



Kreisgruppe Starnberg

BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

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

Wartaweil 77
82211 Herrsching

Tel. 08152 39 90 025
starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:
Günter Schorn

Besuchen Sie auch unsere

Homepage:

www.starnberg.bund-naturschutz.de

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: BN-KG/gns-krai-bauhof

Wartaweil, den 28.08.2025

**Erweiterung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 für den Bereich Bauhof an der Pentenrieder Straße 54, Flur-Nrn. 426 (Teilfläche), 426/10, 426/11 im Verfahren nach §§ 2 ff BauGB
Überarbeiteter Entwurf in der Fassung vom 13.05.2025**

Hier: Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Aktuelle Kurzmitteilungen:
twitter.com/bnstarnberg

Steuernummer: 117/107/30573

Spendenkonto:
Sparkasse München Starnberg
BIC: BYLADEM1KMS
IBAN:
DE47702501500430053165

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Haux,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der BUND Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG wie folgt Stellung.
Wir begrüßen ausdrücklich die in der saP und im Umweltbericht enthaltenen Inhalte, besonders die CEF-Maßnahmen.

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Umweltbericht

Allerdings sind in den Unterlagen für den vorliegenden, überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans nur eine saP mit Datum 28.03.2025 und ein Umweltbericht mit Datum 13.05.2025 zu finden. Es wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 13.05.2025 jedoch mehrheitlich beschlossen, dass in der südlichen Ecke des Grundstücks nördlich der Pentenrieder Straße und westlich der Fischerfeldstraße ein völlig neues Gebäude errichtet werden soll. Dieser Sachverhalt, der sich auf die in diesem Bereich durchwandernden Amphibien sowie auf die Turmfalken auswirkt, konnte somit in der saP vom 28.03.2025 und im Umweltbericht vom 13.05.2025 noch gar nicht berücksichtigt worden sein. Wir erwarten hier eine Überarbeitung.

2. Schutz und Förderung von Gebäudebrütern und Fledermäusen

Der BN regt an, auch an den geplanten völlig neu zu errichtenden Gebäuden – unmittelbar südlich vom Bienenhaus und in der Eck-Fläche Pentenrieder / Fischerfeldstraße – gleich an geeigneten Stellen zusätzliche künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben

und Feldsperlinge sowie Kästen oder Strukturen für Fledermäuse (siehe auch unser Punkt 4) in ausreichender Zahl einzuplanen bzw. in den Neubau zu integrieren.

3. Schutz und Förderung von Turmfalken

Im Umweltbericht fehlen im Kapitel „Schutzgut Fauna“ die Turmfalken und Amphibien völlig. Es ist aber zu gewährleisten, dass die Falken während der Brutperiode im südlichen Bestandsgebäude des Bauhofs nicht gestört werden. Bisher schienen die Falken mit ihrer Brutstätte in der östlichen Fassade des südlichen Bestandsgebäudes von den Planungen nicht sonderlich tangiert zu werden. Doch mit Beschluss vom 13.05.2025 über ein im Eck-Bereich zwischen Pentenrieder Straße und Fischerfeldstraße zusätzlich zu errichtendes Gebäude ändert sich die Situation, so dass eine Neubewertung des Sachverhalts erforderlich ist.

Bisher war die östliche Seite des südlichen Bestandsgebäudes und der Bereich davor insgesamt ruhig und ungestört. Durch die Bauarbeiten unmittelbar südöstlich und südlich vor dem Einflugloch kann davon nicht mehr die Rede sein. Auch nach Errichtung des o.g. neuen Gebäudes ist von Störungen durch die Nutzung dieses neuen Gebäudes auszugehen. Außerdem war bisher aus Süden, Osten und Westen ein freier Anflug möglich, dieser wird in Zukunft durch das neue Gebäude von Süden her behindert.

Als Maßnahme schlagen wir vor, dass am östlichen Giebel oder an der südöstlichen Fassade oder an einer anderen, von Greifvogel-Fachleuten festzulegenden geeigneten Stelle des geplanten neuen Gebäudes für die Turmfalken eine neue Nistgelegenheit angelegt wird. Bisher gibt es davon eine innerhalb des südlichen Bestandsgebäudes. Die bisherige Nistgelegenheit der Turmfalken im südlichen Bestandsgebäude sollte sicherheitshalber erhalten bleiben.

Während der Bauarbeiten sollte größtmögliche Rücksicht auf die Turmfalken genommen werden. Dies ist entsprechend detailliert festzulegen.

