

**Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 11.11.2025**

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

---

**6. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Bereich Bauhof", Pertenrieder Straße 54, Fl.Nr. 426 (Teilfläche) 426/10, 426/11 im Verfahren nach § 2 ff BauGB**

- a) Abwägungsbeschluss zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen**
- b) Beschluss über das weitere Verfahren**

**Beschluss:**

Eine zeitliche Zufahrtbeschränkung (keine Zufahrt zwischen 22-6 Uhr) für die westliche Bauhofzufahrt soll in den Hinweisen nicht aufgenommen werden  
( 6 – 2 )

Der südöstliche Bauraum auf dem Grundstück FlNr 426/11 soll wie präsentiert in der weiteren Planung erhalten bleiben

**( 6 – 2 ) Herr Metzner und Herr Engl stimmten gegen den Beschluss.**

Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine nochmalige verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**( 6 – 2 ) Herr Metzner und Herr Engl stimmten gegen den Beschluss.**

**Mehrheitlich beschlossen Ja 0 Nein 0 Anwesend 8**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 28.11.2025



Amelie Höhne



**Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken**

- Regierung von Oberbayern (13.08.2025)
- Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle (22.07.2025)
- WWA Weilheim (30.07.2025)
- Würmtal-Zweckverband Abteilung Wasserversorgung (21.08.2025)
- Bayernwerk Netz GmbH (23.07.2025)
- Gemeinde Planegg (07.08.2025)

**Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:**

| Einwendung und Datum  | Bedenken und Anregungen  | Erläuterung und Beschlussvorschlag   |
|---|--|--|
| <b>LRA Starnberg</b><br><b>Kreisbauamt</b><br><b>24.11.2023</b> | Aufgrund der nun vorliegenden 2. Auslegung, stellen wir unsere in diesem Verfahrensschritt erstmalig erkannten Bedenken zurück.<br>Sofern ein drittes Auslegungsverfahren erforderlich werden würde, bitten wir folgende Anregungen zu prüfen:   |  |
|   | 1. Zu A 2.1 letztes Aufzählungszeichen<br>Auch wenn Betriebswohnungen als Ausnahmen formuliert sind, sollte in der Begründung der Rahmen, in welchen Fällen die Ausnahme erteilt werden kann, abschließend benannt werden (insbesondere die maximale Größe aller Wohnungen).   | <i>Es wird auf die Festsetzung als Ausnahme verzichtet, so dass es an dieser Stelle noch keiner weiteren Vorgabe in Bezug auf die Größe bedarf.</i>  |
|   | 2. Die GRZ sollte durch GR-Zahlen ersetzt werden.<br>Auch wenn an einer GRZ festgehalten wird, sollten Bezugsgrößen für die Grundflächen in der Planzeichnung aufgenommen werden, da ansonsten die Verwaltungen der Gemeinde und des Landkreises bei jedem Bauvorhaben oder genehmigungspflichtigen Änderungen (auch bei der Errichtung einer nicht verfahrensfreien Garage) aus den Altakten sämtliche Gebäude und A+L-Flächen eruieren müssten, um die Genehmigungsfähigkeit des neuen Vorhabens zu prüfen.<br>Ein unsinniger Verwaltungsaufwand, der einfach zu reduzieren ist. | <i>Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Die GRZ bezieht sich immer auf das Baugrundstück ohne die ausgewiesene private Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche. Es wird in der Begründung ein Kapitel mit der Flächenbilanz ergänzt, der die Baugrundstücksfläche (Brutto) entnommen werden kann.</i> |

