


Gemeinde	 Lkr. Starnberg	
Bebauungsplan	Nr. 23 – 4. Änderung für den Bereich zwischen Stieglitzweg, Kuckuckweg, Drosselweg und Rudolf-von-Hirsch-Straße	
Grünordnung	Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg Fon 08151-96999-3, Fax -49, <a href="mailto:info@terrabiota.de">info@terrabiota.de</a>	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 <a href="mailto:pvm@pv-muenchen.de">pvm@pv-muenchen.de</a> <a href="http://www.pv-muenchen.de">www.pv-muenchen.de</a>	
Bearbeitung	Schyschka, Hagenauer	QS: Jäger
Aktenzeichen	KRL 2-80	
Plandatum	11.11.2025 (Entwurf)	

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	3
2.2	Landschaftsschutzgebiet	6
2.3	Ziele der Ortsentwicklungsplanung	6
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>8</b>
3.1	Lage, Nutzung und Erschließung	8
3.2	Bauliche und grünordnerische Gestaltung, Straßenbild	9
<b>4.</b>	<b>Analyse und Ziele</b>	<b>12</b>
4.1	Städtebauliche Analyse	12
4.2	Städtebauliche Zielvorgaben	18
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>21</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
5.4	Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	22
5.5	Bauliche Gestaltung	22
5.6	Grünordnung	23
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>24</b>
6.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	24
6.2	Niederschlagwasser	24
6.3	Löschwasser	25
<b>7.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	<b>27</b>
10.1	Altlasten, Bodenschutz	27
10.2	Erdgas	27

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für den gesamten noch nicht geänderten Bereich zwischen Stieglitzweg, Kuckuckweg, Drosselweg und Rudolf-von-Hirsch-Straße beschlossen.

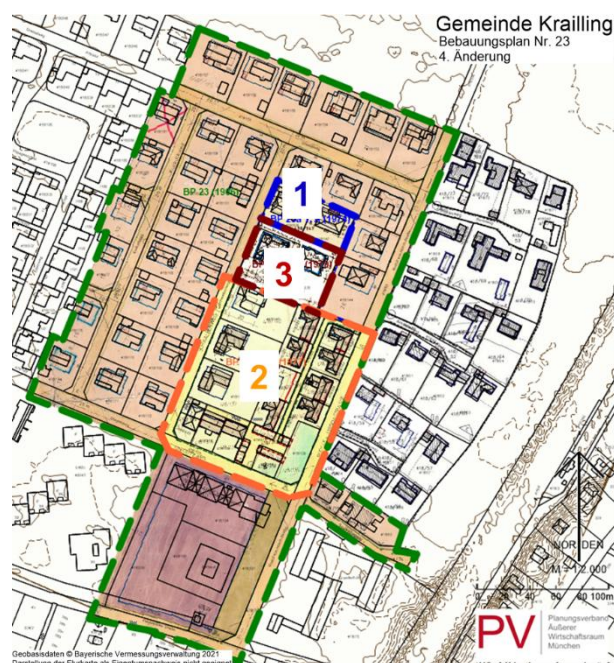
Anlass stellen zwei Bauanträge im Hauptgemeindeort Krailling dar, die nicht mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vereinbar sind. Da Krailling jedoch die Innenentwicklung fördern möchte, hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit einer städtebaulichen Untersuchung beauftragt, die am 18.10.2022 in der öffentlichen Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vorgestellt wurde. Die städtebauliche Untersuchung stellt die Grundlage der beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für den Bereich zwischen Stieglitzweg, Kuckuckweg, Drosselweg und Rudolf-von-Hirsch-Straße dar, der Umgriff ist gegenüber dem Rechtsstand des Bebauungsplanes von 1966 jedoch verkleinert. Aufgrund nicht notwendiger Planungserfordernis sind die Gemeinbedarfsfläche für Rathaus/ Kindergarten und Hallenbad und die Kettenhausbebauung kein Bestandteil der 4. Änderung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, eine ortsverträgliche Innenentwicklung mit verträglicher Nachverdichtung sicherzustellen. Das gegenständliche Plangebiet liegt nördlich vom Kraillinger Rathaus und westlich der Bahnlinie in einem bebauten Siedlungsbereich. Angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“.

Die Ausarbeitung der Planung wurde dem PV übertragen, die Grünordnung sowie die Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes erfolgt durch das Landschaftsplanungsbüro Terrabiota.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne



#### Urplan (1966)

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 GFZ 0,4
- WH 3,5 und WH 6,0
- festgesetzte Dachform (FD, SD, WD)
- flache Dachneigung 18° - 24°
- baukörperähnliche Bauräume
- keine Hinterliegerbebauung

#### 1. Änderung (1974)

- Hinterlieger zugelassen (Schwalbenweg 12 c)

#### 2. Änderung (1977)

- Kettenbebauung zugelassen Rudolf-Hirsch-Str. und Steiglitzweg

#### 3. Änderung (1979)

- Hinterlieger zugelassen Schwalbenweg 10b

Abb. 1: Abgrenzung des BP 23 mit seinen 3 Änderungen



Der Großteil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23 westl. d. Rudolf-v.-Hirsch-Str., nördl. d. Pentenriederstr. i.d.F. vom 14.01.1966.

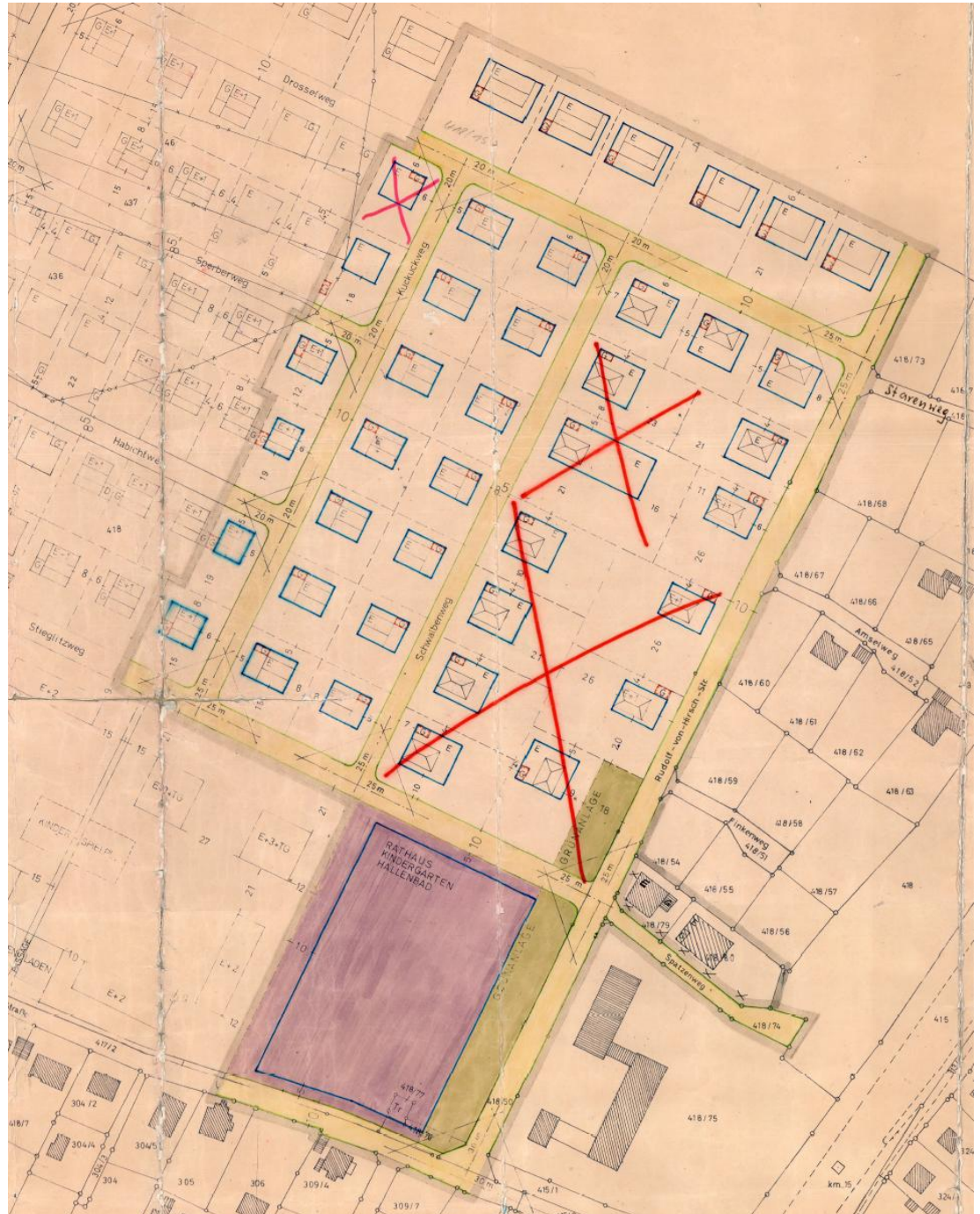


Abb. 2: Planzeichnung des BP 23 (14.01.1966)

