlicher Hand angeraten, zumal Krailling eine klimafreundliche Kommune sein möchte. Eine Kombination von PV und kühlender Dachbegrünung ist für die Leistung einer PV-Anlage in Zeiten zunehmender Hitzeperioden förderlich. Im Bebauungsplan sollte daher ein Solargründach vorgeschrieben werden, dies ist bei den Gebäudeplanungen von Anfang an zu berücksichtigen.</p>	<p>Durch die vorgesehenen Kartierungen und den Unterlagen zur saP werden zahlreiche Ergänzungen, auch zum Turmfalken, erfolgen.</p> <p>Es wird eine max. Farbtemperatur von 2.700 K vorgegeben. Damit werden ausschließlich warmweiße Leuchten zulässig.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>                      Gemäß § 44a BayBo sind auf Nichtwohngebäuden Solaranlagen in angemessener Auslegung auf hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben. Dies schließt die vorgeschlagene Kombination von Solaranlage und Dachbegrünung nicht aus.                      Der Bebauungsplan setzt für Flachdächer eine Dachbegrünung fest. In Verbindung mit dem § 44a BayBo ist die angeregte Kombination für Nebengebäude bereits vorgehen.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
		Bei den Hauptgebäuden mit vorgegeben Satteldach möchte die Gemeinde Krailling flexibel bleiben und im Falle einer Sanierung auch an der bisherigen Dachdeckung weiterhin festhalten.
	Wir bitten die Benennung des Umweltberichts gemäß der Liegenschaft in Krailling zu ändern, um evtl. Irritationen vorzubeugen.	<i>Der Hinweis wird berücksichtigt.</i> In Kap. 1 des Umweltberichts wird die Gemarkung Krailling ergänzt.
	<p><b>Anhang:</b> Vorab Bescheinigung des Gutachters Dipl.-Biologe Burkhard Quinger Mail der UNB zum „Schutzstatus Sanatoriumswiese Krailling“</p> <p>Die s.g. Sanatoriums Wiese unterliegt dem LSG „Kreuzlinger Forst“. Der größte Teil des Fläche ist dem LRT 6510 zuzuordnen und unterliegt damit dem besonderen gesetzlichen Biotopschutz gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG.</p> <p>Aktuell spiegelt sich dieser Sachverhalt in den amtlichen Kartierungen des LFUs nicht wieder, da zum damaligen Erhebungszeitpunkt dieser LRT nicht zu erfassen war. Wann eine Aktualisierung wieder ansteht entzieht sich unser Kenntnis.</p> <p>Das spielt aber keine Rolle. Der Biotop-Schutzstatus leitet sich nicht aus der Kartierung ab, sondern aus seinen realen Lebensraum-Eigenschaften. Im Zweifelsfall sind bei Plan oder Genehmigungsvorhaben die realen Lebensraumeigenschaften dahingehend zu überprüfen, wie wir dies bei der Waldkindergartenplanung gefordert und dann auch in den Auflagen berücksichtigt haben.</p>	Kenntnisnahme. Die Sanatoriumswiese liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, durch die Planungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Fläche der Sanatoriumswiese.
	<p><b>Beurteilung der „Sanatoriumswiese“ südwestlich von Krailling in Hinblick auf ihre Zugehörigkeit zu den gesetzlich geschützten Biotoptypen.</b></p> <p>anbei erhalten Sie nachstehend die Kartier-Ergebnisse meiner Besuche der Sanatoriumswiese von Ende Mai/Anfang Juni 2022. Sie sind in zwei Luftbildkarten einmal für den Wiesen-Teil der</p>	

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>nördlich und einmal für den Wiesen-Teil der südlich der Pentenrieder Straße liegt.</p> <p>Weit überwiegend sind die Wiesenflächen nach den Kartiervorschriften des Bayer. Landesamts f. Umwelt (BayLfU 2022a: Tafeln Nr. 34 bis 36) dem Lebensraumtyp „Artenreiche Flachland-Mähwiesen (LRT 6510)“ zuzuordnen. Ein kleiner Teil in der nördlichen Wiese lässt sich dem LRT „Kalkmagerrasen (LRT6210)“ zuordnen. Beide Lebensraumtypen sind rechtlich geschützt, die „Kalkmagerrasen“ nach §30 BNatSchG, die „Artenreichen Flachland-Mähwiesen“ als LRT 6510 nach Art. 23, Abs. 1 BayNatSchG.</p> <p>Die Artenreichen Mähwiesen werden nach der amtlichen Anleitung der Biotopkartierung (s. BayLfU 2022 b: 73 ff.) in den</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wertvolleren Subtyp GU651E = Artenreiche Flachland-Mähwiesen magerer bis mittlerer Standorte, der mit Magerzeigern angereichert ist,</li> <li>• und in den Subtyp GU651L = Artenreiche Flachland-Mähwiesen mittlerer bis nährstoffreicher Standorte unterschieden, in dem Magerzeiger fehlen oder quantitativ nur eine geringe Rolle spielen.</li> </ul> <p>Der Subtyp GU651E enthält etliche Magerzeiger sowie oftmals wie auch auf der Sanatoriumswiese zudem Arten der echten Kalkmagerrasen (Mesobromion).</p> <p>Die unterschiedenen Vegetationseinheiten wurden nach amtlichen Vorgaben des Bayerischen Landesamts f. Umwelt BayLfU (2018) bewertet:</p> <p>„A“ steht für einen guten bis sehr guten Erhaltungszustand,          „B“ für einen mittlere Erhaltungsqualität,          „C“ für einen nur mäßigen oder sogar schlechten Erhaltungszustand. Ein beigefügtes „+“ deutet auf für die Bewertungsstufe gute Ausbildung (z.B. B/AB = B+) ein beigefügtes „-“ auf für die Bewertungsstufe mäßige Ausbildung (z.B. B/A/A = A-) bezogen</p>	
--	---	--



Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof  
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------



Abb. 2: Sanatoriumswiese südlich der Pentenrieder Straße.  
 Die Kartierung erfolgte Ende Mai/Anfang Juni 2023 durch B. Quinger.

**Beschluss:**  
 Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

<b>Gemeinde Krailing</b>		<b>Aus Gründen des Artenschutzes werden in der Planzeichnung der Bauraum im Norden unterbrochen und die Baugrenze näher an die Westfassade des bestehenden Bauhofs herangerückt.</b>
------------------------------	--	--

**Abstimmungsergebnis: 7 : 2**