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

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | 3. Für die A+L-Fläche sollten max. zulässige Höhen festgesetzt werden.   | <i>Die Gemeinde verzichtet auf die Angabe einer maximalen Höhe, weil es sich um eine innenliegende Hoffläche handelt, die zu allen Seiten entweder durch Gebäude oder zu erhaltende und zu pflanzende Bäumen zur Landschaft hin abgeschirmt wird.</i>   |
|  | 4. A 4.3 erschließt sich uns nicht, sofern ohnehin die Abstandsflächen eingehalten werden können.<br>Im Übrigen gilt für die abweichende Bauweise gleichermaßen, was für die geschlossene Bauweise gilt:<br>Die einseitige Begünstigung ist nicht über die Wahl der Bauweise regelbar.   | <i>Die abweichende Bauweise wird immer dann festgesetzt, wenn von den Vorgaben der offenen oder der geschlossenen Bauweise abgewichen wird. Die offene Bauweise mit allseits einzuhaltenden Abständen gilt nur für Gebäude unter 50m Gebäudelänge. Die Gemeinde möchte aber, dass auch bei Gebäuden über 50 m die Abstände einzuhalten sind.</i>  |
|  | 5. A 8.2<br>Die Grundfläche für Nebenanlagen steht in direkter Konkurrenz zu A 3.1 und ist damit unzulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „oder“!).  | <i>Die beiden Festsetzungen stehen in keiner Konkurrenz. Die Festsetzung A 8.2 regelt die zulässige Versiegelung durch ein Nebengebäude und einen Weg innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche, da hier ansonsten keinerlei Versiegelung durch Nebengebäude oder Wege zulässig wären. Die in A 3.1 festgesetzte GRZ bezieht sich gem. § 19 Abs. 1 i.V. mit Abs.3 BauNVO ausschließlich auf das Bauland (ohne Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche).</i> |
|  | Sofern die Gemeinde die o. q. Punkte nicht mehr berücksichtigen kann, bitten wir dringend darauf hinzuwirken, sämtliche Anträge (außer Sonderbau) im Freistellungsverfahren (keine Befreiungen oder Ausnahmen (s. hierzu auch A 2.1)) zu behandeln.  | <i>Die Gemeinde geht davon aus, dass schon allein aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde grundsätzlich nicht alle Gebäude im Freisteller genehmigt werden können. von einer Behandlung im Freistellungsverfahren Gebrauch machen, sondern die Genehmigung nach § 29 b BlmSchG beantragen.</i>   |
|  |  | <b><u>Beschluss:</u></b><br><i>Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zurückgewiesen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.</i>  |
| <b>LRA Starnberg</b><br><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b><br><b>28.08.2025</b> | Anmerkungen der UIB in der Mail vom 24.11.2023 an die Gemeinde zur Satzung — Abgleich mit Beschlussabschrift vom 15.05.2025:<br><br>• Bebauungsplanumgriff:<br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde am bisherigen Geltungsbereich festhält. Bezüglich der erwähnten lärmemittierenden Einrichtungen besteht mit den Ausführungen aber nur insoweit Einverständnis, als die zulässigen Lärmkontingente, die vom Heizwerk, von | <b><u>Erläuterung</u></b><br><br><i>Es ist richtig, dass die Tabelle keine Aussage, über die in Bezug auf die vom Bauhof ausgehenden Lärmemissionen trifft. Diese sind – wie auch unter Punkt Gebäudeabriß – Gebäudesanierung richtig festgehalten noch nicht abschließend geklärt. Im Rahmen der konkreten Genehmigung eines Um-, Erweiterungs- oder</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  |
|---------------------|--|---|
|                     | <p>der Grüngutsammelstelle und von der Feuerwehr ausgehen dürfen, in der Begründung in Form einer Tabelle enthalten sind. Dabei handelt es sich allerdings ausschließlich um den Lärm, der durch die genannten Einrichtungen auf die umliegenden Immissionsorte - somit also auch auf die bestehende Wohnung im Bauhofgebäude - einwirken darf. Der Lärm, der vom Bauhof auf umliegende, maßgebliche Immissionsorte einwirkt, ist dabei allerdings nicht berücksichtigt.</p> <p>Diese Tabelle hat somit keine Aussagekraft in Bezug auf die vom Bauhof ausgehenden Lärmemissionen. Die durch den Betrieb des Bauhofs hervorgerufenen Lärmemissionen und ihre Auswirkungen auf umliegende Immissionsorte sind in einer neuen schalltechnischen Untersuchung zu betrachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudeabriss - Gebäudesanierung:</li> </ul> <p>Der Beschlussabschrift kann entnommen werden, dass die Gemeinde noch nicht entschieden hat, ob die Bestandsgebäude erhalten und saniert oder durch neue Gebäude ersetzt werden. Unter Kap. 7 in der Begründung wird dazu ausgeführt, dass dadurch noch nicht abschließend geklärt ist, wie die Nutzungsverteilung zukünftig aussehen wird. Aus diesem Grund soll der Immissionsschutz final erst im Rahmen der Baugenehmigung gelöst werden.</p> <p>Die Entscheidung ist nachvollziehbar, allerdings bestehen von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde erhebliche Zweifel daran, dass überhaupt ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Vielmehr dürfte im vorliegenden Fall das Freistellungsverfahren zum Tragen kommen, in dem weder geprüft wird, ob die erforderliche schalltechnische Untersuchung vorgelegt wurde noch festgestellt werden kann, inwiefern Maßnahmen zum Immissionsschutz in Betracht gezogen und ausgeführt wurden.</p> <p>Um im Beschwerdefall prüfen zu können, ob ggf. notwendige Maßnahmen zum Schallschutz erfüllt oder missachtet wurden, schlägt die Untere Immissionsschutzbehörde vor, in den Hinweisen unter dem Punkt „Immissionsschutz“ folgenden Satz zu ergänzen: Mit den Bauantragsunterlagen bzw. mit den Unterlagen im Genehmigungs-freistellungsverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen Stelle - vorzugsweise der bereits einmal beteiligten Stelle - vorzulegen, in der</p> | <p><i>Neubaus, sind die Lärmemissionen und Lärmimmissionen durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln. Es erfolgt eine Ergänzung des Hinweises unter C 11.</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>die Auswirkungen des Bauhofs auf die umliegenden, maßgeblichen Immissionsorte betrachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aus- und Zufahrt auf bzw. von der Pentenrieder Straße: In der Begründung ist nun eindeutig beschrieben, welcher Weg hiermit gemeint ist. Die Untere Immissionsschutzbehörde geht davon aus, dass insbesondere nächtliche Fahrten bei winterlichen Witterungsverhältnissen über diesen Weg erfolgen, denn überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass bei LKW-Vorbeifahrten auf der westlich der Feuerwehr vorbeiführenden Straße am Wohngebäude auf Flurnr. 426 Maximalpegel von 67 dB(A) auftreten würden. Damit wäre das Maxipegelkriterium der TA Lärm für die Nachtzeit an diesem Gebäude nicht mehr erfüllt, wonach der Immissionsrichtwert für die Nacht von 45 dB(A) um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden darf. Bei winterlichen Witterungsverhältnissen dürfte von mehr als einer LKW-Fahrt in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auszugehen sein, zumal sich das Salzsilo an der westlichen Grundstücksgrenze des Bauhofgrundstücks befindet und möglicherweise auch sonstiges Streugut in diesem Bereich gelagert wird. Zum Schutz der Bewohner des genannten Gebäudes ist daher unter einem Punkt „Immissionsschutz“ eine Festsetzung aufzunehmen, dass nächtliche Fahrten mit Streufahrzeugen über den Weg zwischen Feuerwehr und Bauhof von der und zur Pentenrieder zu erfolgen haben. Sollte dies verkehrstechnisch nicht möglich sein, muss das Salzsilo aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Innenhof aufgestellt werden. Auch die Lagerung von sonstigem Winterstreu gut muss dann im Innenhof erfolgen. In diesem Fall sind entsprechende Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen.</li> </ul> | <p>Der Weg zwischen Feuerwehr und Bauhof ist für Großfahrzeuge völlig ungeeignet und wird auch nicht als Zufahrt verwendet. Die Hauptzufahrt erfolgt über die östlich gelegene Einfahrt zur Fischerfeldstraße. Falls es zukünftig zu Konflikten kommen sollte, kann die Gemeinde jederzeit mit straßenrechtlichen Maßnahmen wie einer zeitlichen Beschränkung reagieren. <i>Hierzu bedarf es keiner Ergänzung der Planunterlagen.</i></p> |
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufschüttungen und offene Lagerflächen: In Kap. 4 unter Nr. 4.3 der Begründung steht nun nicht mehr, dass offene Lagerflächen im Innenhof und südlich der privaten Grünfläche als Nebenanlagen zu betrachten sind. Dafür ist nun in der Satzung unter A Festsetzungen in 4.2 ausgeführt, dass Aufschüttungen und offene Lagerflächen auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Wie bereits in der UIB-Mail vom 24.11.2023 ausgeführt, ist mit dieser pauschalen Aussage eine schalltechnische Untersuchung sehr schwierig. Es wird daher vorgeschlagen, dass in den Hinweisen</li> </ul>   | <p><i>Die Anregung wird aufgenommen und es erfolgt eine Ergänzung des Hinweises C 11.</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>unter „Immissionsschutzschutz“ ein weiterer Punkt ergänzt wird, wonach mit den Bauantragsunterlagen bzw. den Unterlagen für die Genehmigungsfreistellung eine detaillierte, allgemein verständliche Betriebsbeschreibung vorzulegen ist, in der alle durchzuführenden Arbeiten mit Angaben zu Dauer und Häufigkeit der Ausführung aufgeführt werden, die durch einen Lageplan ergänzt wird, in den alle notwendigen Lagerflächen einzutragen sind.</p> <p>Empfohlene redaktionelle Änderung in der Begründung unter Ziffer 4.1, erster Absatz 2. Satz: Hier stimmt nach wie vor der Satzbau nicht.</p>   |   |
|   |   | <p><b>Beschluss:</b><br/> <b>Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</b></p>   |
| <b>LRA Starnberg – Untere Naturschutzbehörde</b><br><b>21.07.2025</b> | <p>Derzeit geht die Gemeinde davon aus, dass die Bestandsgebäude erhalten bleiben und nur ein neues Gebäude im nördlichen Bereich entstehen soll. Die Gemeinde möchte sich jedoch die anderen Optionen, nämlich die Bestandsgebäude zu einem späteren Zeitpunkt zu sanieren bzw. abzureißen, offenhalten.</p> <p>Wie bereits 2023 und 2024 dargestellt und im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 28.03.2025 Terrabiota bestätigt, wurden für das Areal mindestens acht Fledermausarten, Feldsperling, Turmfalke und Mehlschwalben an und in den Bestandsgebäuden kartiert. Die in der saP unter Punkt 6.1. dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie festgesetzten CEF-Maßnahmen sind dem Konzept nach umzusetzen. Aufgrund der Bedeutung des Bauhofs Krailling für die lokale Population der Mehlschwalbe ist in jedem Fall zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.</p> <p>Es wäre zudem wünschenswert einen Hinweis auf die Bestimmungen der DIN 18920, ZTV-Baumpflege und RAS-LP 4 in der jeweils aktuellen Fassung aufzunehmen.</p> | <p><b>Erläuterung</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung („saP“) ist bereits darauf hingewiesen, dass trotz flankierender Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen ist (in Kap. 6.2 bei den Maßnahmen CEF 1 und V3 sowie in Kap. 8.3.2 unter Schädigungs- und Störungsverbot sowie in der Zusammenfassung). Dies ist der Gemeinde bewusst. Der Antrag kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren gestellt werden, sondern nur im Zuge einer konkreten Baugenehmigung / Baumaßnahme.</p> |
|   |   | <p><b>Beschluss:</b><br/> <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.</b></p>  |