Dieser wurde in Teilbereichen mehrfach geändert (siehe Abbildung 1):

1. Änderung Nr. 23a nördlich der Pentenrieder Straße zu 2-20d i.d.F. 14.01.1974
1. Änderung Nr. 23a (zu 2-20e) i.d.F. vom 01.12.1975
2. Änderung Nr. 23a für das Grundstück Fl.-Nr. 418/319 i.d.F. vom 18.07.1977
3. Änderung Nr. 23a für den Schwalbenweg i.d.F. vom 03.05.1979

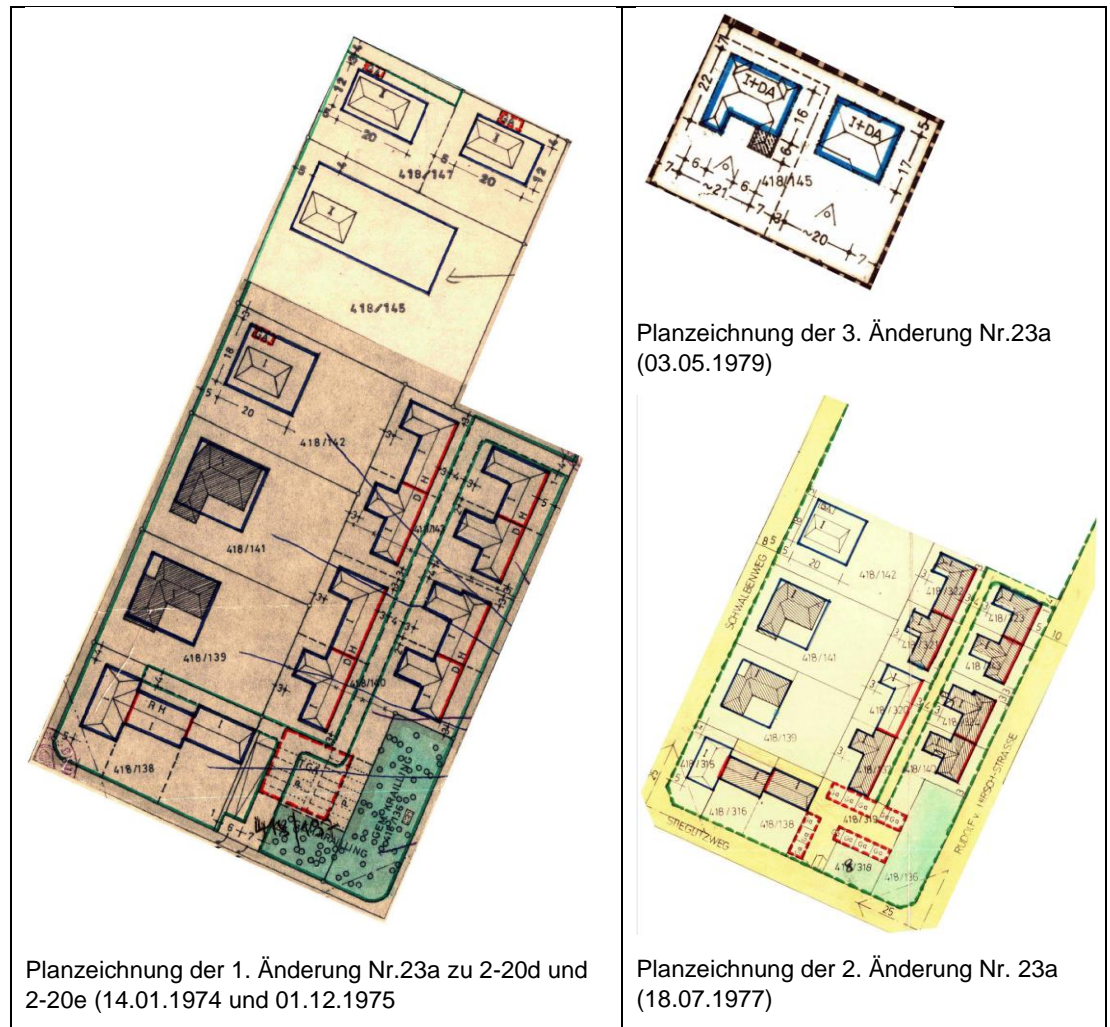


Abb. 3: Planzeichnungen der Änderungen des BP 23

Im Ursprungsplan Nr. 23 wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die 1. Änderung sieht für die Bebauung im Schwalbenweg 4 bis 12 a,b,c ein reines Wohngebiet vor. Als Nebenanlagen sind lediglich die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig.

Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit einer max. Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl von 0,4 werden zwei Bautypen im Plangebiet zugelassen:

**Bautyp 1: E (Erdgeschoss)**

Dachform: FD (Sockelhöhe max. 0,5m; TH max. 3,5m)

Dachform: SD/ WD (DN 18°-24°; Sockelhöhe max. 0,5m; TH max. 3,5m)

**Bautyp 2: E+1 (Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss)**

Dachform: SD / WD (DN 18°-24°, Sockelhöhe max. 0,5m; TH max. 3,5m)

Im Rahmen der 1. Änderung wurde für die Bebauung im Schwalbenweg 4 bis 12a,b,c als Bautyp eine Mischung aus Bautyp 1 und Bautyp 2 festgesetzt:

Zwingend ein Vollgeschoss:

Dachform WD (DN 21°-25°, Sockelhöhe max. 0,35m; TH max. 3,5 m).



Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rudolf-von-Hirsch-straße, den Stieglitzweg und den Drosselweg sowie den Kuckucks- und den Schwalbenweg. Vom Kuckucksweg aus werden zwei Sticherschließungen vorgesehen, die an den damals geplanten Sperberweg und Habichtsweg anbinden sollen. Letztere wurden so nicht umgesetzt, so dass diese Sticherschließungen nun als Sackgassen im Westen an eine Wohnbebauung angrenzen.

## 2.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kreuzlinger Forst“ (00375.01). Der Schutzzweck dient in erster Linie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie der Gewährleistung von Erholung. Weitere Schutzgebietsausweisungen befinden sich nicht im näheren oder weiteren Einzugsbereich des Plangebietes.

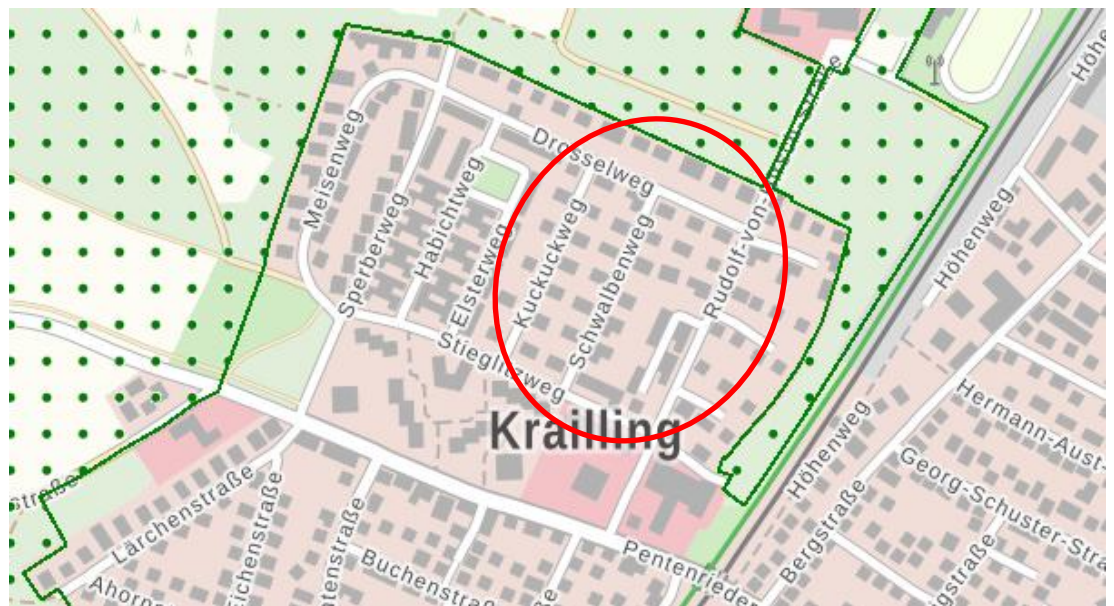


Abb. 4: LSG Kreuzlinger Forst (grün gepunktet) und Markierung des Plangebietes (rot), ohne Maßstab. Datenquelle: Bayern-Atlas, Stand: Januar 2024.

