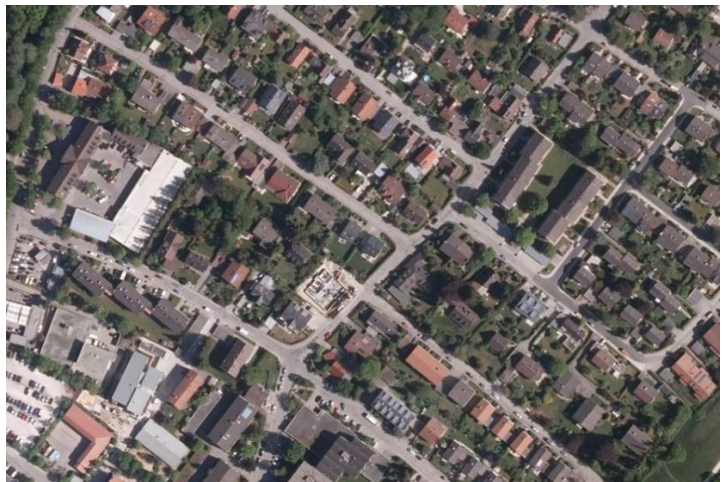


Gemeinde	Krailling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari- Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße
Grünordnung	Terrabiota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 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 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Andreassen, Jäger QS: ChS
Aktenzeichen	KRL 2-76
Plandatum	11.06.2024 (5. Entwurf) 16.01.2024 (4. Entwurf) 13.06.2023 (3. Entwurf) 14.03.2023 (2. Entwurf) 21.06.2022 (1. Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Bebauungspläne und Satzungen.....	3
	2.2 Ortsentwicklungsplanung	5
3.	Plangebiet	7
	3.1 Lage, Erschließung und Nutzung	7
	3.2 Bauliche Gestaltung und Straßenbild	8
4.	Analyse und Ziele	14
	4.1 Städtebauliche Analyse	14
	4.2 Städtebaulichen Zielvorgaben	17
5.	Planinhalte	18
	5.1 Art der baulichen Nutzung	18
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	19
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
	5.5 Bauliche Gestaltung	20
	5.6 Verkehr und Erschließung	21
	5.7 Grünordnung	21
	5.8 Immissionsschutz	22
6.	Spezieller Artenschutz	23
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	23
8.	Ver- und Entsorgung	24
	8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung	24
	8.2 Niederschlagwasser	24
	8.3 Löschwasser	25
	8.4 Erdgas.....	25
9.	Alternativen	25
10.	Verwirklichung der Planung	25
11.	Flächenbilanz	25

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliche Untersuchung – Ziele (PV München 21.06.2022)

Anlage 2: Baumbestandsplan (Terrabiota, 01.07.2022)

Anlage 3: Baumbestandsliste (Terrabiota, 01.07.2022)

Anlage 4: Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen
(LRA Starnberg)

Anlage 5: Gautinger Straße Krailling: Schalltechnische Untersuchung zur Auswirkung einer
Geschwindigkeitsreduzierung nach den RLS-19 (Müller-BBM, Bericht Nr.
M163746/01 vom 28.12.2021)

1. Anlass und Ziel der Planung

Am 29.06.2021 hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 eine Veränderungssperre als Satzung sowie die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen.

Anlass für die Planung sind zwei Bauanträge für die Grundstücke Fl. Nr. 159/6 und Fl. Nr. 221/1, Gemarkung Krailling, die die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise nicht einhalten.

Ziel der Änderung ist eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung mit Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche und Wandhöhen), der Beibehaltung der vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung sowie der Zulässigkeit von Dachgeschossausbauten bei entsprechend notwendigen Dachneigungen.

Die Durchführung der Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungspläne und Satzungen

Der Großteil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8 Krailling Lohfeld i.d.F. vom 22.04.1955 bzw. des Bebauungsplans Nr. 8c (Fl. Nr. 159/2 Ligsalzstraße) i. d. F. vom 04.01.1988. Die Grundstücke Fl. Nrn. 159/1, 159/4, 159/14 und 159/17 liegen im unbeplanten Innenbereich und werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

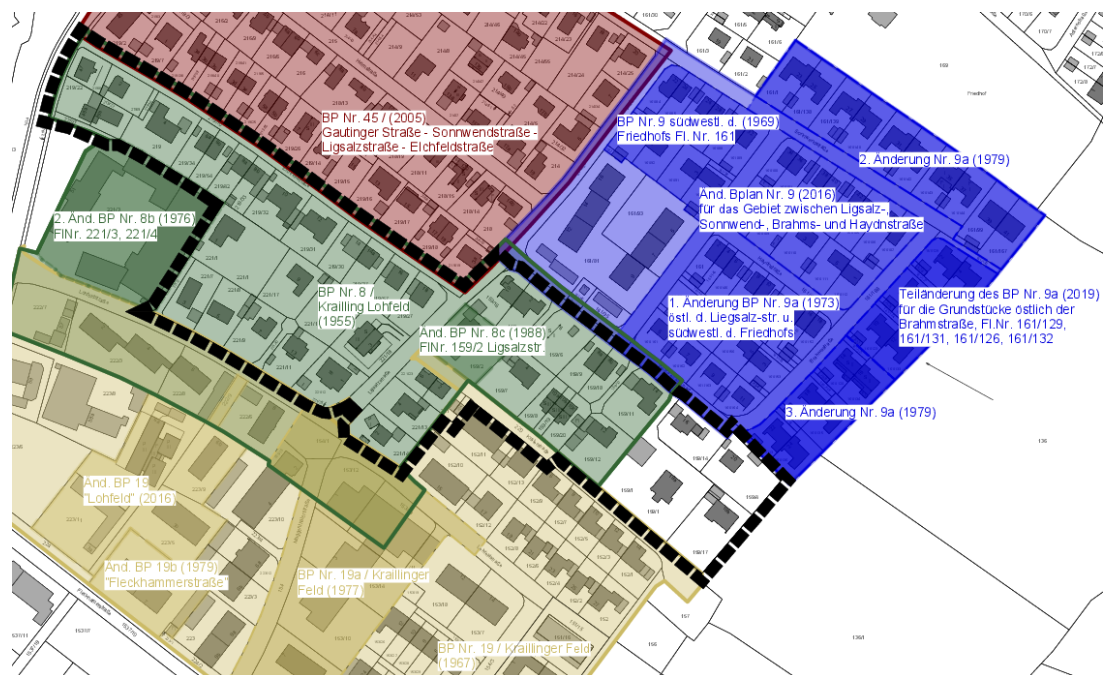


Abb. 1 Umgriff Bebauungspläne Umgebung, Plangebiet (schwarz gestrichelt) ohne Maßstab

Der Bebauungsplans Nr. 8 Krailling Lohfeld sieht zwei Gebäudetypen vor:

<p>Typ A Doppelhaus: WH \leq 5,9 m DN 27°-30°</p>	
<p>Typ B Einfamilienhaus: WH \leq 3,2 m DN 47°-51°</p>	

Abb. 2 BP Nr. 8 (1955) / Krailling-Lohfeld - Gebäudeschema, ohne Maßstab

In der Planzeichnung werden sowohl grundstücksübergreifende als auch baukörperbezogene Bauräume über die eingezeichneten vorderen (blaue Linie), seitlichen und hinteren Baugrenzen (lila Linien) definiert. Diese orientieren sich am Städtebaulichen Konzept, das entlang der Eichfeldstraße, der Lohfeldstraße und der rückwärtigen Bebauung in der Wolf-Ferrari-Straße eine traufständige Bebauung sowie auf der östlichen Seite der Ligsalzstraße und unmittelbar an der Wolf-Ferrari-Straße eine giebelständige Bebauung vorsieht. Ausnahmen davon bilden die Lohfeldstraße 3 und die rückwärtige Bebauung Lohfeldstraße 9 und 11, die Ligsalzstraße 3 und 8. Für die Gautinger Straße 47 wird keine überbaubare Fläche vorgegeben, da diese im Sichtdreieck liegt.