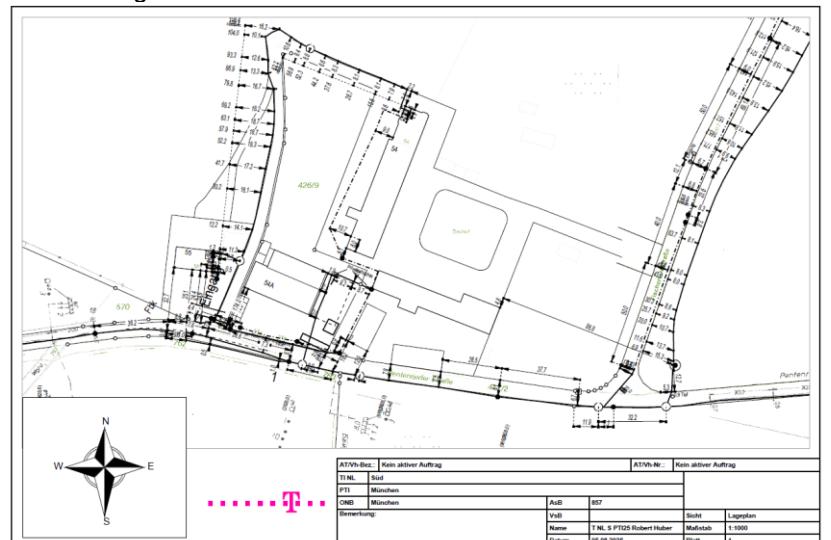
|  |                         |                                    |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| <p>Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich Bauhof</p> <p>Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher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

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.Ob</b></p> | <p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u><br/>Diese Bauleitplanung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigen. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p>   |  |
| <p><b>29.07.2025</b></p>  | <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u><br/>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 BayWalG erneut zu beteiligen.</p>  | <p><b>Beschluss:</b><br/><b>Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.</b></p>       |
| <p><b>Würmtal-Zweckverband</b><br/><b>Abwasser</b></p>                    | <p>Durch die im Rahmen der Planüberarbeitung vorgenommenen Änderungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Entwässerung des Plangrundstückes und das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz gegenüber dem ursprünglichen Planentwurf zu erwarten.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unsere frühere Stellungnahme vom 26.02.2025, welche unverändert Gültigkeit besitzt.</p> <p>Eine Erhöhung des Abwasseraufkommens ist jedoch aufgrund der Bauraumerweiterung zu erwarten. Die aus dem Aufstellungsentwurf hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt.</p> <p>Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen weiterhin keine Einwendungen gegen den Änderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 49 der Gemeinde Krailling.</p> | <p><i>In der Begründung wird der Hinweis auf die anzusetzenden Abwassereinheiten ergänzt.</i></p>  |
|   |   | <p><b>Beschluss:</b><br/><b>Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle 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

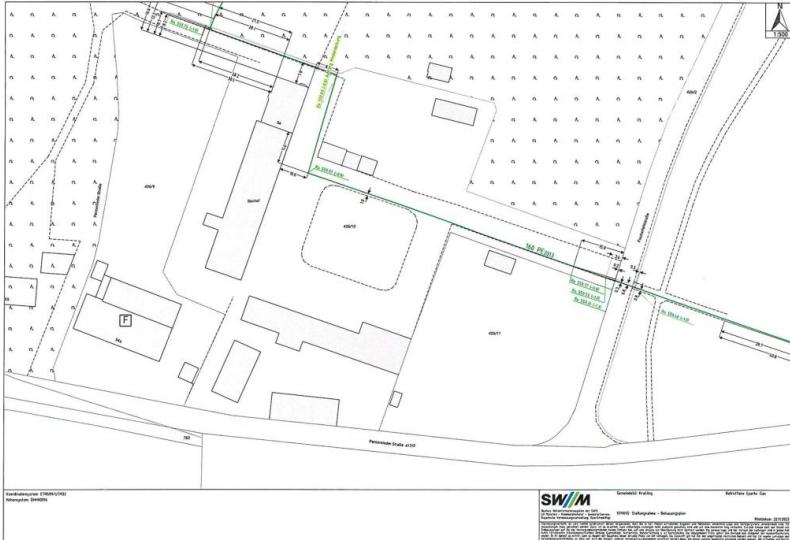
| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen | Erläuterung und Beschlussvorschlag |
|---------------------|-------------------------|------------------------------------|
|---------------------|-------------------------|------------------------------------|

|                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> | <p>Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.</p>  |  |
| <b>05.08.2025</b>                    | <p>Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p>   |  |
|                                      | <p>Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.<br/>Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen.<br/>Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.<br/>Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> |  |
|                                      | <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>  <p>ATVh-Ber. Kein aktiver Auftrag<br/>TI-Nr. 9012<br/>PTI München<br/>CNS München<br/>Bemerkung: Vorl<br/>Name: T-Nr. 9 PT025 Robert Huber<br/>Datum: 05.08.2025</p> <p>ATVh-Nr. Kein aktiver Auftrag<br/>Blatt 1<br/>Legende<br/>Maßstab 1:1000<br/>Blatt 1</p>                 | <p><b>Beschluss:</b><br/>Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden und es bedarf keiner 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>SWM Infrastruktur GmbH</b><br><b>30.07.2025</b> | <p>Unsere bestehenden Versorgungsanlagen sind aus den beilegenden Bestandsplanauszügen (Erdgas grün dargestellt) zu ersehen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich die Erdgasversorgungsleitung DN 160 von der Fischerfeldstraße kommend. Da es sich bei der Fläche A+L um eine Aufschüttung und offene Lagerfläche handelt, kann die Erdgasversorgungsleitung in der jetzigen Lage belassen werden.</p> <p>Geplante Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.</p>  | <p><b>Beschluss:</b><br/> <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</b></p> |
|--|--|--|