## 2.3 Ziele der Ortsentwicklungsplanung

Die Gemeinde Krailling hat im Jahr 2012 städtebauliche Ziele zur Ortsentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen mit vorwiegender Wohnnutzung.

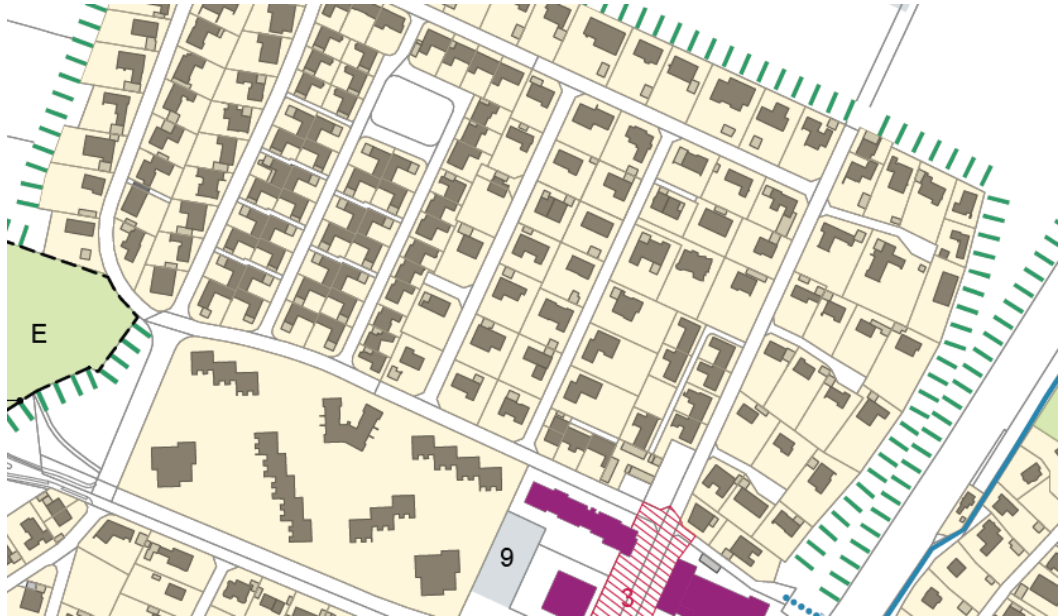


Abb. 5: Zielkarte und Handlungsfelder (Ausschnitt) maßstabslos  
Quelle: Gemeinde Krailling Ortsentwicklungsplanung (09.01.2012)

Ziele für die Flächen mit vorwiegender Wohnnutzung:

- Erhalt des Charakters des Ortes mit Einzelwohngebäuden in großzügigen Gartengrundstücken (Gartenstadtcharakter).
- Ergänzen des Wohnraumangebotes im Ort entsprechend des demographischen Wandels (siehe HF6)
- Anpassung der Bebauung an die energetischen Standards.
- Erhalt und Ergänzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken.
- Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 6

Ziele und Vorgaben des Handlungsfelds 6 Ergänzen des Wohnungsbestands entsprechend dem demografischen Wandel:

- Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes in Krailling durch barrierearme, barrierefreie bzw. kleinere Wohnungen vor allem in Nähe der Ortsmitte.
- Barrierearmes Bauen als Standard für alle neuen Bauten.
- Erhalt bzw. Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für Kraillinger Bürger.
- Sukzessive Überarbeiten der bestehenden Bebauungspläne.



### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage, Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet umfasst in seinem Geltungsbereich die Rudolf-von-Hirsch-Straße (Haus-Nrn. 7, 9, 11, 13), die Stichstraße Spatzenweg, den Drosselweg (Haus-Nrn. 1-10), den Kuckuckweg (Haus-Nrn. 1-12) sowie den Schwalbenweg (Haus-Nrn. 1, 3, 5-11a).



Abb. 6: Lage im Gemeindegebiet Krailling mit Geltungsbereich Plangebiet (rot), ohne Maßstab.  
Datenquelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: November 2024.

Das rund 6 ha große Plangebiet liegt im Hauptgemeindeteil Krailling westlich der S-Bahn-Strecke und nördlich des Rathauses. Die Grundschule Krailling sowie das Caritas Kinderhaus sind weitere benachbarte gemeinbedarfsausgerichtete Einrichtungen. Das Plangebiet sowie die daran angrenzende und umgebende Bebauung ist von bestehender Wohnnutzung geprägt, der Siedlungsbestand ist organisch und zusammenhängend. Nach Norden, Osten und Westen grenzt unmittelbar der Kreuzlinger Forst an. Nördlich abgesetzt von der Bestandsbebauung innerhalb einer Rodungsinsel des Kreuzlinger Forstes befindet sich das Caritas Altenheim Maria Eich und der Sportplatz von Krailling.

Das Plangebiet ist topographisch weitestgehend eben und liegt auf rund 559 m ü NHN. Lediglich nach Süden hin ist eine sanfte Steigung auf 560 m ü NHN vorhanden.

Verkehrlich ist das Plangebiet sowie der umliegende Siedlungskomplex durch eine geordnete Nord-Süd- bzw. West-Ost-Verkehrsführung erschlossen. Die Rudolf-von-Hirsch-Straße, der Schwalbenweg und der Kuckuckweg stellen Nord-Süd-verlaufende Straßenzüge und der Drosselweg und Stieglitzweg Ost-West-Straßentrassen dar. Die äußere östliche Erschließung (Rudolf-von-Hirsch-Straße) sichert außerdem eine Anbindung an die südlich gelegene Pentenrieder Straße, die nach Osten



verlaufend in die überörtliche Staatsstraße 2063 mündet. Die technische Erschließung ist aufgrund der Bestandssituation vorhanden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Vor dem Rathaus befindet sich eine Bushaltestelle, die Linie verkehrt in Richtung Planegg und ist fußläufig (zwischen 50 – 500 m) vom Plangebiet erreichbar. Eine weitere Bushaltestelle liegt entlang der Pentenrieder Straße und die Busverbindung verkehrt in Richtung Fürstenfeldbruck bzw. Klinikum Großhadern. Ein S-Bahnhaltepunkt befindet sich nicht im Gemeindegebiet von Krailling, allerdings ist eine S-Bahn-Haltestelle jeweils in einem Kilometer Entfernung in der Gemeinde Stockdorf im Südwesten oder in der Gemeinde Planegg in Nordosten vorhanden. Beide Haltepunkte sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad bzw. ÖPNV erreichbar.

### 3.2 Bauliche und grünordnerische Gestaltung, Straßenbild

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung auf überwiegend großen Grundstücken. Damit steht die bestehende Bebauung im klaren Kontrast zur unmittelbar angrenzenden Struktur mit Doppelhäusern und Hausgruppen als verdichtete Flachbauten auf kleineren Grundstücken mit teilweise Gemeinschaftsgaragen.

Die teilweise sehr hohen Laub- und Nadelbäume sind prägend für den Gartenstadtcharakter der Gemeinde.

#### 3.2.1 *Rudolf-von-Hirsch-Straße*

Die Rudolf-von-Hirsch-Straße wird von einer straßenabgerückten Bebauung geprägt, die beidseitig mehrheitlich von Thujahecken von der Straße abgeschirmt ist. Ein- und zweigeschossige Bebauungen sind in gleichem Maße vorhanden, Bäume stehen vereinzelt auf den privaten Grundstücken, vorwiegend Nadelbäume. Auf der Rudolf-von-Hirsch-Straße ist eine erhöhte Nutzung von straßeneinseitigen, ruhenden Verkehr vorhanden. Im Kreuzungsbereich zum Spatzenweg befindet sich auf östlicher Straßenseite eine gewerblich genutzte Bebauung.



(Li.) Blick in die Rudolf-von-Hirsch-Straße Richtung Norden © PV im Juli 2022



(Re.) Gewerblich genutztes Grundstück an der Kreuzung Spatzenweg © PV im Juli 2022

### 3.2.2 *Spatzenweg*

Der Spatzenweg ist eine kurze Stichstraße und erschließt das westlich liegende private Grundstück, auf dem ein straßenbildprägender Baum steht. Ostseitig sind Stellplätze für die angrenzende Grundschule vorhanden. Der Spatzenweg endet mit einem Tor, welches als Feuerwehrezufahrt für die Grundschule dient.