4. Schutz und Förderung von Fledermäusen

Um die Lebensräume von Fledermäusen zu erhalten und zu fördern, sollten Artenschutzmaßnahmen frühzeitig und integrativ in die Planung einbezogen werden. Dies wird wegen des Beschlusses eines Gebäudeneubaus in der Sitzung des Bauausschusses am 13.05.2025 und des zu befürchtenden Abrisses von Bestandgebäuden nun besonders notwendig sein. Daher kommen wir zu folgenden Punkten, um den gesetzlich geforderten Fledermausschutz zu gewährleisten.

4.1. Allgemeine Bewertung

Im Zuge der saP wurden mehrere streng geschützte Fledermausarten nachgewiesen. Besonders hervorzuheben sind:

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) – Wochenstubenverdacht im westlichen Hauptgebäude,
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) – Quartier im Zwischendach des südlichen Hauptgebäudes,
- Zwergfledermäuse (*Pipistrellus* spp.) – regelmäßige Nutzung von Spaltquartieren,
- weitere Arten wie Mausohr und Langohren eventuell als Nach- oder Übertragungsquartier-Nutzer.

Die Gebäude des Bauhofs sind somit von hoher Bedeutung für die lokale Fledermauspopulation. Aufgrund der spezifischen Quartieransprüche und der geringen Toleranz besonders des Braunen Langohrs und der Breitflügelfledermaus gegenüber Störungen ist der Eingriff als besonders konfliktträchtig zu bewerten, da ein wirklicher ökologischer Ausgleich für diese beiden Arten nur schwierig zu realisieren ist.

4.2. Artenschutzrechtliche Anforderungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist jede erhebliche Störung sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verboten. Diese Verbotstatbestände sind hier durch den Neubau klar berührt. Daher sind folgende Punkte zwingend zu beachten:

1) Erhalt bestehender Quartiere

Quartierstrukturen in den Dachböden und Spaltenbereichen sind vollständig zu erhalten. Sanierungsmaßnahmen dürfen ausschließlich im Zeitraum 1.10. – 15.03. erfolgen, um Störungen übertagender Fledermäuse zu vermeiden. Jegliche Eingriffe müssen fachlich begleitet werden.

2) Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen

Sollte ein Abbruch oder eine erhebliche Veränderung der Gebäude nicht zu vermeiden sein, sind funktionsfähige, den vorkommenden Arten angepasste Ersatzquartiere (z. B. Fledermausflachkästen, artgerechte Einbauten) mindestens eine Saison vor Beginn der Bauarbeiten einzurichten. Die Ersatzquartiere müssen sich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (d. h. weniger als 50 m entfernt) befinden, um eine tatsächliche Annahme zu gewährleisten.

3) Ökologische Baubegleitung

Eine kontinuierliche Begleitung durch eine qualifizierte Fachkraft für Fledermaus-schutz ist unabdingbar. Diese muss die Arbeiten überwachen, die Umsetzung notwendiger Schutzmaßnahmen sicherstellen, über Ein- und Ausflugstellen entscheiden und bei Gefährdung der Tiere sofort eingreifen können.

4) Rechtliche Genehmigungslage

Für alle Maßnahmen, die eine Störung oder eine Beeinträchtigung von Fledermaus-quartieren darstellen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Diese muss vor Beginn der Arbeiten vorliegen und auf einem fundierten Schutz- und Ausgleichskonzept basieren.

4.3. Forderungen des BN

- Vorrangiger Erhalt der bestehenden Gebäudequartiere gegenüber Abbruch- oder Umbaumaßnahmen.
- Falls Abbruch unumgänglich: rechtzeitige und funktionale Ersatzquartiere mit Nachweis der Annahme durch die Zielarten.
- Strenge zeitliche Steuerung der Bauarbeiten zur Vermeidung von Störungen.
- Verbindliche Festsetzung eines Beleuchtungskonzepts im Bebauungsplan.
- Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung mit Entscheidungsbefugnis.
- Beantragung und Vorlage einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

4.4. Fazit zu Fledermäusen

Die geplanten Maßnahmen im Bereich des Bauhofs Krailling betreffen Quartiere streng geschützter Fledermausarten. Ohne konsequenten Schutz, rechtzeitige Ersatzmaßnahmen und eine fachlich begleitete Umsetzung besteht die Gefahr erheblicher Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz. Der BN fordert daher, den Fledermausschutz als zentralen Bestandteil der weiteren Planung verbindlich zu verankern und eine qualifizierte Fachkraft schon in dieser Planungsphase hinzuzuziehen.

5. Amphibien

Bisher wurden in dem Umweltbericht, in der saP und in den Stellungnahmen die sämtlich gem. § 44 BNatSchG besonders geschützten heimischen Amphibien noch gar nicht berücksichtigt, da bei dem ersten Bebauungsplan-Entwurf von 2023 kein Baukörper in der Eck-Fläche zwischen Pentenrieder Straße und Fischerfeldstraße vorgesehen war.