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

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Landesverbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.</b></p> <p><b>12.08.2025</b></p> | <p>zu o. g. Bebauungsplan geben wir im Rahmen der Mitwirkung von Naturschutzvereinigungen gem. § 63 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes folgende Stellungnahme ab:</p>   |  |
|  | <p>Der aktualisierte Planentwurf ist aus artenschutzrechtlicher Sicht schwer nachvollziehbar. Die Inhalte sind in weiten Teilen unklar und unstrukturiert, sodass nicht ersichtlich wird, welche konkreten Anforderungen sich insbesondere im Hinblick auf den Schutz gebäudebrütender Arten ergeben. Wir bitten daher, unsere erste Stellungnahme vom 17.01.2024 nochmals sorgfältig zu prüfen und die darin enthaltenen Hinweise entsprechend zu berücksichtigen.</p>   | <p><i>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt:</i><br/> <i>Die Schwierigkeit bei der Erarbeitung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) besteht in einer Vielzahl an verschiedenen Varianten, die der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ eröffnet. Allerdings ist in den Angaben aus Sicht der Gemeinde das Thema des Artenschutzes grundsätzlich sehr gut und in Abstimmung mit der Vogelberatung sowie der Projektleitung Gebäudebrüterschutz in Oberbayern des LBV München erarbeitet. Die Angaben werden nochmals dahingehend gegliedert, dass zunächst alle Maßnahmen aufgeführt werden, die in jedem Fall und unabhängig von einzelnen Baumaßnahmen zu beachten sind. Danach werden dann Maßnahmen bzw. Maßnahmenpakete für die derzeit wahrscheinlichen Maßnahmen zusammengestellt. Allerdings ist aber ausreichend klargestellt, dass in jedem Fall vor Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt werden muss. In diesem Zusammenhang müssen die konkreten Maßnahmen nochmals zusammengestellt und als Auflage genehmigt werden. Somit wird der Artenschutz sicher gut beachtet.</i></p> |
|  | <p><u>Gebäudebrütende Vogelarten:</u><br/>         Im Folgenden möchten wir die wichtigsten Punkte nochmals zusammenfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Vor Beginn der Maßnahme (Sanierung oder Abriss) muss Klarheit über deren Umfang und Dauer bestehen, um daraus notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen ableiten zu können.</li> <li>2) Eingriffe (Sanierung oder Abriss) sollten - wenn möglich - außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten (Oktober bis Mitte März) stattfinden.</li> <li>3) Ist dies nicht möglich, darf dadurch das Brutgeschehen nicht gestört oder beeinträchtigt werden (z.B. durch Bauabschnittsfolge möglich).</li> </ol> | <p><i>Die Punkte werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt:</i><br/> <i>Zu 1.: Dies wird, wie es im Zuge von Baumaßnahmen unter Einbeziehung von eventuellen, unvorhergesehenen Verzögerungen, in jedem Fall hinreichend konkretisiert, zumal ein Ausnahmeantrag zu stellen ist.</i><br/> <i>Zu 2. und 3.: Grundsätzlich war das das Ziel, allerdings lassen sich Baumaßnahmen wie z. B. Putzarbeiten, nicht immer auf die fünf Wintermonate mit Frost beschränken bzw. nicht nach fünf für sieben Monate unterbrechen. Auch hierzu werden bei</i></p>  |

| Einwender und Datum | Bedenken und Anregungen  | Erläuterung und Beschlussvorschlag   |
|---------------------|--|--|
|                     | <p>4) Die betroffenen Arten dürfen zu keiner Zeit während der Brut gestört werden.</p> <p>5) Zur jeder Brutsaison müssen geeignete Nistmöglichkeiten zur Verfügung stehen – individuell geplant und angepasst.</p> <p>6) Brutplätze stehen ganzjährig unter Schutz. Daher ist für jegliche Störung oder Eingriffe - auch außerhalb der Brutzeit - grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern erforderlich.</p> <p>7) Diese Genehmigung muss vor Beginn der Maßnahme (z. B. Sanierung oder Abriss) vorliegen. Eine Ausnahme besteht nur, wenn nachweislich keine Störung erfolgt und Brutplätze sowie die betroffenen Arten unversehrt bleiben.</p> <p>8) Verlorene Brutplätze sind im Verhältnis 2:1 durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen und an ökologisch sinnvollen Standorten im räumlichen Umfeld anzubringen.</p> <p>9) Alle Nisthilfen - auch die für Schwalben - müssen regelmäßig gereinigt werden: idealerweise jedes Jahr nach der Brutsaison im Winter, spätestens jedoch alle 2 bis 3 Jahre.</p> <p>10) Eine ökologische Baubegleitung ist für die fachliche Begleitung und Bewertung aller relevanten Schritte im Hinblick auf den Artenschutz hinzuziehen.</p> <p><b>Empfehlung:</b><br/>Um die lokale Mehlschwalbenpopulation in Krailling langfristig zu erhalten und zu stärken, ist es aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, bereits jetzt zusätzliche Nisthilfen an geeigneten Gebäuden im Umfeld anzubringen - insbesondere an solchen, die nicht von Sanierungsmaßnahmen betroffen sind.<br/>Diese frühzeitige Maßnahme trägt dazu bei, die Population räumlich zu stabilisieren und zu erweitern. Ein gestärkter Bestand an verschiedenen Standorten erleichtert die Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen zukünftiger Bau- oder Sanierungsvorhaben und erhöht deren Erfolgschancen deutlich.<br/>Wir empfehlen daher, vor Beginn der Brutsaison 2026 mindestens 10 Doppelnisthilfen an geeigneten Gebäuden zu installieren, um die Voraussetzungen für zukünftige Maßnahmen zu verbessern und die bedeutende Schwalbenpopulation in Krailling nachhaltig zu sichern.</p> | <p>Bauvorhaben konkrete Maßnahmen zusammengestellt und eine Ausnahme beantragt, da das Störungsverbot immer im Raum steht.</p> <p>Zu 4.: Im Hinblick auf eine keinesfalls zulässige Störung ist darauf zu verweisen, dass alle erfolgreich brütenden Arten an den Betrieb im Bauhof mit zahlreichen Lade- und zumindest Bauarbeiten ähnlichen Vorgängen gewöhnt sind. Dennoch ist in der saP auch auf diese Punkte hinreichend eingegangen.</p> <p>Zu 5.: in der saP sind zu schaffende Ersatzquartiere in ausreichender Zahl benannt.</p> <p>Zu 6. und 7.: vgl. Abwägung zu UNB</p> <p>Zu 8.: es wird davon ausgegangen, dass verlorengehende Brutplätze im Faktor 1 (verlorengehender) zu 2 (Ersatz) ausgeglichen werden müssen. Dieser Faktor ist in der saP entsprechend als absolute Zahlen berücksichtigt, basierend auf den Kartier Ergebnissen im Jahr 2024. In der saP wird der Faktor zur Klarstellung noch mit aufgenommen.</p> <p>Zu 9.: Der Bauhof hat sich bislang um die Pflege der Brutplätze gekümmert und wird dies auch weiterhin tun.</p> <p>Zu 10.: In Ziff. C.9.7 wird auf das Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung hingewiesen.</p> <p><b>Zu Empfehlung:</b><br/>Derzeit sind keine Baumaßnahmen geplant. Ein Erhalt und eine Stärkung der Population sind bereits Bestandteil der Planung, vgl. u.a. Festsetzung A.10.2.1 und 10.2.2 sowie Hinweise C.9.1 („in allen Fällen müssen die Nisthilfen und Klangattrappen mindestens vor Beginn der letzten der auf die Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten vorangehenden Brutsaison funktionsfähig hergestellt sein.“). Eine weitere vorgezogene Maßnahme ist ohne Kenntnis etwaiger Bautätigkeiten nicht zielführend, selbst wenn sich dadurch eine Baumaßnahme ggf. um mehr als ein Jahr verzögert.</p> |