Blick in den Spatzenweg, re. Stellplätze, li. Zufahrt zur Bebauung © PV im Juli 2022

### 3.2.3 *Drosselweg*

Der Drosselweg ist durch eine große Straßenbreite geprägt, der Parkdruck hingegen ist gering. Die Bebauung östlich des Straßenzuges (Richtung Kreuzlinger Forst) ist weit nach hinten versetzt, um aufgrund der Lage den straßennahen Bereich als Südgarten auszunutzen. Entsprechend ist die Bebauung vom Drosselweg weitestgehend nicht einsehbar, stattdessen prägt das Straßenbild eine Heckenstruktur mit einzelnen Baumbeständen. Auf westlicher Straßenseite prägt eingeschossige Bebauung das Straßenbild. Vorgartenzonen sind auch hier vorhanden, jedoch deutlich geringer ausgeprägt und ohne prägenden Baumbestand wie ostseitig.



(Li.) Blick von der Rudolf-von-Hirsch-Straße in den Drosselweg © PV im Juli 2022



(Re.) Blick in den Drosselweg auf Höhe Kreuzung Schwalbenweg © PV im Juli 2022



### 3.2.4 Schwalbenweg

Der Schwalbenweg ist verglichen zum Drosselweg deutlich schmaler in der Straßenbreite und durch heterogene, jedoch weitestgehend eingeschossige Bebauung geprägt. Die Bebauung ist von der Straße abgerückt und die vorhandenen Vorgartenzonen wirken sich positiv auf das Straßenbild aus, wenn auch keine grundstücksübergreifenden Grünstrukturen vorhanden sind. Der vereinzelt in den Vorgartenzonen stehende Baumbestand wird von der Fichte dominiert. Der Parkdruck ist vergleichbar mit der Rudolf-von-Hirsch-Straße.



Blick vom Drosselweg in den Schwalbenweg © PV im Juli 2022

### 3.2.5 Kuckuckweg

Der Kuckuckweg ist vergleichbar mit dem Schwalbenweg und ist geprägt durch straßenabgerückte Bebauung mit Vorgartenzonen. Die westliche Straßenseite ist aufgrund der Grundstückszuschnitte lockerer bebaut als die östliche Straßenseite, zudem befindet sich zwischen den Haus-Nrn. 3 und 5 eine Stichstraße. Die Bebauung wird mehrheitlich durch unterschiedlich dichte und hohe, lebendigen Hecken von der Straße getrennt und sorgt gleichsam für eine Belebung des Kuckuckweges durch grüne Strukturen.

Der Parkdruck nahm zum Zeitpunkt der Begehung von Norden nach Süden hin zu.



(Li.) Blick nordwärts in den Kuckuckweg, links Stichstraße © PV im Juli 2022



(Re.) Blick in den Kuckuckweg vom Kreuzungsbereich Stieglitzweg © PV im Juli 2022



## 4. Analyse und Ziele

### 4.1 Städtebauliche Analyse

Auf Grundlage des Änderungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vom 07.12.2021 wurde zum Geltungsbereich eine Bestandsanalyse zur Bauweise, Baudichte und baulichen Gestaltung unter Einbezug der umliegenden Bereiche durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse innerhalb des Plangebietes (schwarz gestrichelt) analysiert und darauf fundierend städtebauliche Ziele abgeleitet, die ebenso in einer Zielekarte dargestellt werden.

#### 4.1.1 Bauweise



Abb. 7: Bestandsanalyse: Bauweise, Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet. Datenquelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022), Bearbeitungsinhalte PV (Stand Nov. 2024).

Im Plangebiet dominieren Einzelhäuser (hellgelb in Abb. 7), untergeordnet sind auch Doppelhäuser vorhanden, jedoch ohne reale Grundstücksteilung (sog. unechte Doppelhäuser). Die umliegende Bauweise ist zweigeteilt. Während sich unmittelbar östlich zum Plangebiet die Einzelhausbebauung fortsetzt, ist die westlich angrenzende Umgebung von einer homogenen Reihen- und Kettenhausbebauung geprägt.

Diese setzt sich daher klar von der Bauweise im Plangebiet ab, genauso wie die vom Geltungsbereich südlich angrenzende Doppelhausbebauung. In beiden Bereichen hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden.

#### 4.1.2 Baudichte, Grundstücksgrößen

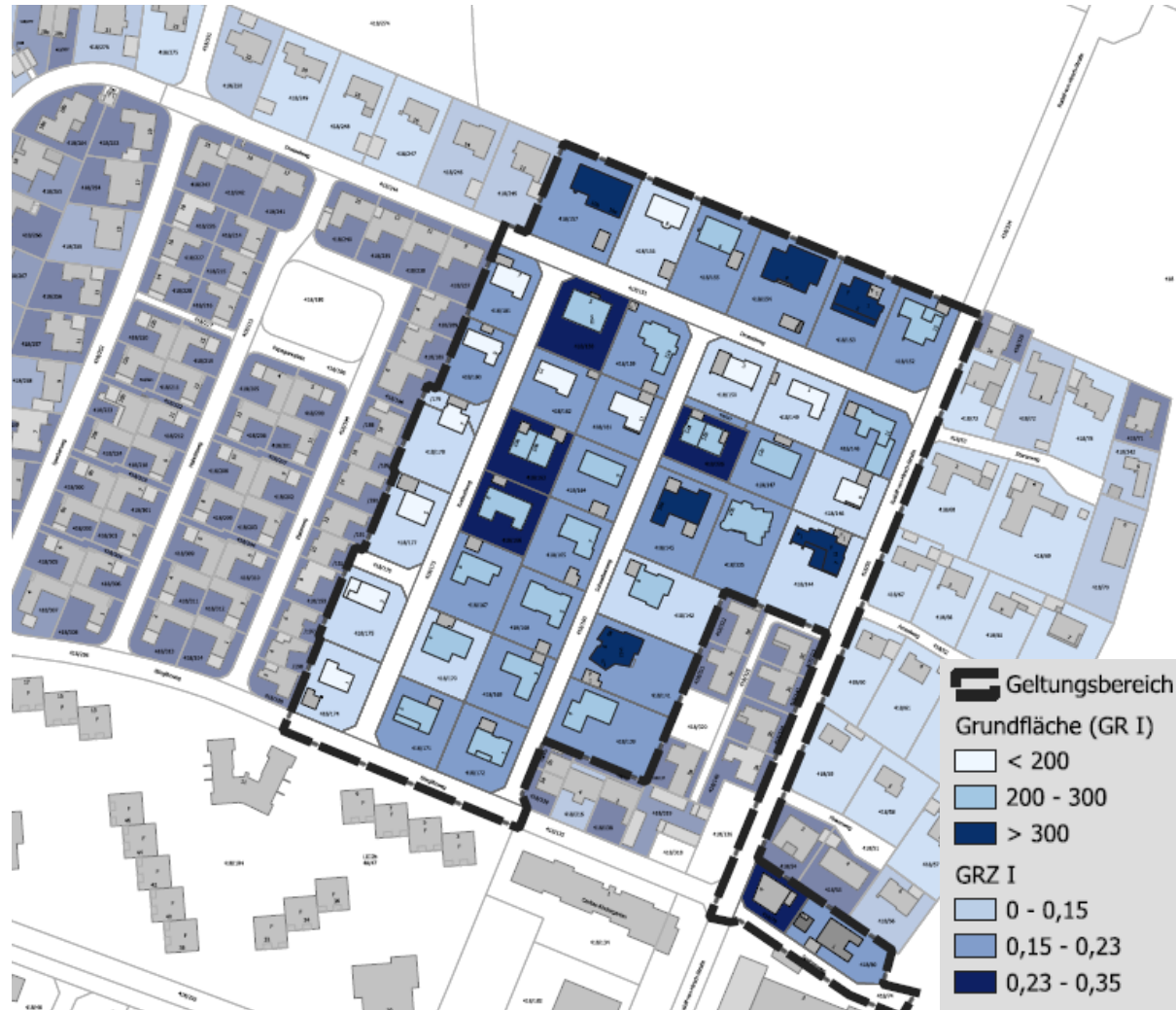


Abb. 8: Bestandsanalyse: Maß der baulichen Nutzung (GRI, GRZI), Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet. Datenquelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022), Bearbeitungsinhalte PV (Stand Nov. 2024).