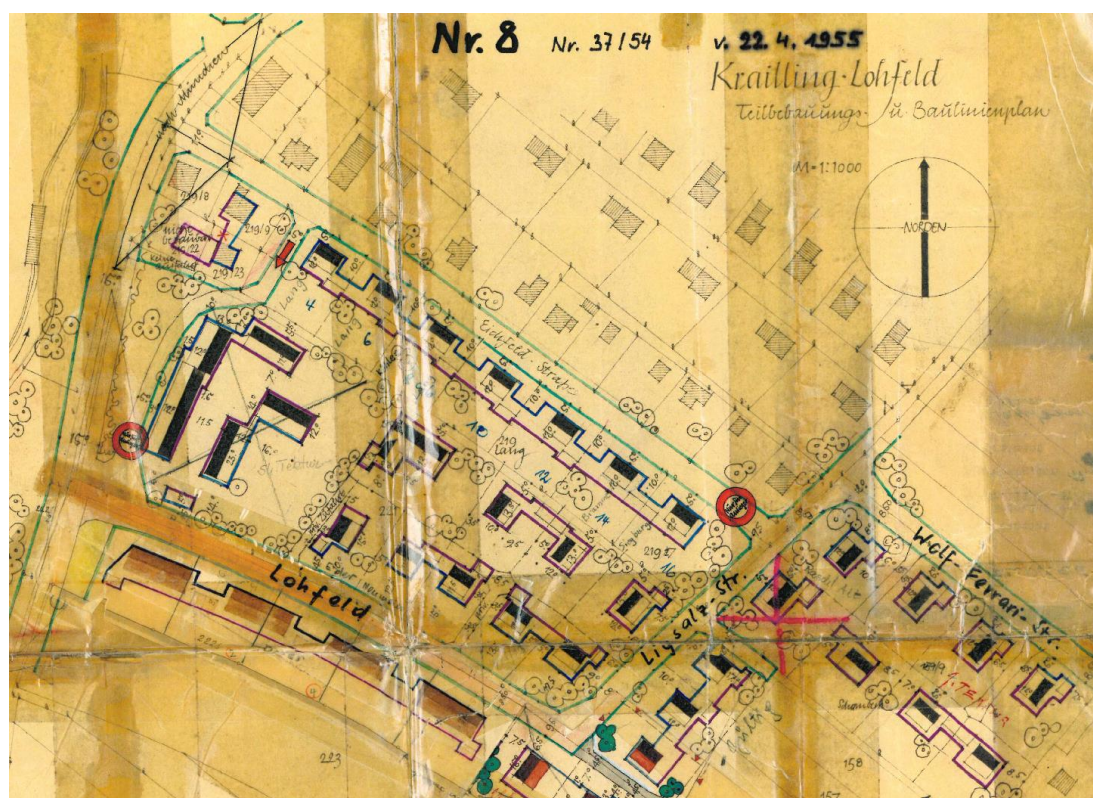


Abb. 3 BP Nr. 8 (1955) / Krailling-Lohfeld mit eingetragenen Änderungen, ohne Maßstab

Neben der Bauweise und baulichen Gestalt regelt der Bebauungsplan noch die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen zu den Baugrundstücken über die Ausweisung der Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Ligsalzstraße und Lohfeldstraße, welche unmittelbar an die Gautinger Straße als überörtliche Haupteerschließungsstraße angebunden sind. Zwischen der Eichfeldstraße 1 und 4 ist eine Verbindung von der Eichfeldstraße zur südlich gelegenen platzartigen Aufweitung der Gautinger Straße als Einbahnstraße geplant - wie der rote Pfeil in der Planzeichnung andeutet.

Im Jahr 1988 wurde für die Ligsalzstraße die Bebauungsplanänderung 8c durchgeführt, in der folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen wurden:

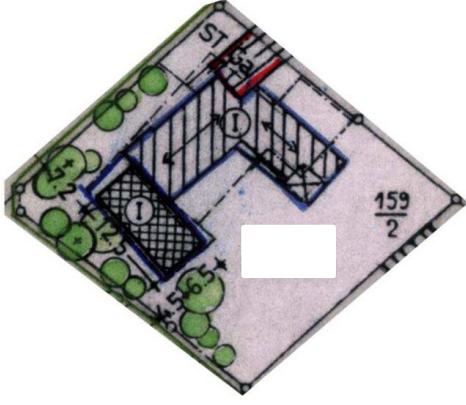
<ul style="list-style-type: none"> • Änderung des Bauraums • Ausweisung einer Fläche für Garagen • Vorgabe einer Firstrichtung • Max. ein Vollgeschoss, • Traufhöhe 3,4 m • GFZ 0,22 • Offene Bauweise 	
---	--

Abb. 4 Änderung des BP Nr. 8 (1988) / Krailling-Lohfeld mit eingetragenen Änderungen, ohne Maßstab

2.2 Ortsentwicklungsplanung

Die Gemeinde Krailling hat im Jahr 2012 städtebauliche Ziele zur Ortsentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen mit vorwiegender Wohnnutzung. Die vier westlichsten Grundstücken Fl. Nrn. 219/8, 219/9, 219/22 und 219/23 liegen innerhalb der Bereiche mit städtischem Entwicklungspotential oder besonderen Fragestellungen.

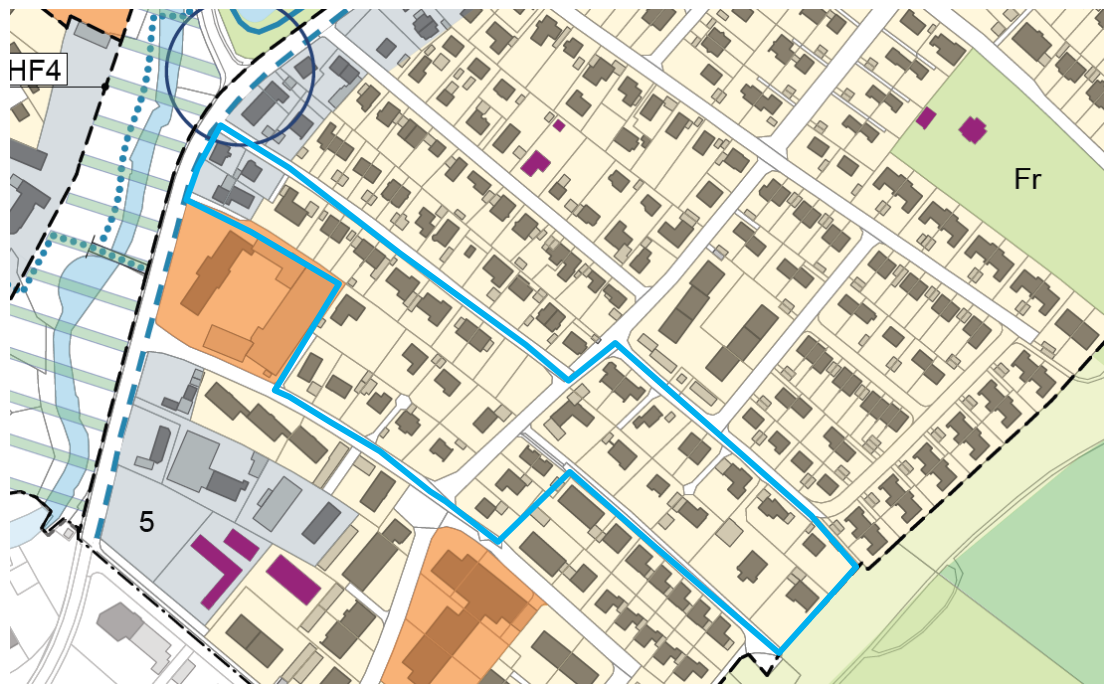


Abb. 5 Zielkarte und Handlungsfelder (Ausschnitt) , Plangebiet (türkis), ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Krailling Ortsentwicklungsplanung (09.01.2012)

Ziele für die Flächen mit vorwiegender Wohnnutzung (beige in Abbildung):

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

Ziele der Ortsentwicklung HF 6

Ergänzen des Wohnungsbestandes entsprechend dem demographischen Wandel:

- Erhalt des Charakters des Ortes mit offener Bauweise in großzügigen Gartengrundstücken (Gartenstadtcharakter).
- Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes in Krailling durch barrierearme, barrierefreie bzw. kleinere Wohnungen vor allem in Nähe der Ortsmitte.
- Ausbildung bzw. Optimierung der Ortsmitte auch in Hinblick auf ältere Menschen (Erhalt der Nahversorgung, barrierefreier Ausbau von Wegen, Schaffen von Treffpunkten).
- Bei neuen Wohnsiedlungen vorrangig Errichten von Generationenwohnen (Generationsübergreifende Konzepte mit flexiblen Wohnangeboten für alle Lebensphasen)
- Barrierearmes Bauen als Standard für alle neuen Bauten.
- Erhalt bzw. Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für Kraillinger Bürger.
- Sukzessives Überarbeiten der bestehenden Bebauungspläne.

Ziele zu „Bereiche mit städtischem Entwicklungspotential oder besonderen Fragestellungen“ Nr. 6 (grau in Abbildung):

- Erstellen eines Konzeptes zur Formulierung von Lösungsansätzen für attraktive Lärmschutzmaßnahmen.
- Anpassen der offenen Bauweise an die Lärmemission durch die hohe Verkehrsbelastung bei Beibehaltung der kleinstrukturierten 2-geschossigen Bauweise (Lärmschutzbebauung an der Gautinger Straße, Ausrichten der Gartengrundstücke nach Süden, Lärmschutz über Gebäudestellung, unter Umständen auch durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke).
- Gebäudehöhe an der Straße bis drei Geschosse (zum Lärmschutz für hinterliegende Grundstücke).
- Vorrangige Nutzung durch nicht störendes Gewerbe und für Wohnen (Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung bei der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen).

3. Plangebiet

3.1 Lage, Erschließung und Nutzung

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Krailling und erstreckt sich von der Gautinger Straße im Westen bis hin zur Hangkante am Forstenrieder Park im Osten. Die nördliche Grenze bilden die Eichfeld- und die Wolf-Ferrari-Straße, die südliche Grenze die Lohfeld- und die Krälerstraße. Das Plangebiet wird mittig von der Nord-Süd-verlaufenden Ligsalzstraße gequert. Diese innerörtlichen Erschließungsstraßen sind an die direkt westlich gelegene, überörtliche Durchfahrtsstraße Gautinger Straße angeschlossen.

In ca. 200 m fußläufiger Entfernung von der Mitte des Geltungsbereichs liegt die Haltestelle Muggenthalerstraße für den Bus 967 nach Planegg. In ca. 500 m fußläufiger Entfernung nach Westen liegt in der Gautinger Straße die Haltestelle Lohfeldstraße für die Busse 936 nach Gauting Schulzentrum und Fürstenried West, 967 nach Altenheim Maria Eich und Planegg sowie 968 nach Gauting Schulzentrum und Planegg West.