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

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p><b>Fledermäuse</b></p> <p>Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden mehrere streng geschützte Fledermausarten festgestellt, darunter das Braune Langohr (Plecotus auritus), die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) sowie verschiedene Zwergfledermausarten (Pipistrellus spp.). Ein ökologisch verträglicher Ausgleich ist insbesondere für das Braune Langohr und die Breitflügelfledermaus nur eingeschränkt möglich, da diese Arten sehr spezifische Quartieransprüche und geringe Toleranz gegenüber Störungen aufweisen. Auch bei Zwergfledermäusen sind bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen besondere Anforderungen zu beachten.</p> <p>Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bei Sanierungsmaßnahmen ist zwingend darauf zu achten, dass bestehende Fledermausquartiere erhalten bleiben. Jegliche Eingriffe in potenzielle Quartierstrukturen müssen vermieden oder fachlich begleitet werden, um Beeinträchtigungen zu verhindern.</li> <li>2) Im Falle eines Gebäudeabbruchs sind vor Beginn der Abrissarbeiten geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Diese müssen funktional und artgerecht gestaltet sein, um eine tatsächliche Annahme durch die betroffenen Arten zu ermöglichen.</li> <li>3) Zur Sicherstellung des Artenschutzes ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich qualifizierte Person bereits ab Planungsbeginn erforderlich. Diese begleitet die Maßnahmen, bewertet Risiken und stellt die Umsetzung notwendiger Schutzmaßnahmen sicher.</li> <li>4) Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern erforderlich. Diese muss auf Grundlage eines fundierten Schutz- und Ausgleichskonzepts beantragt werden.</li> </ol> | <p>Zu 1. und 2.: Kenntnisnahme, diese Maßnahmen sind bereits berücksichtigt, es wird auf Maßnahmen V2 und CEF 3 der saP und Ziff. A.10.2.11 sowie C.9.3 und C.9.6 des Bebauungsplans verwiesen.</p> <p>Zu 3.: vgl. Abwägung zu Mehlschwalben und Ziff. C.9.7 des Bebauungsplans</p> <p>Zu 4.: vgl. Abwägung zu UNB und Ziff. C.9.6 des Bebauungsplans.</p> |
|  | <p>Beratung und fachliche Unterstützung:</p> <p>Der LBV bietet gerne fachliche Unterstützung bei der Planung und Umsetzung artenschutzrechtlich relevanter Maßnahmen an.</p>  | <p>Die Gemeinde weiß die bereits in Anspruch genommene Unterstützung durch den LBV München sehr zu schätzen und wird mit Sicherheit auf diese zurückkommen, sofern und sobald konkrete Planungen vorliegen.</p>  |
|  |   | <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der saP.</p>   |