Die Baudichte lässt sich über das Verhältnis des Wohngebäudes zum Grundstück (GRZ I) ermitteln. Das Plangebiet ist sehr locker bis locker bebaut. Insgesamt weisen dreiviertel aller Grundstücke eine Bebauung von Hauptgebäuden mit einer GRZ I bis 0,2 auf, darunter überdecken knapp 40 % sogar weniger als 15 % der Grundstücke. Ein Viertel der Grundstücke weist hingegen Baudichten höher als 0,21 auf und findet sich über das Plangebiet verteilt. Die höchsten Baudichten stellen die Doppelhaus-Bebauung im Schwalbenweg (Hausnr. 12a/12b) mit einer GRZ I von 0,26 sowie das gewerblich genutzte Gebäude in der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Hausnr. 4) mit einer GRZ I von 0,31 dar. Beide Grundstücke weisen gleichzeitig neben den höchsten Baudichten auch die kleinsten Grundstücksgrößen auf.

Unter Einbezug der Umgebung ist das Gebiet hinsichtlich der Baudichte, wie bei der Bauweise, zweigeteilt. Östlich zum Plangebiet dominieren mehrheitlich außer in den

Randbereichen sehr lockere Bebauungen das Ortsbild mit Baudichten teilweise deutlich unter einer GRZ I von 0,15. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Doppelhaus-Bebauung weist hingegen überdurchschnittlich hohe Baudichten auf, die bis zu einer GRZ I von 0,48 reichen. Diese starke Nachverdichtung setzt sich auch westlich zum Plangebiet hin fort. Die weitestgehend homogene Bebauung erreicht sehr hohe Baudichten zwischen 0,26 und 0,52. Lediglich nördlich des Drosselweges setzt sich die lockere Bebauung wie im Geltungsbereich fort.

Insgesamt stellt der Geltungsbereich bei der Baudichte einen Kontrast zur westlich und südlich angrenzenden Bebauung dar, die von einer homogenen Struktur sowohl bei der Baudichte als auch Bauweise geprägt ist. Im Gegensatz zu der unmittelbaren Umgebung ist der Geltungsbereich mehrheitlich locker bebaut, jedoch zeigen sich auf einzelnen Grundstücken Nachverdichtungstendenzen mit höheren Baudichten als im Bestand. Gleichzeitig stellt der Geltungsbereich einen Übergang zur östlich liegenden Bebauung dar, die gegenwärtig noch von sehr geringen Baudichten geprägt wird.

#### 4.1.3 Bauliche Gestalt



#### 4.1.4

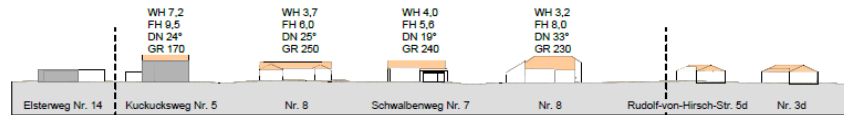
Abb. 9: Bestandsanalyse: Dachform, Dachaufbauten, Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet.  
Datenquelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022), Bearbeitungsinhalte PV (Stand Nov. 2024)



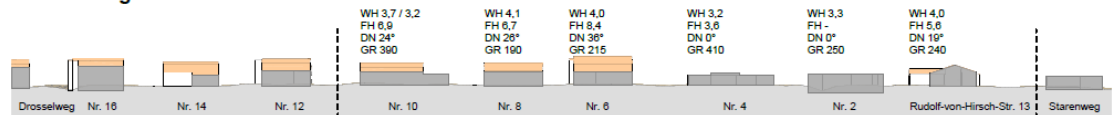
Die bauliche Gestalt wird geprägt durch die Kombination von Dachform und Dachneigung. Im Plangebiet befinden sich überwiegend Satteldächer mit Dachneigungen von 18°-24°. Im nördlichen Teil sind auch vereinzelt Flachdächer zu finden. Ein Gebäude mit Schmetterlingsdach kann aufgrund seiner gewerblichen Nutzung als Ausreißer eingestuft werden. Dachgauben kommen vereinzelt im östlichen Teil des Geltungsbereichs bei steileren Dachneigungen knapp über 30°.

#### 4.1.5 Höhenentwicklung

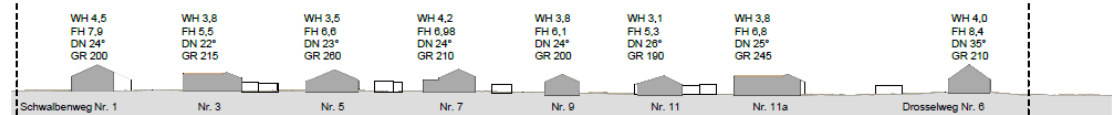
##### Querschnitt West-Ost



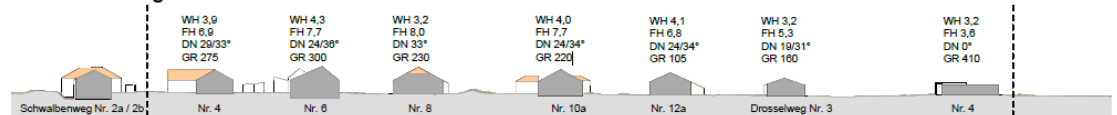
##### Drosselweg Nord



##### Schwalbenweg West



##### Schwalbenweg Ost



##### Kuckuckweg West

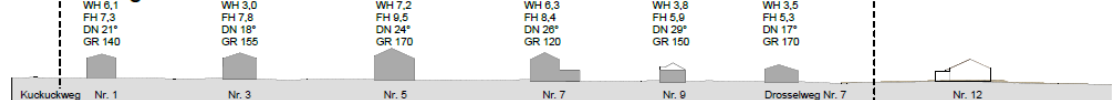


Abb. 10: Bestandsanalyse: Höhenentwicklung, Plangebiet schwarz gestrichelt. Datenquelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022), Bearbeitungsinhalte PV (Stand Nov. 2024)

Das Plangebiet ist geprägt von niedrigen Baukörpern mit Wandhöhen von 3,1 bis 4,5 m. Nur im Kuckuckweg befinden sich höhere Gebäude mit bis zu 7,2 m Wandhöhen.

Im Einzugsbereich befindet sich nördlich des Drosselwegs höhere Bebauung im Westen und eingeschossige Bebauung im Osten.

Damit steht die bestehende Bebauung im Geltungsbereich im klaren Gegensatz zur unmittelbar angrenzenden Struktur mit Doppelhäusern und Hausgruppen als verdichtete Flachbauten.

	Drosselweg Nord	Schwalbenweg	Kuckuckweg West
<b>Dachneigung</b>	19° bis 36°	22° bis 36°	17° bis 29°
<b>WH</b>	3,2m bis 4,1m	3,1m bis 4,5m	3,5m bis 7,2m
<b>FH</b>	3,6m bis 8,4m	5,3m bis 8,0m	5,3 bis 9,5m