Während der Amphibien-Wanderzeit wandern von Süden, Südwesten und teilweise auch von Westen kommende Tiere vielfach durch genau diese Fläche hindurch zum Teich im Erlebnis-Garten des Gartenbau-Vereins. Dies wurde vielfach beobachtet, denn die Amphibienwanderstrecke im Bereich des Bauhofs hat bisher noch keinen Zaun, der die Amphibien zurückhält, so dass die Amphibienretter, die an der Pentenrieder Straße unterwegs sind, genau sehen, wohin die Amphibien gehen und woher sie kommen, und leider auch: an welchen Stellen sie am häufigsten überfahren werden. Nicht nur Erdkröten wandern von der Pentenrieder Straße zum Erlebnis-Weiher und später wieder zurück, sondern auch Bergmolche und Grasfrösche.

Der Bau eines neuen Gebäudes in der Eck-Fläche wird zu Problemen führen, wenn dies in der Zeit der Amphibien-Wanderung hin zum Teich stattfindet. Aber auch in der Rückwanderzeit wird es zu Problemen kommen. Es ist dabei zu beachten, dass die Amphibienwanderung durch den Klimawandel bedingt je nach Witterung immer früher beginnt. Im Jahr 2025 waren am 25.02. schon die ersten Grasfrösche unterwegs. Im Naturerlebnissgarten-Teich hielten sich am 25.02. bereits 11 Exemplare auf. Im Vorjahr 2024 begann die Amphibienwanderung auf Kraillinger Flur bedingt durch die ungewöhnlich warme Witterung sogar noch früher. Die Rückwanderung war am 04.05.2025 noch im Gange.

Ein weiteres Problem ist eine mögliche Verschattung des Erlebnis-Weihers durch das südlich des Weihers vorgesehene neue, langgestreckte Gebäude. Der Laich, die Larven und Kaulquappen benötigen für ihre Entwicklung gut besonnte Amphibiengewässer.

5.1 Maßnahmen zum Schutz der Amphibien

Amphibienschutzzäune müssen während der Wanderzeit und während der Baumaßnahmen zum Schutz der adulten Tiere und der Hüpferlinge aufgestellt werden. Es muss gewährleistet werden, dass die wandernden Tiere nicht überfahren werden und sie nicht z. B. in die Grube für den Keller fallen. Die Tiere sollten insgesamt während der gesamten Dauer der Bauvorbereitungen und Bauarbeiten daran gehindert werden, sich auf die Fläche zu begeben. Dies sollte ebenfalls für das im Norden der Bauhoffläche unmittelbar südlich vom Bienenhaus geplante neue Gebäude gemacht werden. Viele Amphibien wandern nämlich auch von Nordwesten zum Naturerlebnis-Teich.

Die Gemeinde Krailling verfügt seit dem Bau der CEF-Maßnahme im Pioniergelände über viele Rollen Amphibienschutzzaun-Folien. Diese können gut verwendet werden.

5.2 Anlegen eines neuen Amphibiengewässers

Ein neues Amphibiengewässer sollte im Nordwesten des Waldsanatorium auf dem Grund der Bayerischen Staatsforsten (BaySF) oder der Kongregation entstehen. Dies wird notwendig, weil die Amphibien zum Laichen den Naturerlebnis-Teich im Naturerlebnissgarten aufsuchen müssen. Doch das oben mehrfach genannte neue Gebäude und ein weiteres neues Gebäude südlich vom Bienen-Haus wird Teile der Amphibien zwingen, über diese Fläche zum und vom Erlebnisgarten-Teich zu wandern.

Überdies wird aufgrund der Bebauung und gewerblichen Nutzung des KIM-Sportplatzes und aufgrund der angestrebten Erweiterung des KIM-Gewerbegebietes in den Antennenfeld-Bannwald hinein der Verkehr auf den KIM-Zufahrtstraßen Fischerfeldstraße und Pentenrieder Straße deutlich zunehmen. Somit wird auch die Zahl der überfahrenen Amphibien zwangsläufig deutlich zunehmen. Der Erlebnisgarten-Teich ist an denkbar ungünstiger Stelle positioniert. Er war, als er angelegt wurde, gar nicht als Amphibiengewässer gedacht gewesen. Inzwischen hat sich jedoch zu einem solchen entwickelt, da Erdkröten, Grasfrösche und Bergmolche

ihn nachgewiesenermaßen intensiv als Laichgewässer nutzen. Im Jahr 2025 gab es beispielsweise so viele Grasfrosch-Kaulquappen wie noch nie.

Foto-Belege der Amphibien im Teich sind vorhanden.

Mit einem zusätzlichen Amphibien-Laichgewässer an geeigneter Stelle nordwestlich des Waldsanatoriums könnte die Amphibienpopulation gestärkt und stabilisiert werden. Dies wäre überdies auch hilfreich für die Amphibien, die bisher aus dem Wald östlich der Neuen Gautinger Straße kommend, diese nicht nur für Amphibien sehr gefährliche Straße mit vielen sehr schnell fahrenden Autos queren, um einen Löschteich im Tanklager-Gelände zu erreichen.

Die Finanzierung des neuen Amphibien-Laichgewässers könnte möglicherweise die Heinz-Sielmann-Stiftung übernehmen, oder die Bayerischen Staatsforsten.

Ansprechpartner für ein neues Amphibiengewässer ist der Amphibienbeauftragte des Landkreises Starnberg, Herr Reinhard Maier.

6. Sanatoriumswiese und Streuobstwiesen-Bereich der nördlichen Sanatoriumswiese

Im Umweltbericht steht auf S. 5, Punkt „2.3 Schutzgebiete“:

„Der Planungsbereich liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Unmittelbar südlich sowie östlich an die Flächen des Bauhofs angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“. Das nächste amtlich kartierte Biotop liegt über 1,3 km vom Planungsgebiet entfernt und wird somit nicht von der Planung beeinflusst. Auch Naturschutz- und Vogelschutzgebiete sind nicht in der Nähe des Planungsgebietes ausgewiesen.“

In den Planungsunterlagen ist die Fläche der Sanatoriumswiese zurzeit lediglich als „Landschaftsschutzgebiet“ angegeben. Es handelt sich gemäß der floristischen Erfassung von Burkhard Quinger vom Februar 2025 weit überwiegend um den gesetzlich geschützten Biototyp „Arten- und strukturreiches Dauergrünland“, noch dazu FFH-LRT 6510, überwiegend der magerzeiger-reiche Subtyp GU651E mit Bewertung A.

Auch ohne amtliche Kartierung besteht für diese Wiesen-Biotopfläche ein gesetzlicher Schutz(status): Generell gilt: „Nicht die Kartierung, sondern die Natur macht eine Fläche zum Biotop.“ Siehe dazu auf der LfU-Webseite:

https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/rechtliche_grundlagen/index.htm

Wir bitten um Änderung des entsprechenden Passus im Umweltbericht.

Im Abwägungsbeschluss vom 13.05. steht auf S. 25: „Die Planung berührt die Sanatoriumswiese nicht.“ Und auf S. 31: „„Kenntnisnahme. Die Sanatoriumswiese liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, durch die Planungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Fläche der Sanatoriumswiese“.

Dass die Bauhof-Bauarbeiten, ganz gleich ob Sanierung/Umbau oder Neubau, die Sanatoriumswiese betreffen und starke Auswirkungen haben werden, ergibt sich aus folgendem Sachverhalt. Der Vorsitzenden der BN Ortsgruppe Krailling wurde am 11.07.2023 ab 10:00 in einem Gespräch mit Gemeindevertretern zum Thema Parkplatznutzung der Sanatoriumswiese klar und deutlich gesagt, dass geplant ist, dass der gesamte Streuobstwiese-Bereich der nördlichen Sanatoriumswiese als Parkplatzfläche mit kurzer, strapazierfähiger Grasnarbe dienen soll, und zwar insbesondere auch als Parkplatz- und Lagerfläche während des Umbaus des sehr nahe gelegenen Kraillinger Bauhofs. Und in einer E-Mail vom 12.06.2025 an die Vorsitzende der BN Ortsgruppe Krailling wurde seitens der Gemeinde explizit darauf hingewiesen: „Es ist so, dass dieser Bereich der Sanatoriumswiese zum Teil auch als Parkplatz genutzt wird, wie Sie wissen. Um diese Nutzung ganzjährig zu

gewährleisten ist es sinnvoll, diesen doch vergleichsweise kleinen Bereich der Sanatoriumswiese vom Bewuchs her niedrig zu halten.“

Daher ist in den Planungsvorgaben ein geeigneter, starker Schutz v. a. des nahe am Bauhof gelegenen Streuobstwiesenbereichs der nördlichen, aber natürlich genauso der südlichen Sanatoriumswiese zu gewährleisten, da es sich um eine gesetzlich geschützte Biotopfläche handelt.

7. Pflanzhinweise

Der BN regt an, am nördlichen Rand der hellgelben Fläche westlich des Bienenhauses weitere Bäume und Sträucher zu pflanzen, z.B. Elsbeere, Mehlbeere, Wildbirne, Holunder, Linde, Eiche usw., s. Auflistung im Bebauungsplan-Entwurf auf S. 9.

Wir erhalten außerdem die in unserer Stellungnahme vom 23.01.2024 vorgebrachten Anmerkungen und Kritikpunkte aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen



Günter Schorn

BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN)
BN Kreisgruppe Starnberg, Kreisvorsitzender

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