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

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Bund Naturschutz<br/>Kreisgruppe<br/>Starnberg</b><br><b>27.08.2025</b> | <p>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> <p>Wir begrüßen ausdrücklich die in der saP und im Umweltbericht enthaltenen Inhalte, besonders die CEF-Maßnahmen.</p>   |  |
|  | <p><b>1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Umweltbericht</b><br/>Allerdings sind in den Unterlagen für den vorliegenden, überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans nur eine saP mit Datum 28.03.2025 und ein Umweltbericht mit Datum 13.05.2025 zu finden. Es wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 13.05.2025 jedoch mehrheitlich beschlossen, dass in der südlichen Ecke des Grundstücks nördlich der Pentenrieder Straße und westlich der Fischerfeldstraße ein völlig neues Gebäude errichtet werden soll. Dieser Sachverhalt, der sich auf die in diesem Bereich durchwandernden Amphibien sowie auf die Turmfalken auswirkt, konnte somit in der saP vom 28.03.2025 und im Umweltbericht vom 13.05.2025 noch gar nicht berücksichtigt worden sein. Wir erwarten hier eine Überarbeitung.</p> | <p>Die Lage des zusätzlichen Baukörpers wurde zwar in enger Abstimmung mit den Vogelexpertinnen des LBV Kreisgruppe München abgestimmt. Leider wurde aber übersehen, saP und Umweltbericht dahingehend zu ergänzen. Dies wird nachgeholt. Allerdings wird aufgrund der Situierung keine Verletzung des Störungs- oder Schädigungsverbots ausgelöst.</p>  |
|  | <p><b>2. Schutz und Förderung von Gebäudebrütern und Fledermäusen</b><br/>Der BN regt an, auch an den geplanten völlig neu zu errichtenden Gebäuden - unmittelbar südlich vom Bienenhaus und in der Eck-Fläche Pentenrieder/ Fischerfeldstraße - gleich an geeigneten Stellen zusätzliche künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben und Feldsperlinge sowie Kästen oder Strukturen für Fledermäuse (siehe auch unser Punkt 4) in ausreichender Zahl einzuplanen bzw. in den Neubau zu integrieren.</p>  | <p>Die Planung sieht aktuell grundsätzlich vor, den Baukörper südlich des Bienenhauses als erstes neu zu errichten und dort entsprechende Nisthilfen zu integrieren, vgl. saP, CEF 1 und Ziffer C.9.1 des Bebauungsplans. Dabei können auch weitere Nisthilfen z.B. für Fledermäuse berücksichtigt werden.</p>   |
|  | <p><b>3. Schutz und Förderung von Turmfalken</b><br/>Umweltbericht fehlen im Kapitel „Schutgzut Fauna“ die Turmfalken und Amphibien völlig. Es ist aber zu gewährleisten, dass die Falken während der Brutperiode im südlichen Bestandsgebäude des Bauhofs nicht gestört werden. Bisher schienen die Falken mit ihrer Brutstätte in der östlichen Fassade des südlichen Bestandsgebäudes von den Planungen nicht sonderlich tangiert zu werden. Doch mit Beschluss vom 13.05.2025 über ein im Eck-Bereich zwischen Pentenrieder Straße und Fischerfeldstraße zusätzlich zu errichtendes Gebäude ändert sich die Situation, so dass eine Neubewertung des Sachverhalts erforderlich ist.</p>   | <p>Turmfalke und Amphibien sind in der saP sowie in Ziff. A.10.2.4 und C.9.6 bzw. 10.2.6 (Amphibien) hinreichend berücksichtigt. Im Umweltbericht werden die Arten der Vollständigkeit halber ergänzt.<br/>Die Situierung des neuen Gebäudes wurde mit den Expertinnen des LBV München abgestimmt, diese haben keine Beeinträchtigung des Nistplatzes erkennen können. Diese Einschätzung wird vom Fachgutachter geteilt. Der Bauraum für ein an dieser Stelle mögliches Gebäude ist nur für derzeit nicht absehbaren, zusätzlichen Erweiterungsbedarf mit eingeplant. Sollte dieser</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>Bisher war die östliche Seite des südlichen Bestandsgebäudes und der Bereich davor insgesamt ruhig und ungestört. Durch die Bauarbeiten unmittelbar südöstlich und südlich vor dem Einflugloch kann davon nicht mehr die Rede sein. Auch nach Errichtung des o.g. neuen Gebäudes ist von Störungen durch die Nutzung dieses neuen Gebäudes auszugehen. Außerdem war bisher aus Süden, Osten und Westen ein freier Anflug möglich, dieser wird in Zukunft durch das neue Gebäude von Süden her behindert.</p> <p>Als Maßnahme schlagen wir vor, dass am östlichen Giebel oder an der südöstlichen Fassade oder an einer anderen, von Greifvogel-Fachleuten festzulegenden geeigneten Stelle des geplanten neuen Gebäudes für die Turmfalken eine neue Nistgelegenheit angelegt wird. Bisher gibt es davon eine innerhalb des südlichen Bestandsgebäudes. Die bisherige Nistgelegenheit der Turmfalken im südlichen Bestandsgebäude sollte sicherheitshalber erhalten bleiben. Während der Bauarbeiten sollte größtmögliche Rücksicht auf die Turmfalken genommen werden. Dies ist entsprechend detailliert festzulegen.</p>                   | <p>Bauraum jemals genutzt werden, wird ohnehin eine nochmalige artenschutzfachliche Berücksichtigung der Umgebung erforderlich werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für den Fall der Nutzung dieses BauRaums folgende Regelung zum Turmfalken aufgenommen:</p> <p><i>„Bei Nutzung des südöstlichsten Bauraums ist der Baubeginn auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit des Turmfalken zu legen. Erforderlichenfalls ist vorsichtshalber an einem anderen Gebäude in der Umgebung ein zusätzlicher Nistkasten für Turmfalken anzubringen.“</i></p> <p>Nachdem davon ausschließlich die Gemeinde als Planungsbefürwortete betroffen ist und der Planung zustimmt, ist eine erneute, nochmalige Auslegung nicht erforderlich.</p> |
|                     | <p><b>4. Schutz und Förderung von Fledermäusen</b></p> <p>Um die Lebensräume von Fledermäusen zu erhalten und zu fördern, sollten Artenschutzmaßnahmen frühzeitig und integrativ in die Planung einbezogen werden. Dies wird wegen des Beschlusses eines Gebäudeeubaus in der Sitzung des Bauausschusses am 13.05.2025 und des zu befürchtenden Abrisses von Bestandgebäuden nun besonders notwendig sein. Daher kommen wir zu folgenden Punkten, um den gesetzlich geforderten Fledermausschutz zu gewährleisten.</p> <p><b>4.1. Allgemeine Bewertung</b></p> <p>Im Zuge der saP wurden mehrere streng geschützte Fledermausarten nachgewiesen. Besonders hervorzuheben sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Braunes Langohr (Plecotus auritus) - Wochenstubenverdacht im westlichen Hauptgebäude,</li> <li>- Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) — Quartier im Zwischendach des südlichen Hauptgebäudes,</li> <li>- Zwergfledermäuse (Pipistrellus spp.) — regelmäßige Nutzung von Spaltquartieren,</li> <li>- weitere Arten wie Mausohr und Langohren eventuell als Nach- oder Übertragungsquartier-Nutzer.</li> </ul> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Derzeit ist der Abriss eines bestehenden Gebäudes weder geplant noch beabsichtigt. Die Vorkommen der Fledermausarten sind der Gemeinde auf Grundlage des Kartierberichts Fledermäuse und der saP bekannt.</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 Gebäude des Bauhofs sind somit von hoher Bedeutung für die lokale Fledermauspopulation. Aufgrund der spezifischen Quartieransprüche und der geringen Toleranz besonders des Braunen Langohrs und der Breitflügelfledermaus gegenüber Störungen ist der Eingriff als besonders konfliktträchtig zu bewerten, da ein wirklicher ökologischer Ausgleich für diese beiden Arten nur schwierig zu realisieren ist.</p>   |   |
|                     | <p><b>4.2. Artenschutzrechtliche Anforderungen</b><br/>         Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist jede erhebliche Störung sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verboten. Diese Verbotstatbestände sind hier durch den Neubau klar berührt. Daher sind folgende Punkte zwingend zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Erhalt bestehender Quartiere<br/>             Quartierstrukturen in den Dachböden und Spaltenbereichen sind vollständig zu erhalten. Sanierungsmaßnahmen dürfen ausschließlich im Zeitraum 1.10. - 15.03. erfolgen, um Störungen übertagender Fledermäuse zu vermeiden. Jegliche Eingriffe müssen fachlich begleitet werden.</li> <li>2) Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen<br/>             Sollte ein Abbruch oder eine erhebliche Veränderung der Gebäude nicht zu vermeiden sein, sind funktionsfähige, den vorkommenden Arten angepasste Ersatzquartiere (z. B. Fledermausflachkästen, artgerechte Einbauten) mindestens eine Saison vor Beginn der Bauarbeiten einzurichten. Die Ersatzquartiere müssen sich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (d. h. weniger als 50 m entfernt) befinden, um eine tatsächliche Annahme zu gewährleisten.</li> <li>3) Ökologische Baubegleitung<br/>             Eine kontinuierliche Begleitung durch eine qualifizierte Fachkraft für Fledermausschutz ist unabdingbar. Diese muss die Arbeiten überwachen, die Umsetzung notwendiger Schutzmaßnahmen sicherstellen, über Ein- und Ausflugstellen entscheiden und bei Gefährdung der Tiere sofort eingreifen können.</li> <li>4) Rechtliche Genehmigungslage<br/>             Für alle Maßnahmen, die eine Störung oder eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren darstellen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Diese muss vor Beginn der</li> </ol> | <p>Die artenschutzfachlichen Anforderungen werden seitens der planungsbegünstigten Gemeinde sehr ernst genommen. Hier ist z.B. auf die bereits erfolgte Anlage von Lehmpützen durch Mitarbeiter des Bauhofs sowie das Aufhängen zahlreicher Nisthilfen durch den Bauhof zu verweisen.</p> <p>Zu 1. Und 2.: Die artenschutzfachlichen wie auch -rechtlichen Anforderungen werden in der Planung bereits berücksichtigt. Hier wird auf die Vorgaben der Festlegungen in der saP (V2 und CEF 3) und Ziff. A.10.2.11 und C.9.3 und C.9.6 des Bebauungsplans verwiesen.</p> <p>Zu 3.: Kenntnisnahme, vgl. saP und Ziff. C.9.7 des Bebauungsplans</p> <p>Zu 4.: vgl. saP und Ziff. C.3 des Bebauungsplans. Nachdem auf dieser Grundlage ohnehin vorgezogen eine nochmalige Begutachtung konkreter Maßnahmen erfolgt, wird die begutachtende</p> |