## 4.1.6 Baumbestand

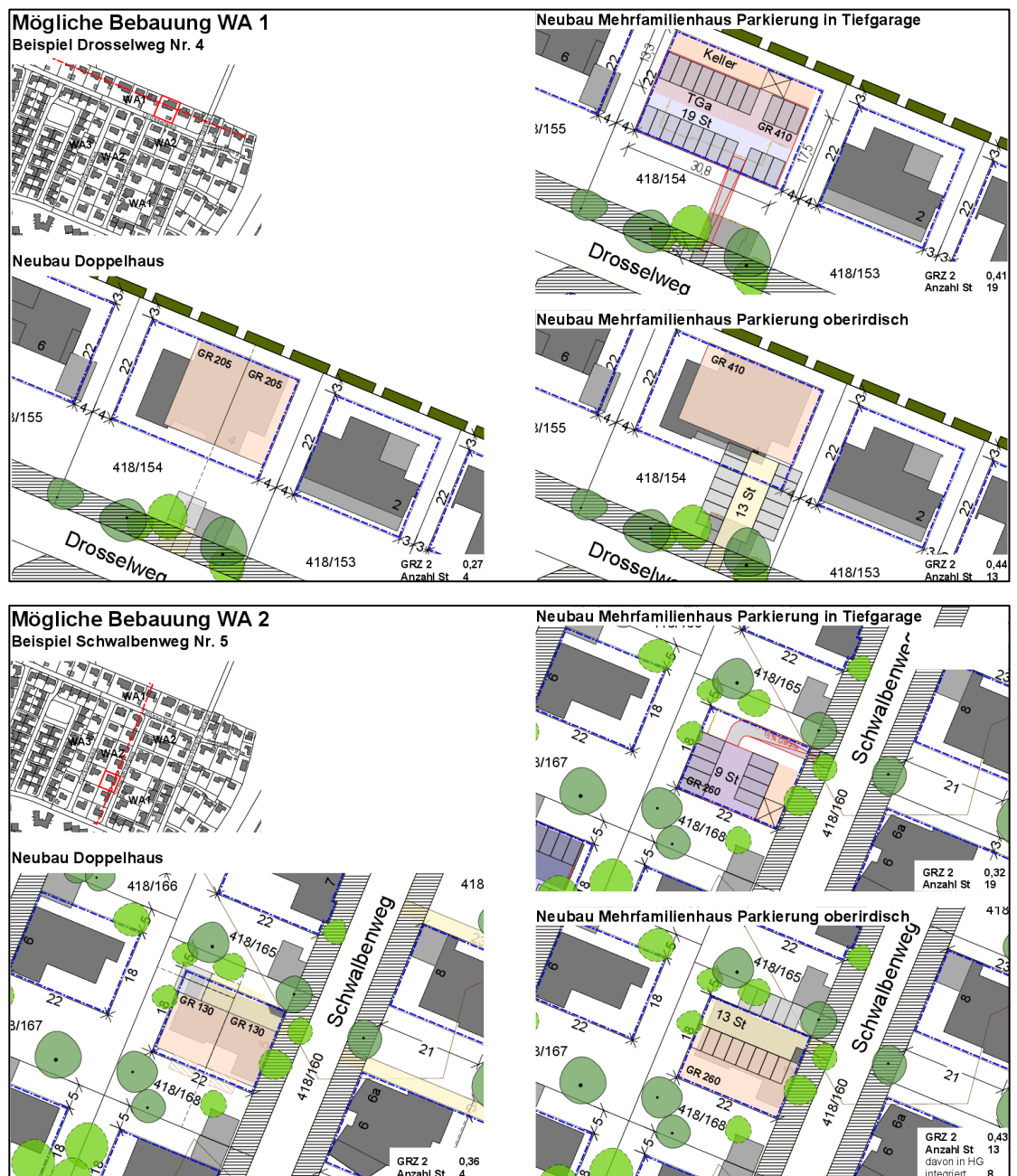


Abb. 11: Bestandsanalyse: Baumbestand, Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet. Datenquelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022), Bearbeitungsinhalte Terrabiota (Stand Dez. 2023)



Das Gebiet wird geprägt von der vorhandenen Begrünung mit einer weitgehend intakten Vorgartenzone und einem großen Baumbestand. Die vorhandene Durchgrünung prägt nicht nur das Orts- und Straßenbild, sondern erfüllt auch wichtige Funktionen in Hinblick auf den Klimawandel und den Schutz des Mikroklimas. Daher wurde das Planungsbüro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mit dem Baumaßauftrag beauftragt. Von den insgesamt 199 aufgenommenen Bäumen bewertete Terrabiota 146 Bäume als erhaltenswert (Stand Oktober 2023).

Anhand mehrerer Beispielgrundstücke wurde eine mögliche Anordnung von oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen (Tiefgarage) untersucht. Dabei wurde nachgewiesen, dass Bauraumtiefen von 22 m, die eine Erhaltung der Vorgartenzone und des vorhandenen Baumbestands ermöglichen, für die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage ausreichen. Allerdings führen Tiefgaragen zu einer dem Gebiet untypischen Dichte an Wohnungen je Wohngebäude. Deshalb hat sich die Gemeinde für eine oberirdische Parkierung entschieden.





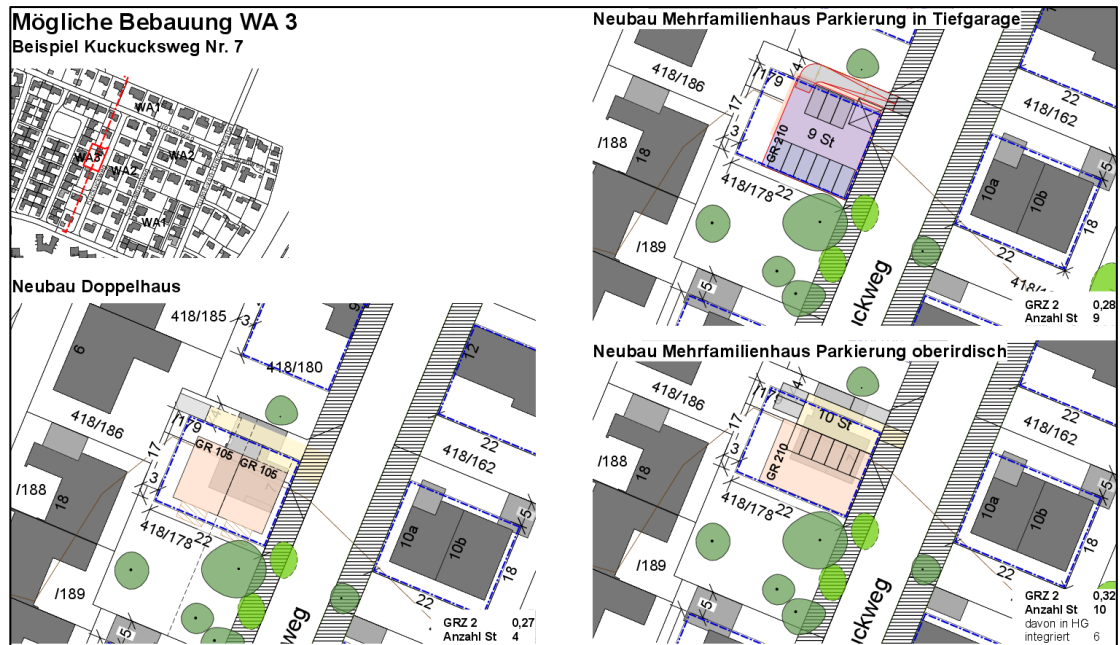


Abb. 12: Vertiefende Untersuchung: Bauweise und Stellplätze, Datenquelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022), Bearbeitungsinhalte PV München (Stand Jan. 2025)

## 4.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Sinne der Innenentwicklung wurden mehrere Szenarien untersucht. Die Gemeinde entschied sich mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses (BUVA) vom 18.10.2022 dazu, eine Aufstockung und eine vertragliche Erweiterung mit den folgenden Zielvorgaben zu verfolgen:



- moderate Nachverdichtung mit GRZ I von 0,22 - 0,23 im Plangebiet
- Wahrung des Gartenstadtcharakters
- Festhalten an offener Bauweise mit Zulassen von Einzel- und Doppelhausbebauung

Auf Basis der durchgeführten städtebaulichen Bestandsanalyse und des Innenentwicklungsszenarios ergeben sich drei Bereiche, mit unterschiedlichen Zielvorgaben zu Baudichte und Baulicher Gestalt. Für jeden Bereich wurden vorhandene Baugrundstücke mit ihren Gebäuden markiert, die als Bezug für Höhe und Baudichte im Sinne der angestrebten maßvolle Nachverdichtung dienen (grüner Kreis, Abb. 13).

Die städtebaulichen Ausreißer sind mit einem roten Kreis markiert. Hierbei handelt es sich um städtebauliche Fehlentwicklungen, die nicht als Bezug für eine maßvolle Nachverdichtung in Frage kommen (roter Kreis, Abb. 13).



Abb. 13: Zielkarte, Datenquelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022), Bearbeitungsinhalte PV (Stand Mai. 2025)

<b>WA1a</b>	<b>Ziel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser mit Grundflächen von max. 310 qm / 410 qm</li> <li>Erhalt der großzügigen Gärten</li> </ul>	<b>WA2</b>	<b>Ziel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundfläche von max. 260 qm</li> </ul>
<b>WA3</b>	<b>Ziel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser mit Grundflächen von max. 210 qm</li> </ul> <p>⇒ <i>Ausreißer: Kuckuckweg 9 (Da), Rudolf-von-Hirschstraße 4 (D)</i></p>	  	<p>⇒ <i>Ausreißer: Drosselweg 5 (D), Schwalbenweg 12a/b (D), Rudolf-von-Hirsch-Straße 9 (H)</i></p> <p><b>Ausreißer im Teilbereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>D Baudichte</li> <li>Da Dachneigung</li> </ul> <p><b>Bezug:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>D Baudichte für Teilbereich</li> <li>H Gebäudehöhe</li> </ul>

Im Sinne des Flächensparens und Klimaschutzes § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind die genannten Zielvorgaben für die Bebauungsplanänderung weiter konkretisiert worden. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll Anbauten, Aufstockungen und Neubauten zulassen und die bestehende Durchgrünung des Gebietes sichern.