Die technische und verkehrliche Erschließung ist gesichert. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Auch das Umfeld ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt; südwestlich des Plangebiets liegt ein größeres Gewerbegebiet. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Nahversorgungseinrichtungen im Westen an der Gautinger Straße und im Süden an der Ligsalzstraße.

Das Gelände ist eben und steigt erst außerhalb des Plangebietes am östlichen Hang des Würmtals an. Die teilweise sehr hohen Laub- und Nadelbäume sind immer noch prägend für den Gartenstadtcharakter der Gemeinde.



Abb. 6 Luftbild mit Plangebiet (türkis), ohne Maßstab, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Unmittelbar östlich des Wohngebiets befinden sich Flächen für Erholungsnutzungen mit Spiel- und Bolzplätzen und Landschaftsräume für sanfte Naherholung im Forstenrieder Park, der als Landschaftsschutzgebiet LSG-00361.01 ausgewiesen ist. In den Freiräumen zwischen dem Forstenrieder Park und dem Plangebiet liegen zudem die Ökoflächen 158023, 158025 und 158022 (Flächentyp 4) und die Biotopkartierung Biotophauptnr. 7934-1008 „Magerrasen und artenreiches Extensivgrünland auf nordwestexponierter Würm-Hangkante“. Westlich des Plangebiets befinden sich stark bewachsene Uferstreifen entlang der Würm, deren Flussverlauf als Biotopfläche „Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten“ mit der Nr. 7934-0007 geschützt ist.

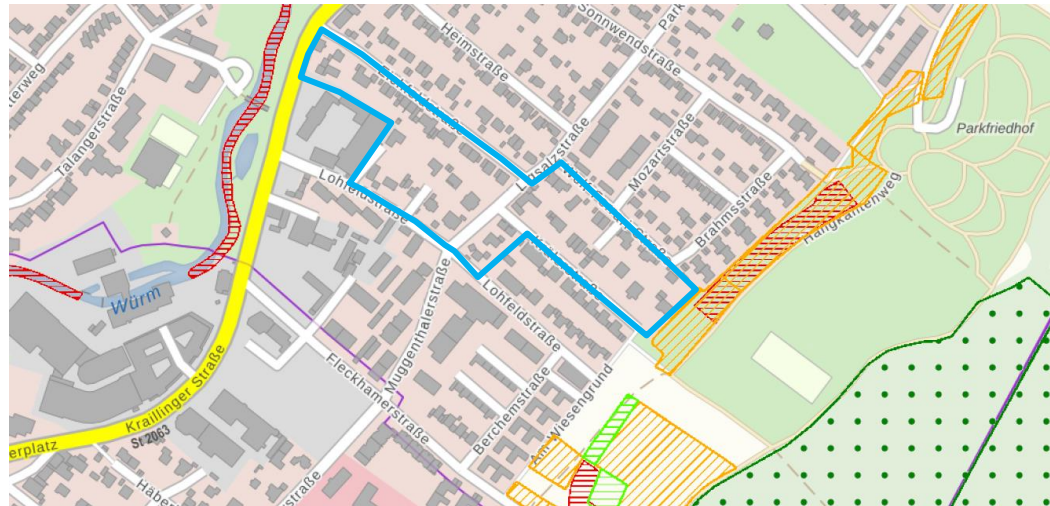


Abb. 7 Ökoflächen (hellgrün = Typ 1, orange = Typ 4), Biotopkartierung (rot), Landschaftsschutzgebiet (dunkelgrün gepunktet), Plangebiet (türkis), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2022

3.2 Bauliche Gestaltung und Straßenbild

3.2.1 Eichfeldstraße

Die Eichfeldstraße wird auf der nördlichen Straßenseite durch die Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen in den angrenzenden Gärten und auf der Südseite von den städtebaulichen Raumkanten der vor- und zurückspringenden traufständigen Bebauung mit ihren durch niedrige Zäune und beschnittene Hecken eingefriedeten Vorgärten geprägt.



Abb. 8 Blick in die Eichfeldstraße von der Gautinger Straße
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Bei den Bestandsgebäuden aus den 60iger Jahren handelt es um zwei Haustypen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegeben wurden:

Haustyp A zweigeschossiges Doppelhaus mit flachem Satteldach ohne Dachausbau sowie einer Wandhöhe bis ca. 5,9 m.

Haustyp B eingeschossiges Einzelhaus mit steilem Satteldach und Dachausbau sowie einer Wandhöhe bis ca. 3,2 m.



Abb. 9 Beispiel Haustyp A: Eichfeldstraße 6a-b Beispiel Haustyp B: Eichfeldstraße 12
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die jüngsten Nachverdichtungen mit Einzelhäusern übernehmen die formale Raumkante sowie städtebauliche Kubatur der angrenzenden Doppelhausbebauung (14/14a) und bilden eine Mischung aus den beiden Haustypen:

Zweigeschossiges Einzelhaus mit flachem Satteldach und Dachausbau ohne Dachaufbauten sowie einer Wandhöhe von 5,9 m



Abb. 10 Eichfeldstraße 18, 16
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

3.2.2 Ligsalzstraße

Die Ligsalzstraße wird durch eine abwechselnd trauf- und giebelständige Bebauung mit ihren durch niedrige Zäune oder beschnittene Hecken eingefriedeten Vorgärten geprägt.



Abb. 11 Blick in die Ligsalzstraße Höhe Eichfeldstr. nach Süden und Höhe Krälerstr. nach Norden
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die bestehenden Einzelhäuser aus den 60iger Jahren sind eingeschossig und weisen sowohl steile als auch flache ausgebauten Satteldächer mit Dachaufbauten sowie Dachüberständen auf.



Abb. 12 Ligsalzstraße 3a und 8
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die jüngsten Nachverdichtungen mit zwei Einzelhäusern nehmen die abwechselnde trauf- und giebelständige Bebauung auf. Die Gebäudekubatur nimmt zwar die vorgeschriebene Wandhöhe auf, weicht aber durch die steilere Dachneigung mit 42° von den im Bebauungsplan vorgegebenen Haustypen A und B ab und bildet eine Mischung daraus:

Zweigeschossiges Einzelhaus mit steiler Dachneigung und ausgebautem Dachgeschoss und Dachaufbauten bzw. Widerkehr sowie einer Wandhöhe von max. 6 m.



Abb. 13 Ligsalzstraße 1 und 3
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

3.2.3 Wolf-Ferrari-Straße

Die Wolf-Ferrari-Straße wird auf der nördlichen Straßenseite zunächst durch die Zufahrten zu den Garagenhöfen der angrenzenden Mehrfamilienhäuser und im weiteren Verlauf durch die Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen in den angrenzenden Gärten und auf der Südseite von den städtebaulichen Raumkanten der traufständigen Bebauung mit ihren durch niedrige Zäune und beschnittene Hecken eingefriedeten Vorgärten geprägt.



Abb. 14 Blick auf Garagenhof und die Gärten nördlich und die Bebauung südlich der Wolf-Ferrari-Straße © Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Von der Wolf-Ferrari-Straße aus werden die rückwärtigen Gebäude über drei Stichwege erschlossen, deren Gärten dann unmittelbar an die Kräler Straße angrenzen. Die geschlossenen, hohen Einfriedungen unterbrechen das ansonsten durch Hecken und Bäumen geprägte Straßenbild.



Abb. 15 Zufahrten zu Wolf-Ferrari-Straße 4, 10a-c und 12 sowie 18a und 18b © Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)



Abb. 16 Blick in die Kräler Straße nach Osten © Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Bei den Bestandsgebäuden aus den 60iger Jahren bis zur Wolf-Ferrari-Straße 14 handelt es sich um die zwei Haustypen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegeben wurden:

Haustyp A zweigeschossiges Doppelhaus mit flachem Satteldach ohne Dachausbau sowie einer Wandhöhe bis ca. 5,9 m.

Haustyp B eingeschossiges Einzelhaus mit steilem Satteldach und Dachausbau sowie einer Wandhöhe bis ca. 3,2 m.



Abb. 17 Wolf-Ferrari-Straße 2 / Ligsalzstraße 10 Wolf-Ferrari-Straße 14
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die jüngste Nachverdichtung mit einem Doppelhaus nimmt die vordere Bauflucht der angrenzenden Einzel- und Doppelhäuser auf und hält sich weitestgehend an die Vorgaben für den Haustyp A. Trotz flacher Dachneigung erfolgt hier ein Dachausbau mit Dachaufbauten. Die Wandhöhe beträgt 6 m und die Dachneigung ist mit 25° niedriger als vorgeschrieben. In der rückliegenden Bebauung wurde ein in dem gesamten Plangebiet noch nicht vorkommendes Reihenhaus errichtet, das sich von der Kubatur an dem Haustyp A orientiert. Die Wandhöhe mit 5,9 m wird eingehalten, dafür ist das Dach mit 31° etwas steiler und mit Dachaufbauten ausgebaut.



Abb. 18 Wolf-Ferrari-Straße 8a, b und 10 a-c
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

3.2.4 Lohfeldstraße

Die Lohfeldstraße wird auf der nördlichen Straßenseite durch niedrige Zäune sowie die Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen der angrenzenden Gärten geprägt und auf der Südseite von den versetzten Raumkanten der dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit den dazugehörigen Garagen. Die rückliegende Bebauung wird über zwei Stichwege erschlossen.