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

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Arbeiten vorliegen und auf einem fundierten Schutz- und Ausgleichskonzept basieren.</p>   | <p>Person eine ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigung berücksichtigen und für die Gemeinde beantragen.</p>  |
|  | <p><b>4.3. Forderungen des BN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorrangiger Erhalt der bestehenden Gebäudequartiere gegenüber Abbruch- oder Umbaumaßnahmen.</li> <li>- Falls Abbruch unumgänglich: rechtzeitige und funktionale Ersatzquartiere mit Nachweis der Annahme durch die Zielarten.</li> <li>- Strenge zeitliche Steuerung der Bauarbeiten zur Vermeidung von Störungen.</li> <li>- Verbindliche Festsetzung eines Beleuchtungskonzepts im Bebauungsplan.</li> <li>- Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung mit Entscheidungsbefugnis.</li> <li>- Beantragung und Vorlage einer Ausnahmegenehmigung nach 845 Abs. 7 BNatSchG.</li> </ul>  | <p>Die Gemeinde selbst plant aktuell keinen Abbruch. Sollte sich ein Abbruch als unumgänglich herausstellen, sind auf der Grundlage der Kartierungen und der saP in der vorliegenden Bebauungsplanung hinreichend Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Störungen getroffen. Zur Beleuchtung wird auf Ziff. A.10.2.9 verwiesen, die Forderung des BN ist nicht nur in diesem Punkt bereits erfüllt. Dasselbe betrifft die ökologische Baubegleitung, vgl. Ziff. C.9.7. Zur Ausnahmegenehmigung wird auf die ausführliche Darlegung in der saP sowie die Ziff. C.9.5 und C.9.6 des Bebauungsplans verwiesen. Weitergehende Festlegungen sind weder erforderlich noch sinnvoll.</p> |
|  | <p><b>4.4. Fazit zu Fledermäusen</b></p> <p>Die geplanten Maßnahmen im Bereich des Bauhofs Krailling betreffen Quartiere streng geschützter Fledermausarten. Ohne konsequenteren Schutz, rechtzeitige Ersatzmaßnahmen und eine fachlich begleitete Umsetzung besteht die Gefahr erheblicher Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz. Der BN fordert daher, den Fledermausschutz als zentralen Bestandteil der weiteren Planung verbindlich zu verankern und eine qualifizierte Fachkraft schon in dieser Planungsphase hinzuzuziehen.</p>   | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: vgl. hierzu die bereits mehrfach erläuterten, umfangreichen Ausführungen in der saP und dem Bebauungsplan selbst.</p>   |
|  | <p><b>5. Amphibien</b></p> <p>Bisher wurden in dem Umweltbericht, in der saP und in den Stellungnahmen die sämtlich gem. 844 BNatSchG besonders geschützten heimischen Amphibien noch gar nicht berücksichtigt, da bei dem ersten Bebauungsplan-Entwurf von 2023 kein Baukörper in der Eck-Fläche zwischen Pentenrieder Straße und Fischerfeldstraße vorgesehen war. Während der Amphibien-Wanderzeit wandern von Süden, Südwesten und teilweise auch von Westen kommende Tiere vielfach durch genau diese Fläche hindurch zum Teich im Erlebnis-Garten des Gartenbau-Vereins. Dies wurde vielfach beobachtet, denn die Amphibienwanderstrecke im Bereich des Bauhofs hat bisher noch keinen Zaun, der die</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass der mögliche, zusätzliche Baukörper, dessen Errichtung aktuell nicht geplant ist, von Amphibien umwandert wird. In der saP und mit Ziff. 10.2.6 des Bebauungsplans sind hinreichende Vorkehrungen zum Schutz von Amphibien getroffen. Im Bebauungsplan wird als Festsetzung mit aufgenommen, dass bei einem Neubau im Südosten ein allseitiger Amphibienschutzaun vorzusehen ist, bei einem Neubau im Nordosten nur ab den Zufahrten entlang der Richtung Nord-nordost und Ostsüdost orientierten Bereiche. Die anderen</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>Amphibien zurückhält, so dass die Amphibienretter, die an der Pentenrieder Straße unterwegs sind, genau sehen, wohin die Amphibien gehen und woher sie kommen, und leider auch: an welchen Stellen sie am häufigsten überfahren werden. Nicht nur Erdkröten wandern von der Pentenrieder Straße zum Erlebnis-Weiher und später wieder zurück, sondern auch Bergmolche und Grasfrösche.</p> <p>Der Bau eines neuen Gebäudes in der Eck-Fläche wird zu Problemen führen, wenn dies in der Zeit der Amphibien-Wanderung hin zum Teich stattfindet. Aber auch in der Rückwanderzeit wird es zu Problemen kommen. Es ist dabei zu beachten, dass die Amphibienwanderung durch den Klimawandel bedingt je nach Witterung immer früher beginnt. Im Jahr 2025 waren am 25.02. schon die ersten Grasfrösche unterwegs. Im Naturerlebnisgarten-Teich hielten sich am 25.02. bereits 11 Exemplare auf. Im Vorjahr 2024 begann die Amphibienwanderung auf Kraillinger Flur bedingt durch die ungewöhnlich warme Witterung sogar noch früher. Die Rückwanderung war am 04.05.2025 noch im Gange.</p> <p>Ein weiteres Problem ist eine mögliche des Erlebnis-Weiwers durch das südlich des Weiwers vorgesehene neue, langgestreckte Gebäude. Der Laich, die Larven und Kaulquappen benötigen für ihre Entwicklung gut besonnte Amphibiengewässer.</p> | <p>beiden Seiten (Südsüdwest und Westnordwest) sind zu den Fahr- und Lagerflächen hin orientiert, sodass hier aufgrund der dauernden betrieblichen Nutzung durch den zusätzlichen Baubetrieb das Mortalitätsrisiko nicht signifikant erhöht wird.</p> |
|                     | <p><b>5.1 Maßnahmen zum Schutz der Amphibien</b></p> <p>Amphibienschutzzäune müssen während der Wanderzeit und während der Baumaßnahmen zum Schutz der adulten Tiere und der Hüperlinge aufgestellt werden. Es muss gewährleistet werden, dass die wandernden Tiere nicht überfahren werden und sie nicht z. B. in die Grube für den Keller fallen. Die Tiere sollten insgesamt während der gesamten Dauer der Bauvorbereitungen und Bauarbeiten daran gehindert werden, sich auf die Fläche zu begeben. Dies sollte ebenfalls für das im Norden der Bauhoffläche unmittelbar südlich vom Bienenhaus geplante neue Gebäude gemacht werden. Viele Amphibien wandern nämlich auch von Nordwesten zum Naturerlebnis-Teich.</p> <p>Die Gemeinde Krailling verfügt seit dem Bau der CEF-Maßnahme im Pioniergelände über viele Rollen Amphibienschutzzaun-Folien. Diese können gut verwendet werden.</p>   | <p>vgl. Abwägung zu 5.</p>  |
|                     | <p><b>5.2 Anlegen eines neuen Amphibiengewässers</b></p> <p>Ein neues Amphibiengewässer sollte im Nordwesten des Waldsanatorium auf dem Grund der Bayerischen Staatsforsten (BaySF) oder der</p>   | <p>Dies kann nicht im Verfahren des Bebauungsplans geregelt 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  |
|---------------------|--|---|