*Maß der baulichen Nutzung*

- Festsetzung einer max. absoluten Grundfläche, sowie einer max. Wand- und Firsthöhe mit Raum für Anbauten/ Aufstockungen:

WA1	WH 6,3	FH 8,4	GR 310/410 qm
WA2	WH 6,3	FH 8,4	GR 260 qm
WA3	WH 7,2	FH 9,6	GR 210 qm
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung über eine Gesamt-GRZ
- Vorgabe einer max. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

WA1	4 je EH/DH
WA2	2 je EH/DH
WA3	2 je EH/DH

*Bauweise*

- Festhalten an einer offenen Bauweise, neben Einzel- auch zulassen von Doppelhausbebauung
- Baukörperbezogene Bauräume (Einzelhaus, Doppelhaus)
- Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße:

WA1	650 qm
WA2	490 qm
WA3	440 qm

*Bauliche Gestaltung*

- Beibehaltung des Sattel-, Walm- oder Flachdachs, Orientierung der Dachneigungen am Bestand:

WA1	DN < 36°
WA2	DN < 36°
WA3	DN < 26°

*Grünordnung*

- Wahrung des durchgrünten Straßenbildes durch die Ausweisung einer Vorgartenzone
- Festsetzen des zu erhaltenden Baumbestandes
- Vorgabe für zu pflanzende Bäume und Sträucher in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Länge der Vorgartenzone

*Maßnahmen zum Schutz von Natur und Boden*

- Erhalt des natürlichen Geländes
- Keine Abgrabungen im Wurzelbereich des Baumbestands
- Wasserdurchlässige Beläge für versiegelte Flächen

*Ruhender Verkehr und Nebenanlagen:*

- Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen in der Vorgartenzone unzulässig
- Tiefgaragen nur innerhalb der Bauräume zulässig.



## **5. Planinhalte**

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll in erster Linie Anbauten und Aufstockungen zulassen und die bestehende Durchgrünung des Gebietes sichern, die wesentlich zum gebietsprägenden „Gartenstadtcharakter“ beiträgt. Die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen die voran beschriebenen Zielvorgaben um.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage die für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig sein. Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird an die Grundstücksgröße gekoppelt, um die Verträglichkeit der Nachverdichtung zu gewährleisten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) im Zusammenhang mit einer max. zulässigen Wandhöhe und einer max. zulässigen Firsthöhe geregelt. Das Maß der Wand- und Firsthöhe orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden. Grundsätzlich werden zwei verschiedene Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die jeweils den Bestand berücksichtigen und eine Aufstockung ermöglichen:

- etwas höhere Wand- und Firsthöhen auf den Grundstücken westlich des Kuckuckswegs,
- etwas niedrigere Wand- und Firsthöhen für den Rest des Plangebiets,

Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen Hauptgebäude mit evtl. Anbauten auch in Form von Wintergärten, die sich im Laufe der Jahre durch Nachverdichtung verändert haben. Damit weiterhin der Eindruck des durchgrünten Wohngebiets mit prägendem Baumbestand erhalten bleibt, werden bei der Grundfläche sowohl das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise berücksichtigt. Die Nachverdichtung soll über Anbauten und/ oder Aufstockungen bzw. Dachausbauten erfolgen. Hierzu wird die Grundfläche wo noch möglich für Hauptgebäude geringfügig angehoben und auf die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschossfläche verzichtet. Damit wird in jedem Fall eine Baurechtsmehrung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gewährleistet, weil nun eine vollumfängliche Nutzung des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses zulässig ist.

Nicht überdachte Terrassen, Vordächer und Balkone zählen zwar mit zur Grundfläche der Hauptgebäude, stören jedoch nicht die Blickbeziehung zu den freistehenden Villen. Deshalb wird hierfür gem. § 16 Abs. 5 BauNVO eine eigene Grundfläche festgesetzt. Diese wird auf max. 10 % der nach Festsetzung A 3.1 zulässigen Grundfläche begrenzt.

Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird die insgesamt zu versiegelnde Fläche durch die Festsetzung einer max. Gesamt-Grundfläche (A 3.1.2) festgelegt. Diese wird auf max. 80 % der nach Festsetzung

A 3.1 zulässigen Grundfläche begrenzt, die die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich Terrassen und Nebenanlagen, der Stellplätze und deren Zufahrten beinhaltet. Mit der Begrenzung der maximal zu versiegelnden Fläche wird zugleich auch die Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen begrenzt. Sollten entsprechend des Stellplatzschlüssels (siehe Kapitel 5.4) mehr Stellplätze erforderlich sein, als oberirdisch unter Einhaltung der Gesamt-GRZ unterbracht werden können, ist eine Tiefgarage anzulegen. So soll ein Weiterbestehen des gartenstadtähnlichen Charakters mit einer durchgrünten Wohnbebauung gewährleistet werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Damit der Eindruck einer offenen Bebauung weiterhin bestehen bleibt, wird eine offene Bauweise nur mit Einzel- oder Doppelhäusern in Kombination mit einer Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Es bleibt bei der Ausweisung von baukörperbezogenen Bauräumen. Für eine höhere Flexibilität bezüglich der Lage des Baukörpers und Anbauten werden die Bauräume vergrößert. Die Mindestgröße orientiert sich an der im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung ermittelten Baudichte für die Gebietstypen.

Die Tiefe und Breite der Bauräume orientieren sich am Grundstückszuschnitt, dem Gebäudebestand und den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen.

### **5.4 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Wohnstraßen Drosselweg, Kuckuckweg, Schwalbenweg und Stieglitzweg münden in die Rudolf- von-Hirsch-Straße, die im weiteren Verlauf nach Süden an die Pentenrieder Straße anbindet.

Zur Erhaltung des Straßenbildes soll entlang der Erschließungsstraßen eine Vorgartenzone erhalten bleiben. In der Vorgartenzone sind keine Stellplätze/ Garagen/ Carports oder sonstigen baulichen Nebenanlagen zulässig sind. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen bis zu einer max. Höhe von 1,4 m sowie Luftwärmepumpen. Ebenso wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung geregelt, dass je Baugrundstück die max. Breite aller Zufahrten 4,0 m beträgt und zusätzlich ein 1,5 m breiter Zugang errichtet werden darf. Damit sollen gestalterisch unerwünschte überlange Garagenfronten vermieden werden. Bei der Anlage von Tiefgaragen ist auf den als zu erhaltend festgesetzten Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Sofern eine Tiefgarage errichtet wird, muss diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Somit wird sichergestellt, dass die Tiefgaragen unterhalb der Gebäude und in der Nähe der Erschließungsstraßen errichtet werden.

### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Da im Plangebiet sowohl Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen als auch Flachdächer vorkommen, wird auf die bisherige Vorgabe der Dachform verzichtet. Entsprechend des Bestands werden für die niedrigere Wandhöhe eine steilere Dachneigung und für die höhere Wandhöhe entsprechend flachere Dachneigungen festgesetzt.

Die Ausrichtung der Gebäude ist variabel, jedoch muss die Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite der Gebäude verlaufen. Um einen Dachausbau zu ermöglichen, sind Dachgauben und Widerkehren ab einer Dachneigung von 31° zugelassen.

## 5.6 Grünordnung

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Regelungen zur Baumpflanzungen getroffen. Ebenfalls werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15a und Nr. 20 BauGB Regelungen zum straßenangrenzenden Bereich der Privatgrundstücke („Vorgartenzone“) vorgesehen. Diese dienen dem klimatischen Ausgleich und der Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der versiegelten Straßen und tragen so zu einem natürlichen Klimaschutz bei. Die Regelungen zu den Einfriedungen beruhen auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und stellen insbesondere Blickbeziehungen in die Vorgärten sicher.

Das Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner wurde mit dem Baumaß und der Erarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen beauftragt (siehe Anlagen 1 und 2).