Abb. 19 Blick in die Lohfeldstraße nach Westen
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Hier kommen ausschließlich trauf- und giebelständige Einzelhäuser vor, die nur teilweise den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen. So steht in der Lohfeldstraße 5 ein typisches eingeschossiges Gebäude mit niedriger Wandhöhe und spitzem, ausgebautem Dach. Östlich davon befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit flachem, nicht ausgebautem Dach und westlich davon ein zweigeschossiges Haus mit steilem, ausgebautem Dach und einer Widerkehr.



Abb. 20 Lohfeldstraße Wolf-Ferrari-Straße 3 und 5
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die jüngste Nachverdichtung durch einen Umbau und eine Aufstockung nimmt das Element der Widerkehr auf und bildet eine Mischung aus den beiden Haustypen A und B:

Zweigeschossiges Einzelhaus mit einer sehr steilen Dachneigung von 53° und Dachausbau sowie einer Wandhöhe von 5,9 m.



Abb. 21 Lohfeldstraße Wolf-Ferrari-Straße 3 und 5
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

4. Analyse und Ziele

4.1 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen einer Städtebaulichen Untersuchung (PV, 13.04.2021) wurde eine Bestandsanalyse der Bauweise, Baudichte und baulichen Gestaltung durchgeführt, die auch umliegende Baugebiete mit einbezogen hat. Im Folgenden werden die Ergebnisse innerhalb des Plangebiets (türkis) analysiert und Ziele daraus abgeleitet.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 3,3 ha und besteht ausschließlich aus privaten Grundstücksflächen. Die Summe der überbauten Grundstücksflächen (nur Hauptgebäude) beträgt rund 4.574 qm. Die Grundstücksgrößen variieren von 175 qm bis 2.107 qm.

4.1.1 Bauweise

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Einzelhäuser und in untergeordnetem Umfang Doppelhäuser (grüne Flächen in Abbildung 22). Im Durchschnitt sind die Grundstücke mit Einzelhäusern im Plangebiet ca. 840 qm und mit Doppelhaushälften ca. 400qm groß. Bei der Hausgruppe auf den Grundstücken Fl. Nr. 159/8, 159/19 und 159/20 in der Wolf-Ferrari-Straße 10a-c handelt es sich um einen Ausreißer von der Bauweise.



Abb. 22 Bestandsanalyse: Bauweise, Plangebiet (blau umrandet). Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2021)

4.1.2 Baudichte

Die Baudichte lässt sich über das Verhältnis des Wohngebäudes zum Grundstück (GRZ I) in Zusammenhang mit der Geschossigkeit ermitteln. Es fällt auf, dass die Grundstücke vorwiegend locker bebaut sind und die Gebäude weniger als 20% der Grundstücke überdecken (hellgrün in Abbildung 23). Höhere Baudichten kommen im Plangebiet bis zu einer GRZ I von 0,23 bei Doppelhaushälften vor (mittelgrün in Abbildung 21). Die Grundflächen der Einzel- und Doppelhäuser sind unter 200 qm groß.

Die höchste GRZ weisen die Grundstücke in der Wolf-Ferrari-Straße 10a-c mit den Fl. Nr. 159/8, 159/19 und 159/20 mit einer GRZ I von 0,25 auf und werden als Ausreißer von der Baudichte angesehen.

Die Gebäude sind bereits mehrheitlich zweigeschossig und haben ein ausgebautes Dachgeschoss (orange, Abbildung 23).

Die Bauanträge liegen auf Grundstücken, die grundsätzlich eine Nachverdichtung sowohl in Bezug auf die GRZ I als auch Geschossigkeit zulassen.



Abb. 23 Bestandsanalyse: Maß der baulichen Nutzung (GRZ I und Geschossigkeit), Plangebiet (blau umrandet). Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2021)

4.1.3 Bauliche Gestalt

Die bauliche Gestalt wird geprägt durch die Kombination von Dachform und Dachneigung. Bis auf zwei Ausnahmen befinden sich im Plangebiet ausschließlich Gebäude mit Satteldach. Bei den Ausnahmen handelt es sich um zwei ältere Gebäude mit Walm- bzw. Zeltdach.

Sehr steile Dachneigungen über 45° kommen nur in Kombination mit einer niedrigen Wandhöhe bei eingeschossigen Einzelhäusern vor (gelbes Dreieck in Abbildung 24). Eine Ausnahme hiervon bildet das zweigeschossige Wohnhaus in der Lohfeldstraße 13 mit einer Dachneigung von 53°, welches als städtebaulicher Ausreißer angesehen wird.

Die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser weisen überwiegend flache Dachneigungen ab 27° auf. Nur das Doppelhaus in der Wolf-Ferrari-Straße 8 a,b liegt mit 25° darunter und wird als städtebaulicher Ausreißer angesehen. Auch in Bezug auf die Dachgauben, die eigentlich bei steilen Dachneigungen vorkommen, ist das Doppelhaus in der Wolf-Ferrari-Straße 8 a/b (Fl.Nrn. 159(9 und 159/18) mit seinen Dachgauben bei einer Dachneigung unter 31° als städtebaulicher Ausreißer anzusehen.

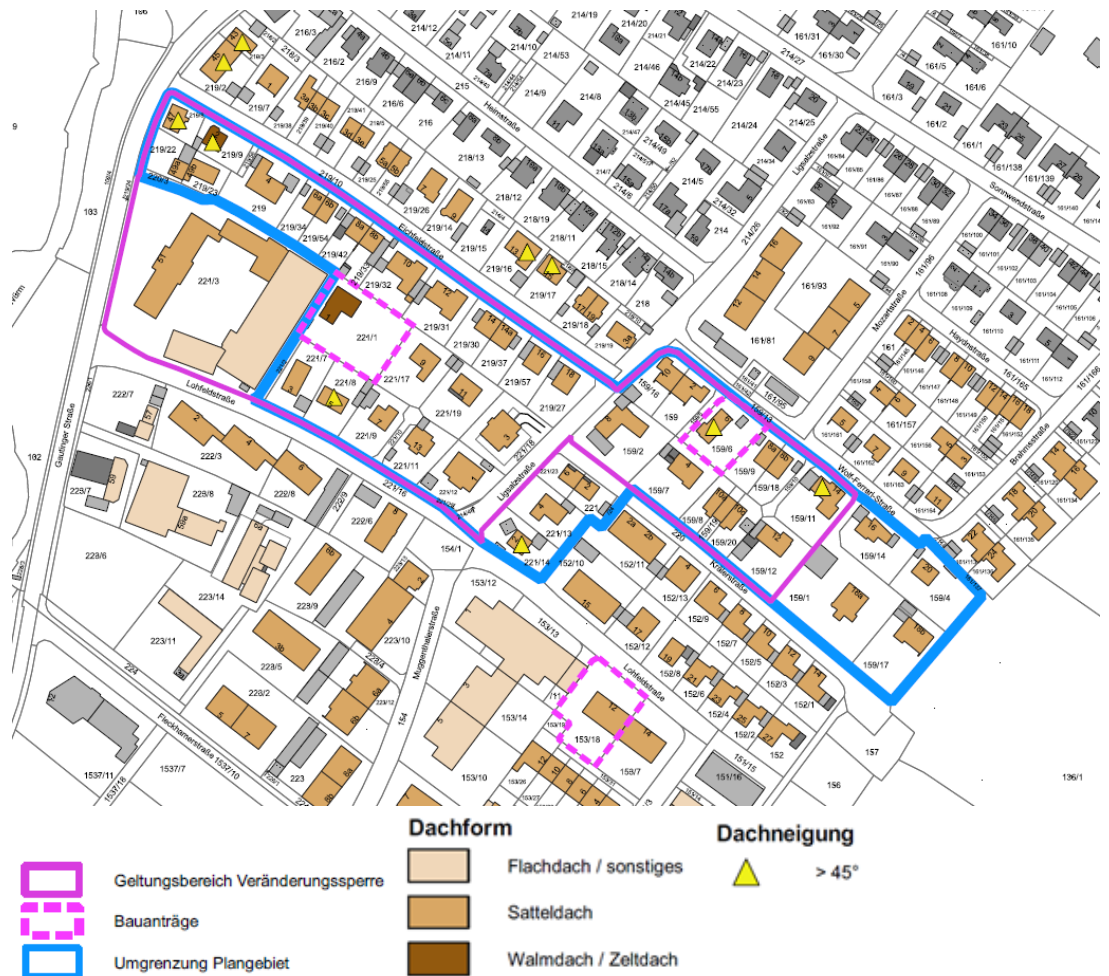


Abb. 24 Bestandsanalyse: Bauliche Gestalt (Dachform und Dachneigung), Plangebiet (blau umrandet). Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2021)

4.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung soll eine Aufstockung und Nachverdichtung der Grundstücke durch Neubau zulässig sein. Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse ergeben sich drei Bereiche, mit Empfehlungen zur Bauweise, Baudichte und Baulichen Gestalt (siehe Anlage 1):

Eichfeldstraße und Wolf-Ferrari Straße (gelb):

- lockere Einzel- und Doppelhausbebauung mit Beibehaltung der zwei Haustypen unabhängig von der Bauweise:

A (höhere WH und flaches SD)

B (niedrigere WH und steiles SD)

- Festsetzung einer Gesamt-GRZ

Lohfeldstraße

- Einzel- und Doppelhausbebauung mit neuen Haustypen unabhängig von der Bauweise:

A (höhere WH und flaches SD)

B (niedrigere WH und steiles SD)

C (höhere WH und steileres SD)

- Festsetzung einer Gesamt-GRZ

Gautinger Straße und Ligsalzstraße

- dichtere Einzel- und Doppelhausbebauung mit neuem Haustyp unabhängig von der Bauweise

A (höhere WH und flaches SD)

B (niedrigere WH und spitzes SD)

C (höhere WH und steileres Dach)

- Festsetzung einer Gesamt-GRZ

Eine Grundstücksteilung ab 1000 qm ist vorstellbar.

Unter Einbeziehung der Begünstigung einer Erweiterung der Hauptgebäude durch Aufstockung oder Neubau im Sinne des Flächensparens und Klimaschutzes § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind die genannten Zielvorgaben für die Bebauungsplanänderung weiter konkretisiert worden:

Geltungsbereich

- Erweiterung des Geltungsbereichs zur Regelung einer behutsamen Nachverdichtung
- Anpassung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

- Untergliederung der Art der Nutzung in WA und WR

Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung einer max. absoluten Grundfläche, die sich an den jeweiligen Grundstücksgrößen und den vorhandenen Bautypen orientiert
- Orientierung der Wandhöhen und Dachneigungen am Bestand mit Raum für Aufstockungen

Bauweise

- Festhalten an einer offenen Einzel- oder Doppelhausbebauung
- Baukörperbezogene Bauräume (Einzelhaus, Doppelhaus) und wo verträglich großzügig
- Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte

Grünordnung

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

Bauliche Gestaltung

- Beibehaltung des Satteldachs

Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebenanlagen:

- Stellplätze in der Vorgartenzone unzulässig

Die Gemeinde hält damit an der Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes fest, das Gebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Lediglich der östliche Ortsrand zwischen der Ligsalzstraße im Westen, der Wolf-Ferrari-Straße im Norden und der Krälerstraße im Süden soll als reines Wohngebiet festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, WH) sowie der baulichen Gestalt (DN) ergeben sich fünf unterschiedliche Bereiche im Plangebiet: WA1-4 und WR (siehe Anlage 1). Hier werden die Dachneigungen in Abhängigkeit von der Wandhöhe geregelt. Die festgesetzten Werte orientieren sich an dem Bestand und einer als verträglich angesehene Nachverdichtung in den jeweiligen Bereichen. Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt erstmals die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet soll zum Ortsrand hin in erster Linie dem reinen Wohnen und in den zentraler gelegenen Bereich westlich der Ligsalzstraße dem allgemeinen Wohnen dienen.

Mit Blick auf die in der Gautinger Straße 51 festgesetzte gemischte Nutzung (2. Änderung BP 8b Fl.-Nr. 221/3 und 221/4) wird für den Bereich westlich der Ligsalzstraße und südlich der Krälerstraße ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem das Wohnen durch Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung ergänzt werden kann. Die gemäß § 4

Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht gebietsverträglich ausgeschlossen.

Östlich der Ligsalzstraße und nördlich der Krälerstraße wird wie in den angrenzenden Bebauungsplänen (Bebauungsplan Nr. 9 mit seiner 1. Änderung) ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen. Diese Zielsetzung wurde seit der Entwicklung des Wohngebietes auch im Plangebiet eingehalten und soll weiterhin aufgrund der Ortsrandlage beibehalten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine übermäßige Flächenversiegelung zu verhindern und eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen, wird eine maximale absolute Grundfläche für bauliche Anlagen festgesetzt, die sich an den städtebaulich vertretbaren Nachverdichtungen der letzten Jahre im Plangebiet orientieren. Die städtebauliche Analyse für das festgesetzte WR hat ergeben, dass mit der zulässigen Grundfläche von max. 200 qm je Einzelhaus und Doppelhaus bei Grundstücken unter 1000 qm je Einzelhaus und Doppelhaus eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

Eine Terrasse zählt zwar mit zur Grundfläche der Hauptgebäude, stört jedoch nicht die Blickbeziehung in die Gartenbereiche mit dem festgesetzten Erhalt und der Pflanzung von Bäumen. Deshalb wird für Terrassen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 20 % der festgesetzten Grundfläche zugelassen.

Die festgesetzte Grundfläche darf für die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdischen Anlagen bis zur festgesetzten Gesamt-GRZ überschritten werden. Im WA 1 entlang der Gautinger Straße als überörtliche Verbindungsstraße ist eine dichtere Bebauung zur Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbebauung erwünscht. Im WA 4 wurden zwei Mehrfamilienhäuser an der Ligsalzstraße errichtet. Hier strebt die Gemeinde auch auf der gegenüberliegenden Seite eine entsprechend dichtere Bebauung an, die einen Übergang vom südlich angrenzenden Nahversorgungszentrum mit mehrgeschossigem Wohnungsbau zum nördlich angrenzenden reinen Wohngebiet mit lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung schaffen soll. In diesen beiden Gebieten unterstützt die Gemeinde das Ziel, Mehrfamilienhäuser auch mit kleineren Wohneinheiten zu schaffen und lässt dafür eine höhere Versiegelung für die Erschließung zu.

Die maximale Wandhöhe und die Dachneigung ist für jeden der fünf Bereiche unterschiedlich festgesetzt und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Die Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Eine Auswertung der tatsächlichen Grundstücksgrößen und umgesetzten Bauweisen hat zu den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Bauweise geführt.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ermöglichen eine angemessene behutsame Nachverdichtung, bei der sowohl der städtebauliche Charakter des Plangebiets als auch der prägende Baumbestand weiterhin erhalten bleibt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Baugrundstücke zwischen 1000 qm und 1200 qm in der Ligsalz Straße 8 und Wolf-Ferrari-Straße 18b mit ihren Grundstückszuschnitten (Grundstücksbreite und Grundstückstiefe) kein adäquates zweites freistehendes Gebäude zulassen, ohne dass das Bestandsgebäude abgerissen werden müsste. Hier bietet sich eine Nachverdichtung entweder über Anbauten und/oder Aufstockungen oder alternativ den Abriss und Neubau eines Doppelhauses zur Schaffung von mehr Wohnfläche für weitere Wohneinheiten an.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Dies betrifft insbesondere vor die Außenwand tretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sowie untergeordnete Vorbauten, wie Vordächer, Balkone, Kelleraußentreppen und eingeschossige Erker, die den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO entsprechen:

(8) untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,
(...)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

Grundsätzlich wurde entlang der Straßen eine einheitliche Tiefe der Bauräume festgesetzt. Für einzelne Fälle, in denen z.B. die Gebäude bereits bis an die rückwärtige Baugrenze herangebaut sind, wird ausnahmsweise eine in Tiefe und Breite definierte Überschreitung unter Einhaltung der festgesetzten max. Grundflächen für Hauptgebäude und Terrassen zugelassen.

Darüber hinaus gilt die „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den Gartenstadtcharakter und das Straßenbild zu erhalten, sind innerhalb der Vorgartenzone Garagen, Carports und Stellplätze generell unzulässig. Lediglich die notwendigen Zufahrten und Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer max. Höhe von 1,4 m werden zugelassen.

Die Anzahl der Stellplätze wird an die notwendige Wohnfläche gekoppelt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet sind nur symmetrische Satteldächer mit Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Die zulässige Dachneigung hängt vom Baubereich und von der Wandhöhe ab.

Die städtebauliche Analyse hat ergeben, dass Dachgauben eher bei steileren Dachneigungen über 31° vorkommen. Hier können die festgesetzten Abstände zum First problemlos eingehalten werden. Deshalb sind Dachgauben und Widerkehren erst ab einer Dachneigung von 31° zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Widerkehren darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte

und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Da die Gemeinde die Nutzung von solarer Energie auf Dächern grundsätzlich unterstützt, sind entsprechende Anlagen grundsätzlich auf den Dächern zulässig.

Damit auch bei Gebäuden mit eher flacheren Dachneigungen ein Dachausbau mit Dachgauben möglich ist, werden bei Wandhöhen bis 6,3 m grundsätzlich Dachneigungen bis 35° zugelassen.

5.6 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung aller Grundstücke ist gesichert, weil sie entweder direkt an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, oder über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden. Da die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind besondere Festsetzungen für den Brandschutz nicht erforderlich.

5.7 Grünordnung

Das Planungsbüro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner wurde mit dem Baumaß und der Erarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen beauftragt. Insgesamt präsentiert sich das Ortsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gut durchgrünt. Damit der Eindruck einer lockeren, durchgrünter Bebauung im Sinne des Gartenstadtcharakters und auch der durch die Transpiration der Vegetation hervorgerufene Schutz des Mikroklimas bestehen bleibt, wurden in der Planzeichnung vitale sowie das Ortsbild prägende, bestehende Bäume mit Planzeichen A 8.1 als zu erhaltend festgesetzt. Den Anlagen 2 und 3 (Baumbestandsplan und -liste) können diese zu erhaltenden Bäume entnommen werden. Die vorgeschlagenen Festsetzungen, die sich auf Flächen außerhalb der Bauräume beziehen, sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weitere erhaltenswerte Bäume werden als Hinweise dargestellt. Dies betrifft insbesondere alle Bäume, die am Rand oder innerhalb von Bauräumen stehen. Auch wenn es wünschenswert wäre, wenn diese erhalten bleiben, kann innerhalb der bebaubaren Fläche der Baumbestand nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Bei einzelnen, besonders erhaltenswerten Bäumen, die randlich in den Bauraum hineinreichen, wird auf die Festsetzung A 8.2 verwiesen. Demgemäß sind ausnahmsweise Abgrabungen innerhalb des äußeren Kronentraufbereichs zulässig, sofern diese fachgerecht erfolgen. Diese Abgrabungen sind aber nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung eines Gebäudes innerhalb des vorgesehenen Bauraums zur Herstellung des Arbeitsraums (max. 1 m über die Baugrenze hinaus, nötigenfalls ist für Kelleraushub eine Spundung erforderlich) erforderlich sind. 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. In diesem Fall ist dann aus städtebaulichen Gründen eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, die den Kriterien der Festsetzung Ziff. A 8.2 entsprechen muss.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Pflanzqualität, Anrechnung vorhandener Bäume und Fristen für Ersatzpflanzungen getroffen. Alle unbebauten Flächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Das Verbot von Stein- oder Schotterflächen zielt darauf ab, die Errichtung von unbelebten Gartenflächen ohne Bodenanschluss auszuschließen, z.B. mit steinigem Material gestaltete Flächen (schlimmstenfalls auf Folien), die einen Bewuchs mit Pflanzen unterbinden und ein für Bodenleben schädliches Milieu schaffen. Zulässig sind begrünte Flächen mit

Steinen als Gestaltungselement und steinigem Untergrund mit Bodenleben. Auch ein Magerrasen hingegen dient der Begrünung und ist zulässig.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 7 Abs. 3 der Baulagenverordnung insbesondere folgendes enthalten muss

9. die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
12. die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Kinderspielplätze, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr,
15. geschützten Baumbestand.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in Holz oder Stahl ausgeführt werden und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten; aus Immissionschutzgründen wird entlang der Gautinger Straße eine Höhe von max. 1,80 m zugelassen. Schnitthecken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Diese Regelungen gelten nicht für die Baugrundstücksgrenzen, die an ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angrenzen.

5.8 Immissionsschutz

Lärm

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung kommt es entlang der Gautinger Straße zu Lärmemissionen. Die Gemeinde Krailling hat 2021 die Lärmreduzierung bei einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h u.a. in dem vom Plangebiet betroffenen Abschnitt der Gautinger Straße vom Ingenieurbüro Müller BBM untersuchen lassen (Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M 163746/01 vom 28.12.2021; siehe Anlage 5). Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt die in der Untersuchung prognostizierten Verkehrsmengen im Jahr 2035. Sie basieren auf einer 24-h-Verkehrszählung der Gevas Humberg Ingenieure vom 01.07.2021, welche um einen „Corona-Faktor“ erhöht wurden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h an den straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von tagsüber 63 bis 68 dB(A) und nachts 53 bis 54 dB(A) ergeben. Damit werden zwar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung überschritten, nicht jedoch die in der Rechtsprechung genannten Auslösewerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Dennoch wird zur Förderung gesunder Wohnverhältnisse eine Festsetzung aufgenommen, die eine Grundrissorientierung oder alternativ dazu die Ausstattung mit schallgedämpften Belüftungsräumen vorschreibt. Auf die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigenden Bayerischen Technischen Baubestimmungen wird in den Hinweisen unter B 8 verwiesen.

Sofern Luftwärmepumpen die ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht einhalten, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Sie sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

Blendung

Grundsätzlich kann es bei nächtlichen Ausfahrten aus Tiefgaragen und durch Spiegelungen an Oberflächen der Panele von Solaranlagen zu Blendungen kommen. Der Bauherr muss darauf achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendwirkungen ausgesetzt werden.

6. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Bauvorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren können insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die Baumhöhlen, aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen, betroffen sein. Auch wenn der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. von selteneren, besonders störungsempfindlichen Vogelarten vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bäume in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) nicht gefällt werden dürfen. Bäume mit potenziellen Höhlen (ab einem Brusthöhendurchmesser > 25 cm oder Stammumfang > 80 cm möglich) sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Eine derartige Kontrolle gilt auch für abzureißende Bestandsgebäude, hier bieten u.a. Rollladenkästen, Dachböden, Spalten in Holzverkleidungen etc. mögliche Quartiere.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden insbesondere wertgebende und größere vorhandene Bäume, so weit wie vom vorhandenen Baurecht möglich, zur Erhaltung festgesetzt. Somit werden artenschutzrechtliche Konflikte durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, sondern weitestgehend minimiert. Aus diesem Grund wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine artenschutzfachliche Untersuchung verzichtet. Allerdings ist eine Verwirklichung von Baurecht erst zulässig, wenn im Falle eines möglichen Vorkommens dieses widerlegt ist oder aber geeignete CEF-Maßnahmen* durchgeführt wurden und auch deren Wirksamkeit nachgewiesen wurde. Das bedeutet, dass kurz vor der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen eine Untersuchung erforderlich ist – dies auch unabhängig vom Grund der Fällung. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind unabhängig vom konkreten Besatz der Höhle für jede Höhle an geeigneten benachbarten Bäumen mindestens ein Vogel- sowie zwei Fledermauskästen anzubringen. Bei Höhlen, die sich für die Überwinterung von Fledermäusen eignen, ist zusätzlich mindestens ein wintersicherer Fledermauskasten nachzuweisen. Dasselbe gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier sind beim Nachweis eines Fledermaus-Besatzes in Abstimmung mit einem Fledermaus-experten geeignete Maßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau von Fassadenkästen oder Bruthöhlen im Zuge eines Neubaus).

*) CEF: continuous ecological function: Maßnahmen, die die ökologische Kontinuität eines Habitats bzw. Lebensraums sichern, das heißt, dass vor der Entfernung von wiederkehrend genutzten Ebenraumstätten wie mehrjährig genutzte Nester oder Höhlenpotential für Fledermäuse in der Nähe neu geschaffen werden.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen

überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 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 der Gemeinde sichergestellt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt.

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Obwohl durch die geplanten Festsetzungen ein Geschossflächenzuwachs möglich wird, ist eine Erweiterung des Schmutzwasserkanals nicht erforderlich.

8.2 Niederschlagswasser

Der Gemeinde Krailling liegen über die getätigten Straßenbaumaßnahmen ausreichend gesicherte Erkenntnisse darüber vor, dass die Böden im gesamten Gemeindegebiet außerhalb der Würm aus Kiesvorkommen bestehen. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch weiterhin die Niederschlagswasserbeseitigung mittels Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann.

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.

Es werden grundsätzlich Zisternen zur Brauchwassernutzung (insbesondere zur Gartenbewässerung sowie Toilettennutzung und ggf. Waschmaschinennutzung) empfohlen. Zum einen reduziert dies den Trinkwasserbedarf der Gemeinde. Der wesentlich geringere Carbonat-Gehalt führt auch zu geringeren Ablagerungen (bei Leitungen, Toiletten und ggf. Waschmaschinen) und geringerem Waschmittelverbrauch (bei Waschmaschinen). Auch dient eine Zisterne der nachgeschlagenen Versickerungsanlage zum Rückhalt von Schweb- bzw. Störstoffen, welche die Sickerleistung über die Zeit herabsetzen.

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

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.

8.3 Löschwasser

Das Gebiet ist ausreichend für 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).

8.4 Erdgas

Im Plangebiet befinden sich Erdgasversorgungsanlagen der SWM Infrastruktur. Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden.

9. Alternativen

Die grundsätzliche Regelung der Nachverdichtung auf der erschlossenen innerörtlichen Fläche ist im Sinne des Flächenspargebots gerechtfertigt. Eine niedrigere Dichte würde in Teilen den Bestandsschutz in Frage stellen und Gerechtigkeitsfragen aufwerfen. Die Zulassung einer höheren Dichte ginge mit spürbaren Verlusten von Freiflächen und Bestandsbäumen einher.

Eine Erweiterung der Art der zulässigen Nutzung würde erhebliche Nachbarschaftskonflikte aufwerfen. Sich aufdrängende Alternativen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich insofern nicht.

10. Verwirklichung der Planung

An der Aufteilung in öffentliche und private Flächen verändert der Bebauungsplan nichts. Die Baugrundstücke sind in privater Hand und erschlossen. Für einzelne bebaute Grundstücke sind Belastungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über andere Grundstücke eingeräumt, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten. In Einzelfällen sind ggf. „private Bodenordnungsmaßnahmen“ angeraten, um eine zweckmäßige und baurechtskonforme Bebauung zu ermöglichen.

11. Flächenbilanz

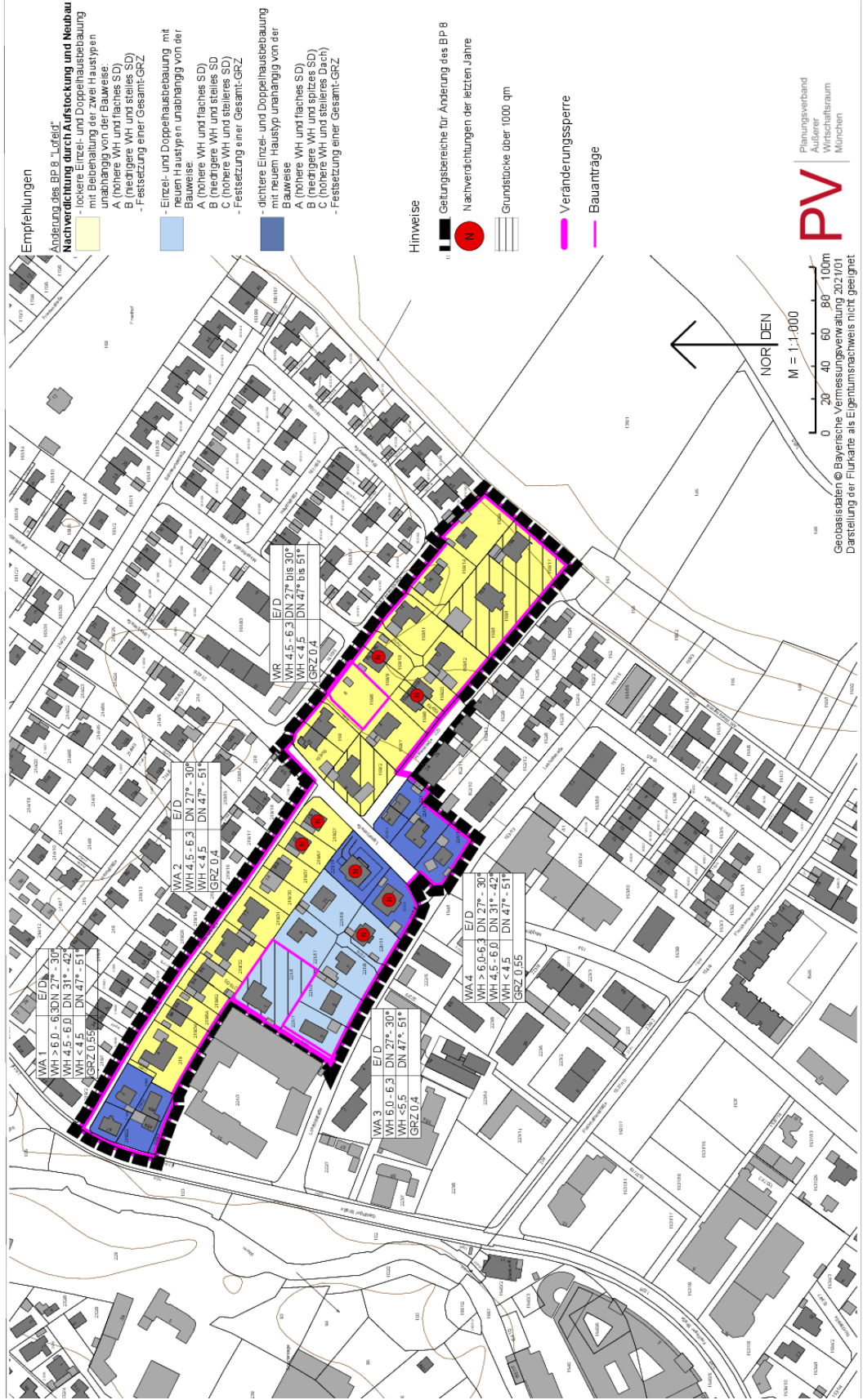
Geltungsbereich	32.057 m²
Verkehrsflächen	2.033 m ²
Bauland	30.024 m ²

Gemeinde Krailling, den

.....
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

Gemeinde Krailing I Städtebauliche Untersuchung
 Nachverrichtung Wolf-Fernstraße 6 und Lohfeldstraße 1

Ziele



Anhang 2: Baumbestandsplan (Terrabiota, 01.07.2022)



Anhang 2: Baumbestandsplan (Terrabiota, 01.07.2022)

Krailling, Bebauungsplan Nr. 8

Baumbestandsliste

Nr.	Fl.Nr.	Baumart		StU [cm]	Vitalität	Festsetzung / Hinweis	Bemerkung
		deutsch	wissenschaftlich				
1	219/8	Scheinzypresse	Chameacyparis spec.	125	1	H	
2	219/8	Weißdom	Crataegus monogyna	37	1	F	
3	219/9	Vogel-Kirsche	Prunus avium	52	1	F	
4	219/56	Esche	Fraxinus excelsior	150	1	H	
5	219/56	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	150	1	F	
6	219/23	Esche	Fraxinus excelsior	75	2	H	Triebsterben
7	219/23	Esche	Fraxinus excelsior	105	2-3	H	Triebsterben
8	219/23	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	77	1-2	H	bedrängt von 7
9	219/34	Linde	Tilia spec.	135	1	F	
10	219/23	serbische Fichte	Picea omorika	90	1		
11	219/42	Flieder	Syringa spec.	55	1	H	
12	219/31	Ginkgo	Ginkgo biloba	55/38	1		Zwiesel bei 0,7
13	221/1	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	70	1	F	
14	221/1	Eibe	Taxus baccata	80	1		
15	219/9	Vogel-Kirsche	Prunus avium	70	1		
16	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	137	2		
17	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	70	3		
18	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	80	3		
19	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	112	1-2		
20	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	88	2		
21	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	95	2		
22	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	87	2		
23	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	77	2		
24	219/32	Blau-Fichte	Picea pungens glauca	100	2		
25	219/32	Linde	Tilia spec.	105/55	2-3	H	
26	221/11	Scheinzypresse	Chameacyparis spec.	90/80	1		
27	221/11	Scheinzypresse	Chameacyparis spec.	80	1		
28	221/11	Fichte	Picea abies	100	1		
29	221/11	Kastanie	Castanea spec.	70/60	1	H	5 m gekappt
30	221/17	Kastanie	Castanea spec.	135	1	F	
31	221/17	Scheinzypresse	Chameacyparis spec.	107	1	H	
32	221/17	Scheinzypresse	Chameacyparis spec.	95/55	1-2	H	
33	221/17	Scheinzypresse	Chameacyparis spec.	85	1-2	H	
34	221/17	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	100	1	F	
35	221/17	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	200	2	H	
36	221/17	Birke	Betula pendula	100/112/87/95	1-2	F	vierstämmig
37	221/9	Apfel	Malus domestica	85	1	H	
38	221/9	Vogel-Kirsche	Prunus avium	115	2		
39	221/1	Fichte	Picea abies	100	1		aufgeastet
40	221/1	Stiel-Eiche	Quercus robur	65	1	H	
41	221/1	Fichte	Picea abies	140	2-3		
42	221/1	Feld-Ahorn	Acer campestre	83	1	F	
43	221/1	Linde	Tilia spec.	85/95	1	F	
44	221/1	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	73	2-3		extrem schief
45	221/1	Esche	Fraxinus excelsior	200/200	3-4		tot
46	221/1	Linde	Tilia spec.	185	1-2	F	
47	221/1	Mehlbeere	Sorbus aria s. Str.	135	1	F	starker Efeubewuchs
48	221/1	Spitz-Ahorn	Acer platanoides rubrum	150	1-2	F	starker Efeubewuchs
49	221/1	Robinie	Robinia spec.	225	2-3	H	Bruchgefahr
50	221/1	Hainbuche	Carpinus betulus	150	1-2	F	Totholz
51	221/1	Lärche	Larix spec.	100	3-4		
52	221/1	Vogel-Kirsche	Prunus avium	75	2-3		

Anhang 3: Baumbestandsliste (Terrabiota, 01.07.2022)

Krailling, Bebauungsplan Nr. 8

Baumbestandsliste

Nr.	Fl.Nr.	Baumart		StU [cm]	Vitalität	Festsetzung / Hinweis	Bemerkung
		deutsch	wissenschaftlich				
53	221/1	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	115	2-3		
54	221/1	Hainbuche	Carpinus betulus	62	1	H	
55	221/1	Feld-Ahorn	Acer campestre	100	1	F	
56	221/1	Esche	Fraxinus excelsior	120	2	H	starker Efeubewuchs
57	221/1	Thuja	Thuja	70	2-3		ausgewachsene ehemalige Hecke, 6 St
58	221/1	Stiel-Eiche	Quercus robur	50	1	H	
59	221/1	Hainbuche	Carpinus betulus	105	1	H	
60	221/1	Eibe	Taxus baccata	3x80	1	H	
61	221/1	Eibe	Taxus baccata	5x70	1	H	
62	221/7	Fichte	Picea abies	280	1-2	H	Spitze abgebrochen
63	159/6	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	180	1	F	
64	159/7	Mammutbaum	Sequoia sempervirens	120	1		
65	159/12	Zeder	Cedrus spec.	150	1	H	
66	159/11	Stiel-Eiche	Quercus robur	175	1	F	
67	159/17	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	175	1	H	
68	159/17	Rot-Buche	Fagus sylvatica	245	1	F	
69	159/1	Rot-Buche	Fagus sylvatica	270	1	F	
70	159/1	Douglasie	Pseudotsuga	73	1	H	
71	159/1	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	85/72	2	H	
72	159/1	Spitz-Ahorn	Acer platanoides rubrum	91	1	F	
73	159/2	Blut-Buche	Fagus sylvatica	225	1	F	
74	159/16	Thuja	Thuja	80	1		
75	159/16	Apfel	Malus domestica	90	1	H	
76	159/16	Fichte	Picea abies	127	2		Wipfel bei 8 m gebrochen
77	159/16	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	50	1	F	
78	159/16	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	95	1	H	
79	159/2	Hemlocktanne	Tsuga canadensis	90	1-2	H	
80	159/2	serbische Fichte	Picea omorika	125	1		
81	159/2	serbische Fichte	Picea omorika	145	1		
82	159/2	serbische Fichte	Picea omorika	140	1-2		
83	159/2	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	78/68	2	H	gekappt
84	221	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	60/65	1		
85	221	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	90/86/70	1		
86	221	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	120/100/80	1	H	
87	221/13	Vogel-Kirsche	Prunus avium	78	1	F	
88	221/13	Silber-Ahorn	Acer saccharinum	298	1	F	Sicherung, Zwiesel in 1,5 m
89	221/24	Rot-Buche	Fagus sylvatica	185	2	H	Zwiesel bei 1,5 m
90	221/14	Apfel	Malus domestica	60	1	H	
91	221/4	Stiel-Eiche	Quercus robur	175	1	F	Zwiesel bei 1,5 m
92	221/4	Fichte	Picea abies	60	1		
93	221/4	Zwetschge	Prunus domestica	75	1	H	
94	221/4	Apfel	Malus domestica	70	1	H	
95	159/4	2 Birken	Betula pendula	90/70	1-2	F	
96	159/4	serbische Fichte	Picea omorika		1		
97	159/7	Hemlocktanne	Tsuga canadensis		1	H	
98	159/7	Birke	Betula pendula		1-2	F	
99	159/7	Hemlocktanne	Tsuga canadensis		1	F	
100	159/7	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.		1		
101	159/7	Zwetschge (Kriecherl)	Prunus domestica		1	H	

Information der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege
Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen

Abgrabungen, Oberbodenverdichtungen und Anfahrschäden - leider viel zu oft kommt es auf den Baustellen zu Beeinträchtigungen des Baumbestandes. Dies könnte vermieden werden, wenn man rechtzeitig Vorkehrungen zum Baumschutz auf der Baustelle treffen würde. Die nachfolgenden Informationen sollen helfen die möglichen Schutzmaßnahmen zu erkennen und einzuhalten. Bauherr und Bewohner werden hinterher gleichermaßen davon profitieren. Gesunde Bäume werden den Garten von Anfang an bereichern und das neue Gebäude in die Umgebung einbinden.

Die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigen die zu beachtende **DIN-Norm 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"**.

SCHUTZMAßNAHMEN VOR BAUBEGINN

• **Planungsphase:**

Den sichersten und wohl effektivsten Schutz für den Baumbestand kann man bereits in der Planungsphase einfließen lassen. Häufig lassen sich der Baumerhalt und eine Neubebauung gleichermaßen verwirklichen. Dazu bedarf es jedoch ein wenig planerisches Geschick und eine exakte Lageaufnahme der Bäume auf dem Grundstück. Hierzu ist es oft hilfreich bereits frühzeitig die Kooperation mit einem Landschaftsarchitekten zu suchen.

• **Schutzzaune um Vegetationsflächen und Bäume:**

Schon vor Baubeginn, aber auch vor einem eventuell notwendigen Abriss eines Altbestandes, sind schützenswerte Bereiche mit einem fest verankerten, mindestens 1,80 m hohen Zaun abzugrenzen. Diese abgezaunten Flächen, die so groß als möglich gehalten werden sollten (Richtwert: 1,5 m über die vorhandene Kronenbreite des Baumes), sollen vor Verdichtungen durch Baufahrzeuge und Lagermaterialien geschützt werden. Viele Baumarten reagieren sehr empfindlich auch schon auf leichte Verdichtungen. Durch den Druck werden die im Oberboden vorhandenen Luftporen geschlossen, die Folge sind Sauerstoffarmut und Fäulnis im Wurzelbereich. Der Schutzzaun ist unbedingt während der gesamten Bauphase zu erhalten.



Abbildung 1: Baumschutzzaun

Anhang 4: Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen (LRA Starnberg)

- **Stammschutz und Baggermatratzen:**

Bei beengten Verhältnissen (z. B. bei kleinen Grundstücken oder schwieriger Erschließung) kann unter Umständen kein Schutzzaun eingerichtet werden. Dann sollten sorgfältig die Stämme mit einem Stammschutz aus Holzbrettern lückenlos verschalt werden. Dabei sind zwischen Brettern und Stamm Polsterelemente, wie z. B. alte Autoreifen, zum Abpuffern anzubringen. Der Stammschutz ist notwendig, um direkten mechanischen Verletzungen durch Baustellenfahrzeuge und Materialien, vorzubeugen. Um die Bäume in diesen Bereichen vor Verdichtungen zu schützen, sollten im Kronenbereich druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf eine ca. 20 cm starke Kiesschicht gelegt werden. Unter der Kiesschicht sollten zudem vorab Folien verlegt werden, um das spätere Entfernen zu erleichtern. Auf die Baggermatratzen kann verzichtet werden, wenn unter der Kiesschicht ein druckverteilendes Vlies ausgelegt wird. Dass diese Vorarbeiten nur ohne schweres technisches Gerät geschehen können, ist dabei selbstverständlich.

- **Aufastungen:**

Das Abschneiden und Entfernen von Ästen sollte möglichst unterbleiben, da nicht nur der Baum, sondern auch die Baumästhetik darunter leidet. Wenn es sich jedoch nicht vermeiden lässt, z. B. weil für Baufahrzeuge nicht genügend Platz zur Verfügung steht, sollten diese Äste vorab, aber nur im unbedingt notwendigen Umfang, fachgerecht entfernt werden. Dasselbe gilt natürlich auch für den Schwenkarm eines Kranes. Hier sollte darauf geachtet werden, dass der Schwenkradius eingeschränkt wird, wenn Baumkronen gefährdet werden.

- **Wurzelschutzmaßnahmen / Wurzelschutzzaun:**

Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume sollten zum Schutz der Wurzeln vermieden werden. Leider ist das auf Baustellen nicht immer möglich. Wenn Wurzeln gefährdet sind, sollten diese vor Beginn der Erdaushubarbeiten in Handarbeit freigelegt (Baggerarbeiten hierfür verbieten sich, da erhebliche Wurzelabrisse zu erwarten sind) und mit scharfkantigem Werkzeug fachgerecht durchtrennt werden. Um das Wachstum der geschnittenen Wurzeln anzuregen, sind diese mit nährstoffreichem und humosem Material möglichst umgehend anzudecken. Hierzu ist es meist notwendig eine Hilfskonstruktion anzubringen (Wurzelschutzzaun), der das Abrutschen des Erdreiches in die Baugrube verhindert. Wenn ein sofortiges Andecken nicht möglich sein sollte, sind die freigelegten Wurzeln vor Austrocknung und Frost durch Folienbahnen provisorisch abzudecken.



Abbildung 2: Baumschutzzaun und Wurzelschutzzaun – fachgerechter Wurzelschnitt - vor der Hinterfüllung mit humusreichem Substrat

Anhang 4: Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen (LRA Starnberg)

SCHUTZMAßNAHMEN WÄHREND DER BAUZEIT

- **Senkrechter Verbau:**

Bei sehr engen räumlichen Verhältnissen kann es zum Schutz des Baumbestandes erforderlich sein die Baugrube nicht in herkömmlicher Weise abzuböscheln, sondern - um Platz zu sparen und Wurzelverletzungen zu reduzieren - einen senkrechten Verbau (z. B. Berliner Verbau) vorzunehmen. Herkömmliche Spundungen mit Eisenträgern sind im Kronentraufbereich der Bäume in der Regel nicht möglich, da die Ramme Baumkrone und Wurzeln zu sehr beschädigen würde.



Abbildung 3: Berliner Verbau und Baumschutzzaun

SCHUTZ- UND PFLEGEMAßNAHMEN NACH BEENDIGUNG DER BAUARBEITEN

- **Gartengestaltung:**

Bei der Gartengestaltung ist darauf zu achten, dass unter dem Baumbestand keine Geländeänderungen ausgeführt werden. Oft geschieht es auch aus Unachtsamkeit, dass Oberboden unter die Baumkronen verteilt wird. Bei stärkerem Auftrag als 5 cm muss mit Verdichtungen gerechnet werden. Dies schädigt einen Baum nachhaltig.

- **Baumpflege:**

Sollten Bäume durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen worden sein, empfiehlt sich hinterher eine fachgerechte Kronenpflege. Insbesondere bei Wurzelreduzierungen ist eine Kronenauslichtung bzw. Kroneneinkürzung zwingend erforderlich.

Mit den vorgestellten Maßnahmen werden Sie den Bäumen auf den Baustellen helfen - dies bedeutet mehr planerischer, wie zunächst auch finanzieller Aufwand. Diese Aufwendungen lohnen sich aber, da die Folgekosten von Planungsfehlern häufig bei weitem die Kosten für Baumschutzmaßnahmen übersteigen. Die Schutz- und Pflegemaßnahmen werden in aller Regel von Garten- und Landschaftsbauunternehmen, aber auch von Baumpflegerfirmen angeboten. Um einen effektiven Schutz der Bäume sicherzustellen, sind eine fachkundige Ausführung aller Maßnahmen wichtig und die gängigen Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920) zu berücksichtigen.

Beachten Sie zudem eventuell vorhandene rechtliche Festlegungen zu Bäumen in Bebauungsplänen bzw. gemeindlichen Baumschutz-Verordnungen und deren Schutzbestimmungen.

Zur Beratung und zu Detailfragen zu diesem Thema steht Ihnen die **Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (Tel. 08151 148-77372)** am Landratsamt Starnberg gerne zur Verfügung.