|                     | <p>Kongregation entstehen. Dies wird notwendig, weil die Amphibien zum Laichen den Naturerlebnis-Teich im Naturerlebnisgarten aufsuchen müssen. Doch das oben mehrfach genannte neue Gebäude und ein weiteres neues Gebäude südlich vom Bienen-Haus wird Teile der Amphibien zwingen, über diese Fläche zum und vom Erlebnisgarten-Teich zu wandern.</p> <p>Überdies wird aufgrund der Bebauung und gewerblichen Nutzung des KIM-Sportplatzes und aufgrund der angestrebten Erweiterung des KIM-Gewerbegebietes in den Antennenfeld-Bannwald hinein der Verkehr auf den KIM-Zufahrtstraßen Fischerfeldstraße und Pentenrieder Straße deutlich zunehmen. Somit wird auch die Zahl der überfahrenen Amphibien zwangsläufig deutlich zunehmen. Der Erlebnisgarten-Teich ist an denkbar ungünstiger Stelle positioniert. Er war, als er angelegt wurde, gar nicht als Amphibiengewässer gedacht gewesen. Inzwischen hat sich jedoch zu einem solchen entwickelt, da Erdkröten, Grasfrösche und Bergmolche ihn nachgewiesenermaßen intensiv als Laichgewässer nutzen. In 2025 gab es beispielsweise so viele Grasfrosch-Kaulquappen wie noch nie.</p> <p>Foto-Belege der Amphibien im Teich sind vorhanden.</p> <p>Mit einem zusätzlichen Amphibien-Laichgewässer an geeigneter Stelle nordwestlich des Waldsanatoriums könnte die Amphibienpopulation gestärkt und stabilisiert werden. Dies wäre überdies auch hilfreich für die Amphibien, die bisher aus dem Wald östlich der Neuen Gautinger Straße kommend, diese nicht nur für Amphibien sehr gefährliche Straße mit vielen sehr schnell fahrenden Autos queren, um einen Löschteich im Tanklager-Gelände zu erreichen.</p> <p>Die Finanzierung des neuen Amphibien-Laichgewässers könnte möglicherweise die Heinz-Sielmann-Stiftung übernehmen, oder die Bayerischen Staatsforsten. Ansprechpartner für ein neues Amphibien-gewässer ist der Amphibienbeauftragte des Landkreises Starnberg, Herr Reinhard Maier.</p> |   |
|                     | <p><b>6. Sanatoriumswiese und Streuobstwiesen-Bereich der nördlichen Sanatoriumswiese</b></p> <p>Im Umweltbericht steht auf S. 5, Punkt „2.3 Schutzgebiete“:</p> <p>„Der Planungsbereich liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Unmittelbar südlich sowie östlich an die Flächen des Bauhofs angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet</p>  | <p>Die Sanatoriumswiese liegt außerhalb des Bebauungsplan-umgriffs. Die Ausführungen im Umweltbericht sind korrekt, da die Sanatoriumswiese bislang nicht in der amtlichen Kartierung verzeichnet ist. Im Umweltbericht wird aber richtigerweise in</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>„Kreuzlinger Forst“. Das nächste amtlich kartierte Biotop liegt über 1,3 km vom Planungsgebiet entfernt und wird somit nicht von der Planung beeinflusst. Auch Naturschutz- und Vogelschutzgebiete sind nicht in der Nähe des Planungsgebietes ausgewiesen.“</p> <p>In den Planungsunterlagen ist die Fläche der Sanatoriumswiese zurzeit lediglich als „Landschaftsschutzgebiet“ angegeben. Es handelt sich gemäß der floristischen Erfassung von Burkhard Quinger vom Februar 2025 weit überwiegend um den gesetzlich geschützten Biotoptyp „Arten- und strukturreiches Dauergrünland“, noch dazu FFH-LRT 6510, überwiegend der magerzeiger-reiche Subtyp GU651E mit Bewertung A. Auch ohne amtliche Kartierung besteht für diese Wiesen-Biotopfläche ein gesetzlicher Schutz(status): Generell gilt: „Nicht die Kartierung, sondern die Natur macht eine Fläche zum Biotop.“ Siehe dazu auf der LfU-Webseite:<br/> <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> <p>Wir bitten um Änderung des entsprechenden Passus im Umweltbericht. Im Abwägungsbeschluss vom 13.05. steht auf S. 25: „Die Planung berührt die Sanatoriumswiese nicht.“ Und auf S. 31: „Kenntnisnahme. Die Sanatoriumswiese liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, durch die Planungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Fläche der Sanatoriumswiese“, dass die Bauhof-Bauarbeiten, ganz gleich ob Sanierung/Umbau oder Neubau, die Sanatoriumswiese betreffen und starke Auswirkungen haben werden, ergibt sich aus folgendem Sachverhalt. Der Vorsitzenden der BN Ortsgruppe Krailling wurde am 11.07.2023 ab 10:00 in einem Gespräch mit Gemeindevertretern zum Thema Parkplatznutzung der Sanatoriumswiese klar und deutlich gesagt, dass geplant ist, dass der gesamte Streuobstwiese-Bereich der nördlichen Sanatoriumswiese als Parkplatzfläche mit kurzer, strapazierfähiger Grasnarbe dienen soll, und zwar insbesondere auch als Parkplatz- und Lagerfläche während des Umbaus des sehr nahe gelegenen Kraillinger Bauhofs. Und in einer E-Mail vom 12.06.2025 an die Vorsitzende der BN Ortsgruppe Krailling wurde seitens der Gemeinde explizit darauf hingewiesen: „Es ist so, dass dieser Bereich der Sanatoriumswiese zum Teil auch als</p> | <p><a href="#">Kap. 3.6</a> darauf hingewiesen, dass die Sanatoriumswiese als artenreiche Blühwiese der Naherholung und Artenvielfalt dient. Die vorliegende Planung ist unabhängig von anderweitigen Plänen zur Nutzung und Mahd der Sanatoriumswiese. Die aktuell vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht eine Weiterentwicklung des Bauhofs, ohne auch nur temporär anderweitige Flächen zu benutzen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen hinsichtlich der Biotopqualitäten sind der Gemeinde bekannt und werden, jedoch außerhalb des Bebauungsplans, vorliegenden oder künftigen Beschlüssen entsprechend berücksichtigt.</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>Parkplatz genutzt wird, wie Sie wissen. Um diese Nutzung ganzjährig zu gewährleisten ist es sinnvoll, diesen doch vergleichsweise kleinen Bereich der Sanatoriumswiese vom Bewuchs her niedrig zu halten.“ Daher ist in den Planungsvorgaben ein geeigneter, starker Schutz v. a. des nahe am Bauhof gelegenen Streuobstwiesenbereichs der nördlichen, aber natürlich genauso der südlichen Sanatoriumswiese zu gewährleisten, da es sich um eine gesetzlich geschützte Biotoptfläche handelt.</p> |   |
|                     | <p><b>7. Pflanzhinweise</b><br/>   Der BN regt an, am nördlichen Rand der hellgelben Fläche westlich des Bienenhauses weitere Bäume und Sträucher zu pflanzen, z.B. Elsbeere, Mehlbeere, Wildbirne Holunder, Linde, Eiche usw., s. Auflistung im Bebauungsplan-Entwurf auf S. 9.</p>  | <p>Eine zusätzliche Bepflanzung ist grundsätzlich sinnvoll. Allerdings befinden sich auf dieser Fläche bereits zwei junge Obstbäume sowie zwei Großsträucher. Diese können im Zuge einer Neubebauung erhalten bleiben, auch wenn sie, wie in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde auch, nicht zur Erhaltung festgesetzt sind. Ggf. kann nach Abschluss einer Neubebauung des südöstlich angrenzenden Areals im Zuge der Freiflächengestaltung noch ein zusätzlicher Baum gepflanzt werden. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch nicht als sinnvoll erachtet.</p> |
|                     | <p>Wir erhalten außerdem die in unserer Stellungnahme vom 23.01.2024 vorgebrachten Anmerkungen und Kritikpunkte aufrecht.</p>   | <p>Die Stellungnahme wurde ordnungsgemäß abgewogen und entsprechend der damaligen Abwägung in der Planung berücksichtigt.</p>   |
|                     |   | <p><b>Beschluss:</b><br/> <b>Die Planung wird entsprechend der Abwägung um die Berücksichtigung des Turmfalken bei Verwirklichung des südöstlichen Bauraums ergänzt. Die Angaben zur saP sowie der Umweltbericht werden um Ausführungen zum Turmfalken bzw. zu Amphibien (Umweltbericht) ergänzt. Durch diese Änderungen mit Berücksichtigung der Belange des BN wird keine Dritt betroffenheit ausgelöst, so dass keine nochmalige, erneute Auslegung erforderlich wird.</b></p>   |