Vorrangig zum Erhalt der klimatischen und naturschutzfachlichen Bedeutung wurden in der Planzeichnung Bäume als zu erhalten festgesetzt. Ein wesentliches weiteres, klimatisch bedeutsames Element sind die Vorgärten, die im Bestand nahezu durchgängig zwischen Straße und Gebäuden sowie auch Garagen und Stellplätze durchlaufen. Der durchgrünte und mit Bäumen bestandene Charakter dieser Vorgärten wird mit der Festsetzung Ziff. 6.1 räumlich abgegrenzt. Neben dem Ausschluss baulicher Anlagen wie Stellplätze in diesem Bereich wird mit der Ziff. A.8.3 eine Bepflanzung zur Wahrung der Klima-ausgleichenden Wirkung der versiegelten Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zum Erhalt des Eindrucks einer lockeren und durchgrünten Bebauung wurden in der Planzeichnung Bäume als zu erhalten festgesetzt. Ein wesentliches Gestaltungselement sind die Vorgärten, die im Bestand nahezu durchgängig zwischen Straßen und Gebäuden sowie auch Garagen und Stellplätzen durchlaufen. Der durchgrünte und mit Bäumen bestandene Charakter dieser Vorgärten wird mit der Festsetzung Ziff. 5.2 räumlich abgegrenzt. Neben dem Ausschluss baulicher Anlagen wie Stellplätze in diesem Bereich wird mit der Ziff. A 8.3 eine Bepflanzung zur Wahrung des Charakters festgesetzt.

Bei einzelnen, besonders erhaltenswerten Bäumen, die bis an Bauräume heranragen, wird auf die Festsetzung A 8.2 verwiesen. Demgemäß sind Abgrabungen im Kronentraufbereich nur dann zulässig, sofern diese im Bereich eines bisherigen Bestandsgebäudes fachgerecht erfolgen. Der Nachweis über Art und Umfang der Abgrabungen muss im Zuge des Bauantrags erbracht werden. Sollte ein Baum trotz dieser Maßnahmen dennoch als nicht erhaltbar eingestuft werden, muss dies mittels Baumgutachten nachgewiesen werden. Dies dient der Klarstellung, dass im Zweifelsfall das Baurecht gegenüber dem Baumschutz Vorrang genießt.

Für zu pflanzende Gehölze und Bäume sowie bei Ersatzpflanzungen im Falle eines Ausfalls werden die Mindest-Pflanzgrößen benannt. Diese dienen einer Vergleichbarkeit und insbesondere einem adäquaten Standard der Pflanzungen. Neben den zu erhaltenden Bäumen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei werden die auf den Grundstücken bereits vorhandenen Bäume angerechnet, wenn sie der vorgegebenen Pflanzqualität entsprechen. Die somit zu pflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 m bzw. einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume zulässig. Bei den Pflanzungen wird eine Sicherung der Artenvielfalt durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter gewährleistet. Diese Pflanzpflichten beruhen auf § 9 Abs. 1 Nrn. 15a, 20 und 25 BauGB und stehen nicht im Widerspruch zum Bayerischen



Modernisierungsgesetz und dessen Auswirkungen auf die Bayerische Bauordnung in der seit 1.1.2025 gültigen Fassung.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Würmtal-Zweckverbandes sichergestellt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt.

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Durch die geplanten Festsetzungen ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die dafür erforderlichen Abwasserseinheiten werden in dem der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorgemerkt. Schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerung im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes sind zu vermeiden bzw. diese Thematik bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

### **6.2 Niederschlagwasser**

Bohrungen, die Aufschluss über den Ruhewasserspiegel geben, wurden in der Vergangenheit nicht durchgeführt. Ebenso sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter im Einzugsbereich des Geltungsbereiches vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Bebauung des Siedlungskomplexes ist auf die Rodung des Kreuzlinger Forstes zurückzuführen. Dieser wiederum entstand unter der Prägung des würmeiszeitlichen Schotters und wird nach der standortlichen Bodenkarte als Bodentyp 84a (Braungraue bis Graubraune Auenrendzina) geführt. Dabei handelt es sich grundsätzlich um einen grundwasserfernen Boden mit einer hohen Durchlässigkeit. Nachteilig ist hingegen, dass das Filtervermögen gering ist und dadurch Schadstoffe grundsätzlich nahezu ungefiltert ins Grundwasser gelangen.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist prinzipiell eine ungehinderte Niederschlagsversickerung gegeben. Die tatsächliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist jedoch abhängig von z.B. dem Versiegelungsgrad oder dem Grünbestand auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet. Grundsätzlich obliegt die Erkundung des Baugrundes dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sowohl gegen auftretendes Grundwasser sichern als auch dafür sorgen muss, anfallendes Niederschlagswasser auf seinem Grundstück versickern zu lassen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Durch zusätzliche Bauten zwischen bereits bestehenden Gebäuden können Fließwege verändert werden. Dies darf nicht zu einer negativen Beeinträchtigung Dritter führen.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBI Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

Die Grundstücks-Entwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

### **6.3 Löschwasser**

Das Gebiet ist ausreichend für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen, auch der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt (Rechtsgrundlagen: DVGB-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

## **7. Artenschutz**

Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) wird hingewiesen. Hier sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (März bis September) sowie eine Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor Fällungen zu nennen.

Durch die unmittelbare Nähe des Kreuzlinger Forstes und der Durchgrünung im Siedlungsbereich sind auch im Plangebiet grundsätzlich Habitate für die Fauna vorhanden, worunter ebenfalls potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten möglich sein können. Eine qualitätsvolle Grünordnung mit u.a. alten Laub- und Nadelbäumen sowie Artnachweise von Fledermäusen sowohl innerhalb des Kreuzlinger Forstes sowie entlang der Rudolf-von Hirsch-Straße nach der Artenschutzkartierung im FIN-Web+ schließen ein potenzielles Vorkommen geschützter Arten demnach innerhalb des Plangebietes nicht aus.

Da die vorhandene Durchgrünung nicht nur wichtige Funktionen in Hinblick auf den Artenschutz, sondern auch auf das Ortsbild, den Schutz des Mikroklimas und des Klimaschutzes erfüllt, wurde das Planungsbüro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mit dem Baumaufmaß beauftragt. Von den insgesamt 199 aufgenommenen Bäumen bewertete Terrabiota 146 Bäume als erhaltenswert (Stand Oktober 2023).

Aufgrund des Baumaufmaßes mit der Festsetzung von erhaltenswerten Grünbeständen und somit der Sicherung der Habitate von potenziell im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten, wurde keine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt.

Der allgemeine Artenschutz ist unabhängig von den Planungen weiterhin zu beachten und zu berücksichtigen. Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben. Daher sollte vor einem geplanten Gebäudeabriss durch eine fledermauskundige Person geklärt werden, dass kein Besatz gegeben ist. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, so ist mit der fledermauskundigen Person abzuklären, welche Maßnahmen erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Eine Verschiebung des Abbruchs in den Spätherbst oder Winter ist dann sinnvoll, wenn kein Winterquartier gegeben ist. Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Muss der Abriss der Gebäude im Zeitraum Juni bis August erfolgen, ist durch Fledermausfachleute zu prüfen, ob Wochenstuben vorhanden sind. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind.

## 8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter über die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise zu erhalten und den Versiegelungsgrad zu begrenzen, was dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu Gute kommt.

Die Festsetzungen insbesondere zum Erhalt des Baumbestands sowie zu Baumpflanzung und zu wasserdurchlässigen Belägen dienen dazu, das städtisch geprägte Klima im Plangebiet weiterhin zu schützen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist prinzipiell möglich. Der Bebauungsplan schließt mit seinen Festsetzungen die Errichtung einer Solar- oder Photovoltaikanlage sowie von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen nicht aus. Allerdings kann es hier auch zu Überschneidungen mit zu pflanzenden Bäumen geben, die stark wirksam einer sommerlichen Überhitzung entgegenwirken werden.

## 9. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (m²)	Anteil ca. (%)
Geltungsbereich	60.400	100
Vorgartenzone	7.300	12
Öffentliche Verkehrsflächen	11.900	20
Baufläche	41.200	68
Grundfläche (GR 1)	10.000	
GRZ 1		0,24
GR 1 zzgl. 10% Terrassen	11.000	
GRZ 1 zzgl. 10% Terrassen		0,27



## **10. Hinweise zur Umsetzung**

### **10.1 Altlasten, Bodenschutz**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

### **10.2 Erdgas**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Erdgashausanschlussleitungen der SWM Infrastruktur GmbH&Co.KG zu den hier vorhandenen Anwesen. Bei der Erstellung neuer Garagen sollte auf die Hausanschlussleitungen Rücksicht genommen werden. Es wird empfohlen die Erstellung der Garagen nur im Beisein der Aufgrabungskontrolle der SWM Infrastruktur GmbH&Co.KG durchzuführen, um die genaue Lage der Hausanschlussleitungen vor Ort festzustellen.

Gemeinde

Krailling, den .....

.....  
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister